

## NÁVRH

### Smlouva o nájmu

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění  
(dále jen „smlouva“)

#### Smluvní strany:

**1. Statutární město Ostrava**

**Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky**

se sídlem Přemyslovců 63, 709 36 Ostrava - Mariánské Hory  
zastoupen Ing. arch. Lianou Janáčkovou - starostkou městského obvodu

**IČ: 00845451, ev. č. 10, DIČ: CZ00845451**

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

**2. MONTE VZDĚLÁVACÍ INSTITUT, s.r.o.**

se sídlem Michálkovická 1810/181, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava  
zastoupena Ing. Radanem Jüngerem, jednatelem

**IČ: 268 65 271, DIČ: CZ26865271**

zaps. v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 40818  
(dále jen „nájemce“)

**dále také „smluvní strany“**

#### **I.**

#### Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečnostmi v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel prohlašuje, že vlastníkem nemovitých věcí, a to pozemku **st. p. č. 792** zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 538 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti **č. p. 833 – ul. Matrosovova 14**, a pozemků **p. p. č. 396/47** ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 2 019 m<sup>2</sup> a **p. p. č. 396/54** zahrada o výměře 2 003 m<sup>2</sup>, v k. ú. Zábřeh-Hulváky, obec Ostrava, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 455, je statutární město Ostrava a jsou svěřené městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
3. Pronajímatel prohlašuje, že vlastníkem dvou pietních míst, z nichž jedno je umístěno ve II. nadzemním podlaží budovy č. p. 833 a druhé je umístěno na části pozemku p. p. č. 396/54 zahrada v k. ú. Zábřeh-Hulváky, obec Ostrava (dále jen „pietní místa“). Fotodokumentace těchto pietních míst je nedílnou součástí této smlouvy.

#### **II.**

#### Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci do nájmu nemovité věci, a to pozemek **st. p. č. 792** zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 538 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti **č. p. 833 – ul. Matrosovova 14**, a pozemky **p. p. č. 396/47** ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 2 019 m<sup>2</sup> a **p. p. č. 396/54** zahrada o výměře 2 003 m<sup>2</sup>,



vše v k. ú. Zábřeh-Hulváky, obec Ostrava (dále také „předmět nájmu“ nebo „nemovité věci“). Předmět nájmu je vymezen v připojeném situačním snímku katastrální mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy.

### **III.** **Účel nájmu**

1. Předmět nájmu uvedený v čl. II této smlouvy se dává do nájmu za účelem provozování alternativního předškolního a školního vzdělávání a užívání předmětných nemovitých věcí výhradně pro účely další vzdělávací činnosti a činností kapitálově propojených vzdělávacích institucí specifikovaných dále v čl. VII a VIII.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu v jemu známém stavu, nájemce jej v tomto stavu do nájmu přejímá, zavazuje se jej užívat ke smluvenému účelu, řádně o něj pečovat a dále investovat do jeho oprav a vybavení.

### **IV.** **Doba a skončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou pěti let počínaje dnem 01.09.2018 a konče dnem 31.08.2023.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele se čtyřměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, a to v těchto případech:
    - nájemce v prodloužení s placením nájemného po dobu delší, než 1 měsíc,
    - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto nájemní smlouvou,
  - c) písemnou výpovědí ze strany nájemce se čtyřměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, a to v případě, že nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nemovité věc pronajal nebo v případě, že se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému účelu nájmu.
3. V případě, že pronajímatel vypoví tuto smlouvu podle odst. 2 písmene b) tohoto článku a nájemce nepřevzme písemnost s výpovědí, platí nevyvratitelná domněnka, že skončením úložní lhůty se považuje tato za doručenou.

