



SMLOUVA O NÁJMU
prostoru sloužícího podnikání

kteřou uzavřeli podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

se sídlem: Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava-Moravská Ostrava

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

městský obvod Polanka nad Odrou

se sídlem: 1. května 1/2A, 725 25 Ostrava - Polanka nad Odrou

zastoupený: starostou městského obvodu p. Pavlem Bochniou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. pobočka Ostrava

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: 3113213204

(dále jen pronajímatel)

a

Základní umělecká škola Heleny Salichové, Ostrava – Polanka n/O, 1.května 330, příspěvková organizace

se sídlem: 1. května 330, 725 25 Ostrava – Polanka nad Odrou

IČ: 61989231

ředitel, statutární orgán: Mgr. art. Petr Kotek

(dále jen nájemce)

Smluvní strany uzavírají po vzájemné dohodě tuto smlouvu:

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti objektu občanského vybavení č. p. 330, který je součástí pozemku par. č. 34, a je zapsaný u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č. 2098 pro k. ú. Polanka nad Odrou, obec Ostrava.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostory sloužící podnikání v budově č. p. 330, a to ve III. nadzemním podlaží prostora č. 3.01, výměry 10,52 m², prostora č. 3.03, výměry 17,77 m², prostora č. 3.04, výměry 17,99 m², místnost č. 3.05, výměry 19,52 m², místnost č. 3.06, výměry 37,26 m², místnost č. 3.07, výměry 29,02 m², prostora č. 3.08, výměry 10,11 m², místnost č. 3.09, výměry 26,46 m², místnost č. 3.10, výměry 25,10 m², místnost č. 3.11, výměry 29,58 m², místnost č. 3.12, výměry 20,70 m², místnost č. 3.13, výměry 20,62 m² a místnost č. 3.14, výměry 35,46 m², místnost č. 3.15, výměry 80,35 m², místnost č. 3.16, výměry 18,22 m², prostora č. 3.17, výměry 2,28 m², místnost č. 3.18, výměry 15,47 m², prostora č. 3.19, výměry 4,13 m², prostora č. 3.20, výměry 4,87 m², prostora č. 3.21, výměry 2,33 m², prostora č. 3.22, výměry 1,53 m², prostora č. 3.23, výměry 1,37 m², prostora č. 3.24, výměry 1,53 m², prostora č. 3.25, výměry 1,53 m² (dále jen předmět nájmu), v jemu známém stavu za nájemné uvedené v čl. III. této smlouvy. Nájemce jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se jej užívat ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat. Spolu s výše uvedeným předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společné prostory v téže budově, a to spolu s ostatními jejich uživateli. (viz příloha č. 2)
3. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k provozování a činnosti základní umělecké školy.

Čl. III.

Nájemné

1. Nájemné se stanovuje dohodou ve výši **108 430,- Kč/rok**, viz **příloha 1** této smlouvy.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně částkou ve výši **27 107,50 Kč**, a to v prvním měsíci každého čtvrtletí, na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
3. Nájemné je v souladu s § 56a) odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považováno za osvobozené plnění. Datum uskutečnění zdanitelného plnění se považuje datum přijetí úplaty.
4. Nájemné za část roku **2018** ve výši **36 143,- Kč** je splatné ve lhůtě nejpozději do **15. 10. 2018**.
5. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to dodávkou el. energie ve společných prostorách, vody (vodné a stočné) a tepla v předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s dodávkou služeb, uvedených v odst. 5 tohoto článku a to tak, že:
 - nájemce se sám přihlásí k odběru **el. energie** u dodavatele el. energie a bude hradit ze svého účtu náklady spojené s odběrem el. energie,
 - náklady na **dodávku vody** v předmětu nájmu budou nájemci účtovány podle skutečné spotřeby naměřené na **podružném vodoměru**,
 - náklady na vytápění (**teplo**) v předmětu nájmu budou nájemci účtovány na základě měřičů tepla,
 - v režii nájemce bude úklid společných prostor či místností v objektu občanského vybavení č. p. 330 dle čl. VI. odst. 1.
7. V nájemném nejsou zahrnuty **zálohy** na úhradu nákladů za služby spojené s nájmem v předmětu nájmu. Zálohové platby za služby jsou spatné spolu s nájemným. Rozpis zálohových plateb a rozúčtování je uvedeno v **evidenčním listu**, který nájemce obdrží při předání předmětu nájmu.
8. Pronajímatel zašle nájemci doklad o vyúčtování nákladů uvedených v odstavci 6 tohoto článku do 30 dnů po zaplacení těchto služeb dodavatelům. Nájemce uhradí náklady na něj připadající do 14 dnů po doručení vyúčtování nájemci, a to na účet pronajímatele.
9. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře **inflace** za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědoměn písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně za období od 1.1. do 31.12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku **2020**. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

Čl. IV.

