

Statutární město Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih, úřad městského obvodu

Statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih			3
AGENDOVÉ ČÍSLO			
S	0803	2016	OBH
TYP	POŘ. ČÍSLO	ROK	OBOR

**Nájemní smlouva č. 8/032/125/16**

uzavřená v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

**Smluvní strany**

**Pronajímatel:** Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava-Moravská Ostrava  
**Městský obvod Ostrava-Jih**  
se sídlem Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka  
zastoupen Bc. Martinem Bednářem – starostou obvodu

IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)  
Peněžní ústav: KB Ostrava  
Číslo účtu: 19-1520761/0100  
VS: 8610400579

dále jen **pronajímatel**

a

**Nájemce:** **Mateřská škola Paprsek s.r.o.**  
se sídlem Svazácká 2200/42, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
zastoupená jednatelem Bc. Natálií Kaštovskou a Petrem Sikorou  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě oddíl C ,  
vločka 62552

IČ: 04152409

dále jen **nájemce**

## Obsah smlouvy

## čl. I

## Úvodní ustanovení

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci - pozemku parc. č. st. 1303 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1455 objekt občanské vybavenosti v k.ú. Hrabůvka, zapsaná na listu vlastnictví č. 1364, na ulici Mjr. Nováka č. or. 34 v Ostravě-Hrabůvce, která je na základě OZV č. 14/2013 – Statut města Ostravy svěřená městskému obvodu Ostrava-Jih.
2. O pronájmu prostor dvoupodlažního pavilonu „C“ v budově č.p. 1455 na ulici Mjr. Nováka č. or. 34, Ostrava-Hrabůvka o celkové výměře 550,82 m<sup>2</sup> za účelem užívání jako inkluzivní mateřská škola, tj. provozování předškolního vzdělávání dětí běžné populace a dětí s postižením na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní dobou a s výší nájemného 152 Kč/m<sup>2</sup>/rok a pronájmu prostor spojovací přístupové chodby k pavilonu „C“ v dané budově o výměře 90 m<sup>2</sup> na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou a s výší nájemného 50 Kč/m<sup>2</sup>/rok společnosti Mateřská škola Paprsek s.r.o. rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 21.05.2015 pod č. usn. 0869/20
3. Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce pronajímatele od 19.03.2015 do 07.04.2015 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 12.03.2015 pod č. usnesení 0453/11.
4. Změna účelu užívání předmětných prostor budovy na inkluzivní mateřskou školu, tj. předškolní vzdělávání dětí běžné populace a dětí s postižením je povolena na základě kolaudačního souhlasu vydaného odborem výstavby a životního prostředí ÚMOB Ostrava-Jih dne 03.06.2016.

## čl. II.

## Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání třípodlažního pavilonu „C“ o výměře 550,82 m<sup>2</sup> budovy č. pop. 1455 na ulici Mjr. Nováka č. or. 34, Ostrava-Hrabůvka a prostory spojovací přístupové chodby k pavilonu „C“ o výměře 90 m<sup>2</sup> za účelem jejich užívání jako inkluzivní mateřská škola, tj. předškolní vzdělávání dětí běžné populace a dětí s postižením.
2. Rozpis konkrétních pronajatých místností je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (rozpis bude aktualizován v souladu s kolaudačním souhlasem).
3. Prostory jsou nájemci pronajaty za účelem užívání jako inkluzivní mateřská škola, tj. předškolní vzdělávání dětí běžné populace a dětí s postižením a nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením a nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
4. Změní-li nájemce předmět účelu užívání pronajatého prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za vážný důvod k výpovědi nájemce.

## čl. III.

**Doba trvání nájmu**

1. Nájem předmětných prostor, specifikovaných v čl. II. této smlouvy, se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemce může pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

## čl. IV.

**Nájemné a služby**

1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady městského obvodu Ostrava-Jih č. usnesení 0869/20 ze dne 21.05.2015 ve výši **152 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH** za pronájem prostor o výměře **550,82 m<sup>2</sup>** a ve výši **50 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH** za pronájem prostor o výměře **90 m<sup>2</sup>**, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
 

<b>roční nájemné celkem</b>	<b>88.225 Kč bez DPH</b>
<b>čtvrtletní nájemné I. - III. čtvrtletí</b>	<b>22.056 Kč bez DPH/čtvrtletí</b>
<b>čtvrtletní nájemné IV. čtvrtletí</b>	<b>22.057 Kč bez DPH/čtvrtletí</b>

Nájemné za užívání předmětných prostor ve II. čtvrtletí, od 03.06. do 30.6.2016, činí částku **6.768 Kč** a bude uhrazeno společně s úhradou nájemného za III. čtvrtletí ( tj. k 15.8.2016).