### **V.** **Nájemné**

1. Smluvní strany si ujednaly nájemné takto:
  - a) pro období od 01.09.2018 do 31.12.2018 ve výši 100.000 Kč,
  - b) pro období od 01.01.2019 do 31.12.2019 ve výši 360.000 Kč,
  - c) pro období od 01.01.2020 do 31.12.2020 ve výši 360.000 Kč,
  - d) pro období od 01.01.2021 do 31.12.2021 ve výši 360.000 Kč,
  - e) pro období od 01.01.2022 do 31.12.2022 ve výši 360.000 Kč,
  - f) pro období od 01.01.2023 do 31.08.2023 ve výši 240.000 Kč.
2. Nájemné pro rok 2018 za období od 01.09.2018 do 31.12.2018 ve výši 100.000 Kč je splatné do 30.09.2018.
3. V následujících letech je nájemné splatné každoročně do 15.01. kalendářního roku.
4. Nájemné uvedené v odst. 1 a 2 tohoto článku uhradí nájemce bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a. s., pobočky v Ostravě - Mariánských Horách,

č. ú. 19-1649321399/0800, VS .... Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se příslušné platbě nájemného na účet pronajímatele.

5. Smluvní strany se dohodly, že ujednané nájemné je pronajímatel oprávněn jednostranně upravovat po skončení kalendářního roku indexem růstu (poklesu) spotřebitelských cen a nákladů určeného Českým statistickým úřadem. V případě, že Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky rozhodne o zvýšení nájemného o příslušnou míru inflace, nebude k této smlouvě uzavírán dodatek a tato skutečnost bude oznámena nájemci písemnou formou. Pokud si nájemce toto oznámení nepřevzme, platí nevyvratitelná domněnka, že skončením úložní lhůty se považuje písemnost za doručenou.
6. Při prodlení s placením nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb.
7. Nájem dle této smlouvy je osvobozen od daně z přidané hodnoty v souladu s ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Pokud by v budoucnu došlo ke změně právní úpravy a pronajímatel by byl povinen odvádět z nájemného daň z přidané hodnoty, je pro tento případ pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o příslušnou sazbu daně z přidané hodnoty. Smluvní strany se dohodly, že o této skutečnosti bude nájemce informován písemným oznámením a k nájemní smlouvě nebude uzavírán dodatek. Pokud si nájemce toto oznámení nepřevzme, platí nevyvratitelná domněnka, že skončením úložní lhůty se považuje písemnost za doručenou.

## **VI.**

### **Služby související s nájmem a jejich úhrada**

1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu na základě samostatných smluv uzavřených nájemcem přímo s dodavatelem těchto služeb.
2. Pronajímatel nenes odpovědnost za škody vzniklé z obchodních vztahů dle odst. 1 tohoto článku.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se zavazuje
  - a) přenechat předmět nájmu nájemci v takovém stavu, aby jej mohl užívat ke smluvenému účelu,
  - b) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání smluvního vztahu tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit na/do předmětu nájmu, spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.
3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav nebo obdobná skutečnost. O takovémto vstupu musí pronajímatel nájemce informovat ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem, kontaktní osoba: Rudolf Brinžák, tel.: 728 323 841.
4. Pronajímatel souhlasí s umístěním sídel společností kapitálově propojených s nájemcem ve stavbě specifikované v čl. I odst. 2, a to pouze pro tyto společnosti:
  - a) Institut Rozvoje Podnikání, s.r.o., IČ 447 41 341, vzdělávací instituce kapitálově propojena

s MŠ a ZŠ Monte,

- b) EDUCINVEST, s.r.o., IČ 258 62 952, vzdělávací instituce kapitálově propojena s MŠ a ZŠ Monte,
- c) Institut mediální tvorby, z. s., IČ 266 78 161, zřizovatel Vyšší odborné školy Mediální tvorby.