Doba a ukončení nájmu

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dne **1. 9. 2018**.
2. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
3. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně

- c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů:
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného, případně úhrad za služby s nájmem spojené, déle jak 30 dnů,
 - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - nájemce provede stavební úpravy.

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat.
2. **Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s jinou než běžnou údržbou uvedenou v čl. VI. odst. 4 této smlouvy, předmětu nájmu jestliže náklad na tuto údržbu (opravu) přesáhne částku 10.000,- Kč/rok (bez DPH).**
3. Pronajímatel se zavazuje **zajišťovat revize vyhrazených technických zařízení** pevně spojených s budovou, a to el. zařízení v domě i v předmětu nájmu, spotřebního plynovodu, popř. výtahů. Taktéž zajišťuje čištění a revize spalinových cest odvodu spalin z předmětu nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pravidelné kontroly plynového zařízení (plynový kotel) v majetku pronajímatele.
5. **Pronajímatel má právo přístupu** do předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, zda je nájemce užívá řádným způsobem a kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
6. Podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně § 4 odst. 2 písmene e), a ve znění pozdějších předpisů, je provoz objektu – budova uvedená v čl. II. odst. 1 této smlouvy - začleněn do kategorie provozované činnosti **se zvýšeným požárním nebezpečím**.
7. Pronajímatel plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají nájemci **společně**.
8. V případě, že se v předmětu nájmu **nachází požárně bezpečnostní zařízení** (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.) v majetku pronajímatele, provádí kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků pronajímatel těchto prostor. **Pronajímatel seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků.**
9. Pronajímatel zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek bezpečné a hygienické práce, vyplývající z povinností vlastníka objektu.
10. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen **písemný protokol**.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen si zajistit **úklid** v předmětu nájmu a ve společných prostorách v téže budově a odvoz odpadu na vlastní náklady. Specifikace společných prostor v objektu občanského vybavení č. p. 330: 1.NP: č. 1.01, 1.02, 1.03, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.20, 1.10, 1.10a, 1.11, 1.12, 1.13a, 1.13, 1.14, 1.20, 2.NP: č. 2.01, 2.02 a 3.NP: 3.02, **viz příloha č. 5, 6 a 7.**
2. **Objekt občanského vybavení č. p. 330 je po celkové rekonstrukci. Záruční doba běží od kolaudačního souhlasu či předání stavby po dobu 5 let. Nájemce v záruční době je oprávněn provádět běžnou údržbu předmětu nájmu jen se souhlasem pronajímatele.**

3. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.

Podle věcného vymezení se za běžnou údržbu považují tyto opravy a výměny:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektrinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených.

Nájemce je dále povinen hradit náklady na další opravy předmětu nájmu do částky 10.000,- Kč/rok (bez DPH).

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli **závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci**, které sám nemůže odstranit resp., které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
5. **El. spotřebiče, pohyblivé přírady a přenosné el. nářadí**, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje **na vlastní náklady revize, údržbu a opravy** podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. V souvislosti s touto činností si pronajímatel vyhrazuje právo provádět namátkovou kontrolu revizních zpráv a provedení kontroly odstraňování závad těchto zařízení. Vybavení elektrickými zařízeními v předmětu nájmu je povinen nájemce projednat s pronajímatelem.
6. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, plynu, resp. na ostatní zařízení ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli.
7. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a vyhlášky MV č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za škody způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
10. Nájemce je povinen při používání el. spotřebičů dbát bezpečnostních předpisů daných výrobcem, před ukončením pracovní doby zkontrolovat pracoviště, zda jsou v požárně bezpečném stavu (vypnuté spotřebiče) a dodržovat zákaz používání el. spirál a infrazářičů. Dále je nájemce povinen dodržovat **zákaz kouření** v celém objektu.
11. V případě, že nájemce bude provozovat vlastní vyhrazená technická zařízení, jako jsou, tlakové nádoby a kotle, elektrická a plynová zařízení, je povinen na vlastní náklady zajišťovat na těchto zařízeních

revize a prohlídky a odstraňovat vzniklé závady. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.

12. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách.
13. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti.
14. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá pronajímatel.
15. Nájemce se zavazuje dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.
16. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního vztahu v původním stavu, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol a fotodokumentace.
17. **Předmětem nájmu není: místnost č. 1.07 – obřadní síň, koncertní sál, výměry 78,19 m², místnost č. 1.08 – oddávající, varhany, sklad židlí, výměry č. 19,56 m², místnost č. 1.06 foyer, výměry 27,35 m². Místnosti uvedené v tomto odstavci spolu s hygienickým zařízením a společné prostory v téže budově v 1.NP je nájemce oprávněn užívat bezplatně po dohodě s pronajímatelem a to dle účelu nájmu (viz příloha č. 3).**

Čl. VII.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.
2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.
3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námítky přípustné.
4. **Tato smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) a pronajímatel a nájemce se proto dohodli, že uveřejnění prostřednictvím registru smluv je povinen zajistit pronajímatel ve lhůtě nejdéle 30 dnů od data platnosti této smlouvy.**

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s vyslovenými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
4. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn pověřený pracovník.
5. Tato smlouva je sepsána v **4 vyhotoveních** v platnosti originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.

6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

Čl. IX.

Doložka

Doložka platnosti právního úkonu podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

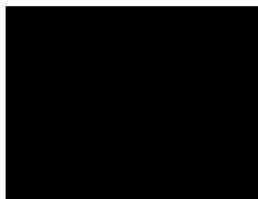
1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla rada městského obvodu Polanka nad Odrou dne **10. 7. 2018** svým usnesením č. **1509/RMOB-Pol/1418/96**.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Polanka nad Odrou od **17. 7. 2018** do **2. 8. 2018**.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada městského obvodu Polanka nad Odrou dne **21. 8. 2018** svým usnesením č. **1544/RMOB-Pol/1418/98**.
4. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně nájemce rada kraje svým usnesením č. **44/3895** ze dne **7. 8. 2018**.

V Ostravě, dne: **28-08-2018**



**Pavel Bochnia, starosta
městského obvodu Polanka nad Odrou**

Pronajímatel



V Ostravě, dne:



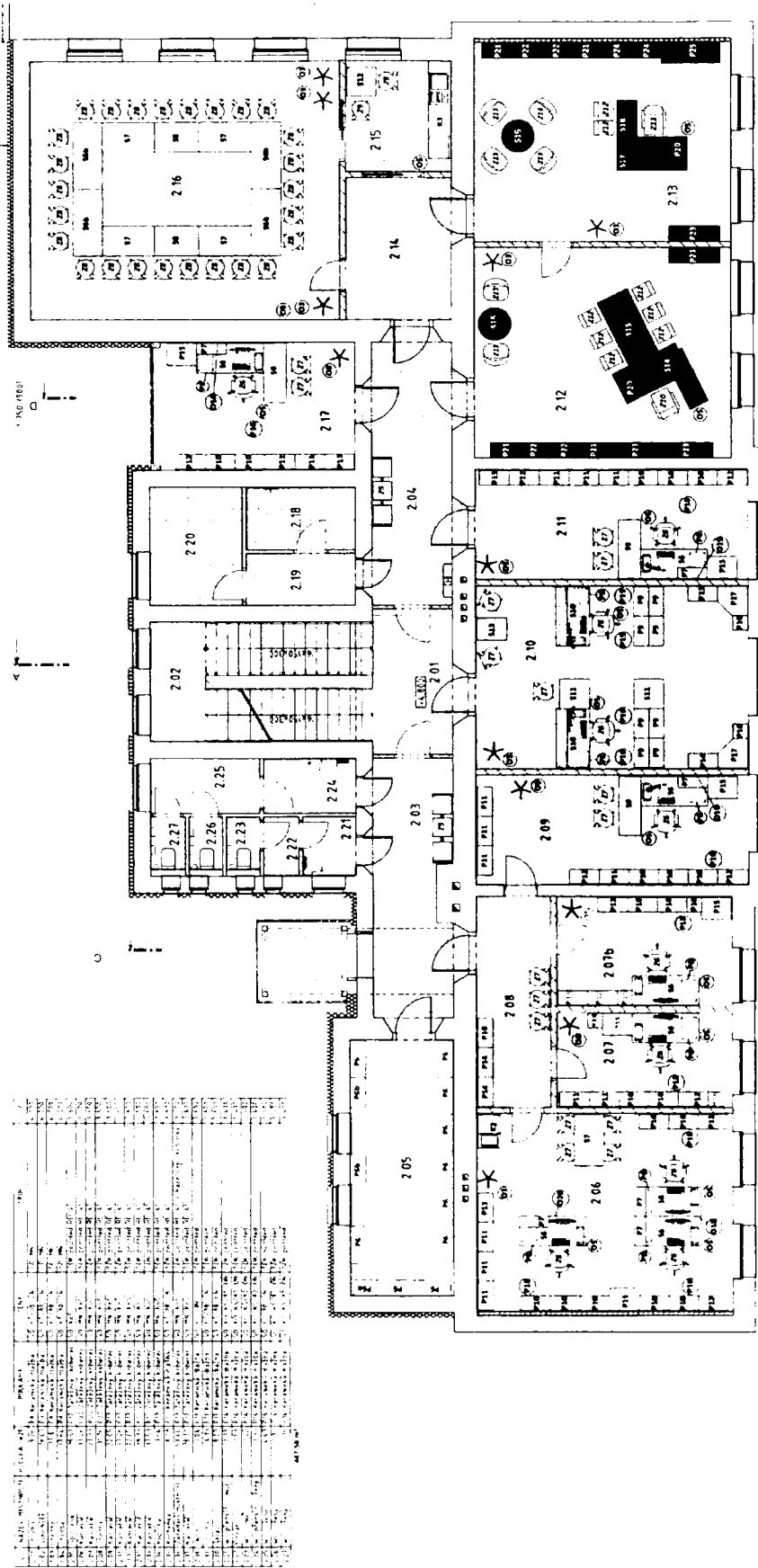
**Mgr. art. Petr Kotek
ředitel, statutární orgán**

