

Smlouva

o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb souvisejících s nájmem

mezi

Mateřskou školou Sněženka, Frýdek-Místek, Josefa Lady 1790
se sídlem Frýdek-Místek, Josefa Lady 1790
IČ: 60046082

zastoupenou paní Irenou Ruskovou, ředitelkou
(dále jen pronajímatel)

a

GALILEO SCHOOL – bilingvní mateřskou školou a základní školou, s.r.o.
se sídlem Jana Čapka 2555, Frýdek-Místek 738 01
IČ: 28660790

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 37625
zastoupenou panem Martinem Petrů, jednatelem
(dále nájemce)

I.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel má na základě své zřizovací listiny ve správě pozemek parc. č. 1820/2 v k.ú. Místek, jehož součástí je budova čp. 821, na ul. 8. pěšího pluku ve Frýdku-Místku. Předmětem nájmu jsou prostory v uvedené budově o výměře 461,74 m², které jsou podrobně vymezeny v příloze č.1 této smlouvy. Jmenované prostory budou využívány k provozování mateřské školy.

II.

Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci výše uvedené prostory do užívání na dobu neurčitou od 1. září 2016.
2. Smlouvu je možno vypovědět písemně oběma stranami bez uvedení důvodů. Výpovědní doba je 3 měsíční a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po obdržení výpovědi, ustanovení § 2312 občanského zákoníku se nepoužije.
3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:
 - a) užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení pronajatých prostor a nájemce neuposlechne v poskytnuté přiměřené lhůtě písemné výzvy pronajímatele, aby pronajaté prostory užíval řádně.

- b) užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení pronajatých prostor a hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení,
 - c) nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného a neuposlechně písemné výzvy pronajímatele, kterou jej pronajímatel vyzval k řádnému zaplacení dlužného nájemného, dal mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na možné následky neuposlechnutí výzvy v podobě výpovědi bez výpovědní doby,
 - d) nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímateli značnou újmu.
4. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí nájemci značnou újmu.

III.

Služby související s nájmem

1. V souvislosti s užíváním prostor bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu nájemci tyto služby:
 - Dodávku elektrické energie
 - Dodávku tepla
 - Vodné, stočné a srážková voda
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemce.
3. Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při plánování potřeby služeb s pronajímatelem.
4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby tak, jak je sjednáno v této smlouvě, případně tak, jak vyplývá z platných právních předpisů.
5. Nájemce bere na vědomí, že součástí služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s nájmem, není odvoz domovního odpadu, telekomunikační služby, internet, provoz zabezpečovacího zařízení. Nájemce je povinen zabezpečit si tyto služby případně další jím vyžadované služby na základě vlastního smluvního vztahu s dodavateli těchto služeb.

IV.

Nájemné a zálohy na služby související s nájmem

1. Nájemné za užívání prostor se dohodou smluvních stran sjednává ve výši 300,- Kč za metr čtverečný za rok.
2. Výše zálohy na služby související s ročním nájmem činí ke dni podpisu smlouvy 167.000,- Kč za rok.

3. Nájemné se počínaje rokem 2017 bude každoročně zvyšovat vždy k 1. lednu o míru inflace minulého kalendářního roku vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen na základě oficiálních údajů zveřejněných ČSÚ.
4. Zálohy na služby související s nájmem se v následujících letech budou stanovovat na základě skutečných nákladů minulého kalendářního roku.

V.

Způsob a termíny úhrady nájemného a služeb souvisejících s nájmem

1. Nájemné a zálohy na služby související s nájmem je nájemce povinen platit čtvrtletně, a to nejpozději do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí na základě pronajímatelem vystavené faktury. Úhradu nájemce provede bezhotovostně na účet pronajímatele, č.ú 156008412/0300 vedený u ČSOB, a.s.
2. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na služby související s nájmem včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky.
3. Vyúčtování nákladů na služby související s nájmem bude provedeno po obdržení vyúčtování příslušných dodavatelů a poskytovatelů vždy v průběhu následujícího kalendářního roku. Elektrická energie se vyúčtovává čtvrtletně. Případný přeplatek či nedoplatek úhrady za poskytnuté služby je splatný do patnácti dnů od vystavení faktury s vyúčtováním pronajímatelem.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory k dohodnutému účelu a o prostory pečovat.
2. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Opravami, jejichž tíži nese pronajímatel, se rozumí odstranění závad a poškození, které nezpůsobil nájemce.
3. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil, jinak má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
4. Nájemce je povinen drobné opravy a drobnou údržbu provádět na svůj účet.
5. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v prostorech bez souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad.
6. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory dát do užívání třetí osobě.
7. Nájemce je povinen v případě ukončení nájmu vyklidit prostory k poslednímu dni trvání nájemního vztahu a prostory předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

8. Nájemce bere na vědomí, že zhotovovat duplikáty klíčů pronajatých prostorů může pouze se souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatém nebytovém prostoru protipožární opatření. Dodržovat obecně platné ustanovení týkající se požární ochrany a seznámit se s umístěním hlavních uzávěrů vody, hlavních jističů elektroinstalace, hydrantů a hasicích přístrojů.
10. Nájemce je povinen zajistit na své náklady pro své vybrané zaměstnance „Školení požárních ochrany a BOZ“ a vypracovat vlastní dokumentaci požární ochrany - poplachové požární směrnice, požární řád, požární evakuační plán.
11. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu.
12. Pronajímatel je povinen na svůj náklad provádět údržbu a opravy, k nimž došlo bez zavinění nájemce.
13. Pronajímatel je povinen provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení tvořící součást nebytových prostor a revizi hydrantů a hasicích přístrojů.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tento nájemní vztah se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce po jednu výtisk.
3. Změny této smlouvy jsou možné pouze písemnými dodatky.
4. Oprávnění zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli a že obsah smlouvy vyjadřuje skutečnou, svobodnou a vážnou vůli smluvních stran, což stvrzují svými podpisy.

Ve Frýdku-Místku dne 14. 6. 2016

"SNĚŽENKA"
mateřská škola
ul. J. Lady, 738 02 Frýdek-Místek
☎ 558 431 859 • IČO: 60046082