5. Nájemce je povinen:

- a) do 30 dnů písemně nahlásit odboru hospodářských činností Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky všechny údaje, které by měly za následek změnu této smlouvy,
- b) užívat předmět nájmu výhradně k účelu smluvenému v této smlouvě a v souladu s bezpečnostními, požárními a hygienickými předpisy a předpisy na ochranu životního prostředí,
- c) užívat předmět nájmu a veškerý majetek nájemce s péčí řádného hospodáře, zabezpečit jej před poškozením, zneužitím, zničením apod.,
- d) umožnit zaměstnancům pronajímatele, kteří jsou odpovědni za správu majetku, vstup do prostor předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování povinností vyplývajících z této smlouvy nebo užívání předmětu nájmu a provedení inventarizace majetku,
- e) udržovat na/v předmětu nájmu čistotu a pořádek,
- f) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakékoliv škody vzniklé zaviněním nájemce nebo jeho zaměstnanců na/v předmětu nájmu a zajistit odstranění takových škod vlastním nákladem,
- g) provádět na své vlastní náklady opravy a údržbu předmětu nájmu v takových případech, kdy to přímo stanoví tato smlouva,
- h) vyklidit v případě ukončení nájemního vztahu předmět nájmu nejpozději do posledního dne ukončení nájemního vztahu a předat jej pronajímateli,
- i) odevzdat po skončení nájemního vztahu předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl, pokud se s pronajímatelem nedohodl jinak,
- j) při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré právní předpisy ČR,
- k) kontrolovat povinnosti vznikající z užívání nemovitých věcí a vyplývající z platné právní úpravy, včetně ČSN k zajištění hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany. V případě, že nájemce zjistí závady vzniklé na předmětu nájmu, je povinen je na své vlastní náklady odstranit. O výskytu závady je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele.
- l) chovat se k pietním místům s úctou a důstojností,
- m) udržovat pietní místo umístěné ve II. nadzemním podlaží budovy č. p. 833 tak, aby nedošlo k jejímu poškození např. při malování nebo jiných pracích uvnitř uvedené budovy,
- n) uzavřít nejpozději do 3 měsíců ode dne uzavření této smlouvy pojistnou smlouvu, ze které budou hrazeny eventuální škody, a to nejméně ve výši 5 mil. Kč.

6. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné změny ani úpravy (vyjma pravidelné údržby) pietního místa nacházejícího se na části pozemku p. p. č. 396/54 zahrada v k. ú. Zábřeh-Hulváky, obec Ostrava a jeho okolí, neprovádět žádné změny v okolí pietního místa tak, aby nedošlo ke snížení morální hodnoty uctívané památky anebo, aby nebylo okolí užíváno v rozporu s dobrými mravy, které by snižovaly hodnotu pietního místa. Nájemce se dále zavazuje umožnit třetím osobám, pronajímatele nevyjímaje, návštěvu pietního místa za účelem uctění památky padlých hrdinů.

7. Nájemce se zavazuje provádět celoroční údržbu pietního místa s péčí řádného hospodáře (zejména pravidelnou údržbu a sečení travnatých ploch, údržbu a obnovu květinové výsadby, keřů, stromů, hrabání listí, odklizení sněhu, údržbu chodníků apod., a to na své náklady.

8. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností nebo nečinností na majetku pronajímatele i vůči třetím osobám.

9. Nájemce je oprávněn realizovat na svůj náklad a nebezpečí za účelem ochrany předmětu nájmu vlastní bezpečnostní opatření s předchozím, výslovným a písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a účelu stanovenému touto smlouvou, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
11. Nájemce je oprávněn umístit v části předmětu nájmu sídla kapitálově propojených společností v rozsahu dle odst. 4 tohoto článku.