Nájemce

Příloha č. 1

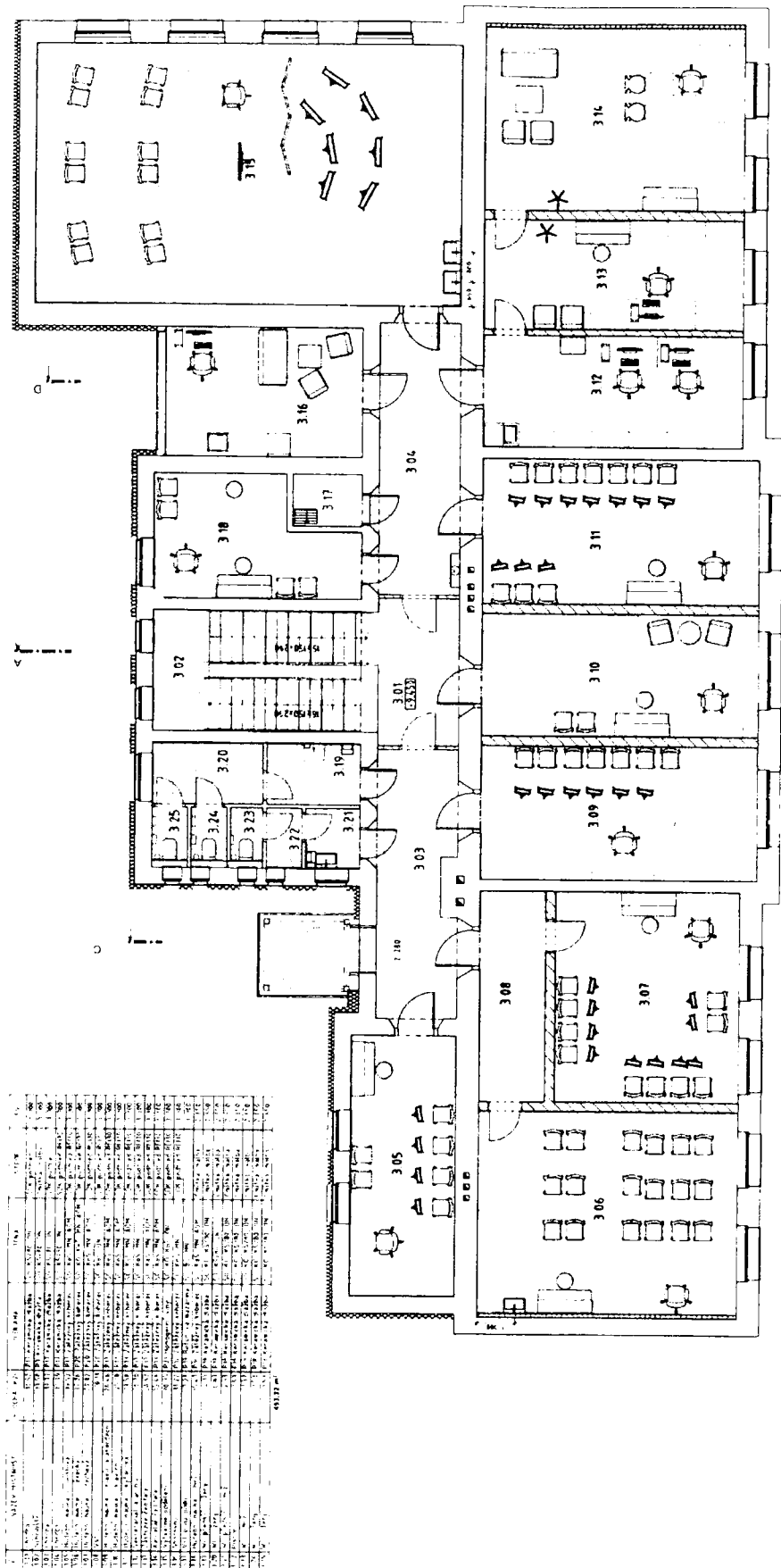
č. místnosti	název místnosti	výměry [m ²]	cena za 1 m ² [Kč/rok]	cena celkem [Kč/rok]
3.01	chodba	10,52	250,-	2 630,-
3.03	chodba	17,77	250,-	4 442,5
3.04	chodba	17,99	250,-	4 497,5
3.05	hudební nauka – houslová	19,52	250,-	4 880,-
3.06	hudební nauka – pěvecká	37,26	250,-	9 315,-
3.07	hudební nauka – dechová	29,02	250,-	7 255,-
3.08	vstup	10,11	250,-	2 527,5
3.09	hudební nauka – klavír, akordeon	26,46	250,-	6 615,-
3.10	hudební nauka – klavírní	25,10	250,-	6 275,-
3.11	hudební nauka kytarová	29,58	250,-	7 395,-
3.12	sekretariát a archiv	20,70	250,-	5 175,-
3.13	zástupce ředitele	20,62	250,-	5 155,-
3.14	kancelář ředitele	35,46	250,-	8 865,-
3.15	výtvarné oddělení	80,35	250,-	20 087,5
3.16	sborovna	18,22	250,-	4 555,-
3.17	Vstup na půdu	2,28	250,-	570,-
3.18	hudební nauka – bicí	15,47	250,-	3 867,5
3.19	WC předsíň – ženy	4,13	250,-	1 032,5
3.20	WC – ženy	4,87	250,-	1 217,5
3.21	WC předsíň muži	2,33	250,-	582,5
3.22	pisoár	1,53	250,-	382,5
3.23	WC – muži	1,37	250,-	342,5
3.24	WC – ženy	1,53	250,-	382,5
3.25	WC - ženy	1,53	250,-	382,5
	Celkem	433,72		108 430,-

Příloha č. 4 - 2.NP



± 0,000 = ± 235,13 m n. Bp

STAVĚNÍ ÚPRAVY ŠKOLY Č. P. 330 V POLANCE NAD ODROU	
Objekt	DPS
Půdorys 2.NP - osmítní nábytku	
15-044-5	1/07



± 0.000 → ± 235.13 m. n. m. BpV

STAVENÍ ÚPRAVY ŠKOLY Č.P. 330 V POLANCE NAD ODROU		DPS		15.04.15	
Příloha 3 NP - rozmístění nábytku		1/09			



4