- a) Nájemné za pronajaté prostory je splatné na účet pronajímatele čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění se sjednává dnem 1.2., 1.5., 1.8., a 1.11. v běžném kalendářním roce v částce dle výše uvedeného rozpisu.
- b) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné od prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. Tato skutečnost bude nájemci dána na vědomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je splatné i zpětně, počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu.
- c) Zvýšené nájemné o výši inflace za období před oznámením zvýšeného nájemného doplatí nájemce spolu s běžným nájemným v poměrné výši odpovídajícího počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno.

Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné nejdříve od roku 2017.

2. Úplaty za služby související s užíváním pronajatých prostor se sjednávají takto:

- a) **ÚT a TUV:** Pronajímatel vystaví nájemci „Platební kalendář - rozpis záloh“ za vytápění a dodávku TUV, který je nedílnou součástí tohoto dodatku a Smlouvy. Splatnost záloh bude uvedena na Platebním kalendáři. Výše zálohy bude upravena dle skutečné spotřeby nájemce v předcházejícím období. Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV bude provedeno v souladu s platnými právními předpisy.

**b) Elektrická energie:** Elektrická energie bude fakturována pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

**c) Vodné a stočné:** Vodné a stočné bude fakturováno pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

## čl. V.

### Skončení nájmu

1. Nájem prostor sjednaný na dobu neurčitou lze skončit
  - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
  - písemnou výpovědí nájemce
  - písemnou výpovědí pronajímatele

kdykoli a bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyhotovení výpovědi. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně, nebo jí může být doručena. Za řádně doručenu výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.

2. V případě porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.
3. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
4. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání prostor se uskuteční po předchozí dohodě s technikem odboru bytového a ostatního hospodářství. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný zaměstnanec.
5. Skončí-li pronájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím základny vybudované předchozím nájemcem.

## čl. VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako správný hospodář výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézají pronajaté prostory, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu návěstími, štíty a informačními tabulemi; pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Žádost o udělení souhlasu předloží nájemce v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.

4. Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
5. Nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatých prostorách škoda, zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady odstranit.
6. Nájemce je oprávněn přenechat část pronajatých prostor do podnájmu dalším subjektům jen s písemným souhlasem pronajímatele. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
7. Drobné opravy a údržbu je povinen nájemce provádět ze svých nákladů. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli tak, aby bylo zabráněno případným škodám.  
Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřních vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení – viz příloha č. 2 této smlouvy.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do pronajatých prostor:
  - a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v pronajatých prostorách,
  - b) za účelem kontroly stavu prostor a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostor,
  - c) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.
9. Nájemce je povinen strpět úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu provádí-li ji pronajímatel.
10. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
11. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany ve všech pronajatých prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
12. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v pronajatých prostorách, tj. elektroinstalace, hromosvodů v souladu s platnými normami.
13. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
14. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce.
15. Porevizní opravy bude nájemce realizovat na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní zprávy) v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat nájemci.
16. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatých prostorách a v těsné blízkosti; v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).

17. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid pronajatých prostor bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady. Na úklidu spojovací přístupové chodby je nájemce povinen dohodnout se s ostatními nájemci.
18. V souladu s vyhláškou Magistrátu města Ostravy č. 5/2008 a předpisů navazujících, je nájemce na svůj náklad povinen:
  - a) zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu
  - b) písemně si objednat odvoz komunálního odpadu jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu komunálního odpadu a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace.
  - c) vzniklý komunální odpad a jeho separované části ukládat do nádob, k tomuto účelu určených.
19. Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.
20. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude dohodnuto jinak. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce.
21. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit informační tabule, kterými nemovitost, kde se nalézá pronajatý prostor, opatřil, a uvést dotčenou část nemovitosti do původního stavu vlastním nákladem. Nesplní-li nájemce svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti nájemce vznikla.
22. Nájemce odstraní v prostorách změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostoru navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
23. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu nájmu, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu nájmu. V případě záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.