### **VIII. Podnájem**

1. Nájemce je oprávněn dát do podnájmu pouze stavbu občanské vybavenosti **č. p. 833 – ul. Matrosovova 14**, jež je součástí pozemku **st. p. č. 792** zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 538 m<sup>2</sup> v k. ú. Zábřeh-Hulváky, obec Ostrava, nebo její část, a to za účelem realizace vzdělávací činnosti, za následujících podmínek:
  - a) u podnájmu kratšího než 1 měsíc není třeba předchozího souhlasu pronajímatele,
  - b) ve zbývajících případech, s výjimkou odst. 2 a 3 tohoto článku smlouvy, je nájemce oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu pouze po obdržení předchozího, písemného souhlasu pronajímatele, a to včetně opakovaných podnájemních smluv, kdy součet podnájemních dob přesáhne 1 měsíc.
2. Nájemce je oprávněn podnajmout části stavby specifikované v odst. 1 tohoto článku bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze za dodržení všech ustanovení této smlouvy, a to pouze těmito vzdělávacím institucím:
  - a) Mateřská škola a základní škola MONTE, IČ 018 20 494 – pouze za účelem provozování mateřské a/nebo základní školy,
  - b) Vyšší odborná škola Mediální tvorby, IČ 713 41 200 – pouze za účelem provozování vyšší odborné školy.
3. Nájemce je oprávněn podnajmout stavbu občanské vybavenosti dle odst. 1 tohoto článku nebo její část mobilním operátorům pro provoz základnových stanic veřejné radiotelefonní sítě vyjma základové stanice veřejné komunikační sítě, tj. napájecí zdroje, klimatizace, anténní stožáry a konstrukce, metalické a optické kabely a jejich trasy, přípojka nízkého napětí. Příjem z takovéto podnájemní smlouvy (skutečně uhrazené nájemné vyplývající z podnájemní smlouvy) je nájemce povinen ihned, nejpozději však do 30 dnů, převést na účet pronajímatele pod variabilním symbolem uvedeným v čl. V odst. 4.
4. Nájemce není oprávněn podnajmout/pronajmout zbývajících nemovitých věcí (pozemky) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to včetně opakovaných smluv, jejichž součet podnájemní doby přesáhne 1 měsíc.
5. Nájemce se zavazuje, že zabezpečí, aby každý podnájemní vztah vzniklý na základě souhlasu pronajímatele dle odst. 1 tohoto článku skončil nejpozději současně s ukončením nájemního vztahu dle této smlouvy, ať již tento nájemní vztah skončí kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu.
6. Nájemce se zavazuje, že do 30 dnů od uzavření podnájemního vztahu předloží pronajímateli uzavřenou podnájemní smlouvu obsahující půdorysné vyznačení, které části budovy podnajímatel užívá.
7. Nájemce se zavazuje, že zabezpečí, aby každý z podnajímců dodržoval všechny povinnosti nájemce sjednané touto smlouvou.

**IX.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany 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, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze vzestupně číslovanými a oboustranně odsouhlasenými písemnými dodatky.
3. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.
4. Pronajímatel sděluje, že tato smlouva bude ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1728 odst. 2 a zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), § 2 odst. 1, uveřejněná prostřednictvím registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra České republiky.

**X.**  
**Doložka platnosti**

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění:

1. O záměru obvodu pronajmout předmět nájmu rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 55. mimořádné schůzi konané dne 09.08.2018 pod č. usn. 3010/RMOB-MH/1418/55.
2. Záměr obvodu pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce statutárního města Ostravy – městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky od 14.08.2018 do 30.08.2018.
3. Souhlas s umístěním sídel společností dle čl. VII odst. 4 písm. a) a b) byl vydán Radou městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky pod č. usn. 3081/RMOB-MH/1418/56 ze dne 31.08.2018.
4. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své XX. mimořádné schůzi konané dne 31.08.2018 pod č. usn. 3081/RMOB-MH/1418/56.

V Ostravě dne ..... V Ostravě dne .....

.....  
Statutární město Ostrava  
městský obvod Mariánské Hory a Hulváky  
Ing. arch. Liana Janáčková  
starostka městského obvodu

.....  
MONTE VZDĚLÁVACÍ INSTITUT, s.r.o.  
Ing. Radan Jünger  
jednatel

Příloha č. 1 – Situační snímek katastrální mapy s vyznačením předmětu nájmu  
Příloha č. 2 – Fotodokumentace pietních míst