## čl. VII.

### Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem nabytím právní moci kolaudačního souhlasu a platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, jejímu obsahu porozuměli a že tato smlouva je sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno, pronajímatel tři vyhotovení.
6. Závazky založené touto smlouvou lze měnit na základě dohody smluvních stran, obsažené v



## Příloha č. 1

Prostory dvoupodlažní pavilon „C“ o výměře 550,82 m<sup>2</sup> v budově č.p. 1455, která je součástí pozemku parc. č. 1303 v k.ú. Hrabůvka na ul. Mjr. Nováka 34, Ostrava-Hrabůvka

Mateřská škola Paprsek s.r.o., se sídlem Svazácká 2200/42, 700 30 Ostrava-Zábřeh, IČ: 04152409

## 1.N.P.

č.místnosti	účel užívání	plocha m2	poznámka
1.01	Chodba	24,88	
1.02	Chodba + šatna	36,31	
1.03	kancelář	12,72	
1.04	relaxační místnost	18,63	
1.05	denní místnost	39,01	
1.06	koupelna	18,63	
1.07	jídlelna+výdejna jídel	39,01	
1.08	relaxační místnost	18,63	
1.09	denní místnost	39,01	
1.10	technická místnost	9,43	
1.11	WC zaměstnanci	12,00	
1.12	Předsíňka + úklidová místnost	4,98	
	<b>CELKEM 1.N.P.</b>	<b>273,24</b>	

## 2.N.P.

č.místnosti	účel užívání	plocha m2	poznámka
2.01	schodiště+podesta	14,85	
2.02	chodba	55,97	
2.03	kancelář	12,72	
2.04	společenská místnost	57,64	
2.05	herna	57,64	
2.06	třída	57,64	
2.07	WC	14,00	
2.08	úklidová místnost	2,08	
2.09	předsíňka WC	5,04	
	<b>CELKEM 2.N.P.</b>	<b>277,58</b>	

**Celkem pavilón C**  
chodba o celkové výměře

**550,82 m<sup>2</sup>**  
**90,00 m<sup>2</sup>**

**roční nájemné celkem**

**88.225 Kč bez DPH**

**čtvrtletní nájemné I.-III. čtvrtletí**

**22.056 Kč bez DPH/čtvrtletí**

**čtvrtletní nájemné IV. čtvrtletí**

**22.057 Kč bez DPH/čtvrtletí**



## Příloha č. 2

Drobné opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, které jsou součástí pronajatého prostoru a ve vlastnictví pronajímatele:

- a) lokální opravy jednotlivých vrchních částí podlah, lokální opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy a výměny zámků, kování, klik oken a dveří
- c) lokální opravy rolet a žaluzií,
- d) výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, tlačítek domácích telefonů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, krytů světel. Netýká se zařízení elektronického zabezpečovacího systému a elektrické požární signalizace, které jsou v majetku pronajímatele.
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy baterií, výtokových ventilů, splachovačů, pisoárů, opravy ventilů ústředního vytápění - týká se výměny těsnění, případně výměny dílčích částí zařizovacích předmětů. Opravy odpadů v prostoru zajišťuje nájemce, opravy odpadů ve zdi zajišťuje pronajímatel.
- f) u zařízení pro vytápění a ohřev vody – plynové, elektrické kotle, kamna na plyn a elektřinu, ohřívače vody na plyn a elektřinu - je nájemce povinen provádět pravidelné servisní prohlídky a opravy odbornou servisní firmou. V případě nutnosti výměny komponentů nebo dílů uvedených zařízení, zajistí toto pronajímatel na základě písemného doporučení servisního technika.
- g) u zařízení vzduchotechniky a klimatizace je nájemce povinen provádět pravidelný servis a údržbu zařízení včetně zajišťování oprav v rozsahu výměny filtrů, doplnění chladiva a zajištění provádění odborných prohlídek, pokud nedojde k jiné dohodě s pronajímatelem. V případě výskytu jiné závady na zařízení je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně nahlásit pronajímateli.
- h) čištění lapáků tuků včetně zajišťování odběrů vzorku odpadních vod vypouštěných do kanalizace v souladu s provozním řádem lapáku tuku. Jedno vyhotovení rozboru odpadních vod bude zasíláno na vědomí odboru bytového a ostatního hospodářství.
- i) nájemce zajišťuje malování pronajatých prostor
- j) nájemce zajišťuje zasklívání oken, dveří a výkladců v případě mechanického poškození

Zpracovala: Ing. Gálová Věra