

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

**Pronajímatel: Muzeum Hlučínska, příspěvková organizace**  
se sídlem: Zámecká 4, 748 01 Hlučín  
zastoupené ředitelem Mgr. Metodějem Chrásteckým  
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Hlučín  
Č.ú. XXXXXXXXXXXXX  
IČ: 71230530  
Tel. XXX XXX XXX, e-mail: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](mailto:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)  
(jako „pronajímatel“)

**Nájemce: Základní umělecká škola Pavla Josefa Vejvanovského, Hlučín, příspěvková organizace**  
se sídlem: U Bašty 4/613, 748 01 Hlučín  
zastoupená: BcA. Janem Huszárem, ředitelem školy  
Bankovní spojení: Komerční banka Opava, exp. Hlučín  
č.ú. XXXXXXXXXXXXX  
IČO: 00849910 DIČ: CZ00849910  
Tel.: XXX XXX XXX, e-mail: [XXXXXXXXXXXXXXX](mailto:XXXXXXXXXXXXXXX)  
(jako nájemce)

uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto nájemní smlouvu:

## I. Předmět nájmu

1. Dle dodatku č. 5 zřizovací listiny Muzea Hlučínska, příspěvkové organizace je s účinností od 1.1.2017 pronajímateli předán k hospodaření pozemek parc. č. 454 v k.ú. a obci Hlučín vč. budovy č.p. 286 jako nedílné součásti tohoto pozemku. Pozemek parc. č. 454 v k.ú. a obci Hlučín vč. budovy č.p. 286 je ve vlastnictví zřizovatele města Hlučín.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci části nebytových prostor v 1. NP o výměře 95,64 m<sup>2</sup> a části nebytových prostor v 2. NP o výměře 193,81 m<sup>2</sup> v objektu p. 286 v k. ú. Hlučín. Předmětné prostory jsou vyznačeny v půdorysném plánu podepsaném oběma smluvními stranami, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné dle čl. IV. této smlouvy.

3. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu a tento bez výhrad akceptuje.

## II. Účel nájmu

Předmět nájmu je nájemci pronajat za účelem užívání prostor k činnosti a provozu ZUŠ – výtvarný obor.

Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat zejména tyto společné prostory budovy: chodníky, vstup, společné chodby, společná schodiště.

Pronajaté prostory budovy může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a v souladu s jejich stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí a nesmí přitom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

Nájemce prohlašuje, že mu k těmto činnostem svědčí zápis základní umělecké školy do Rejstříku škol a školských zařízení a činnost odpovídá zřizovací listině nájemce.

### III. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 01. 01. 2019 na dobu neurčitou s výpovědní dobou jeden rok

### IV. Nájemné

1. Nájemné činí **25.000,- Kč/rok** a bude hrazeno ročně vždy k 30. 6. kalendářního roku, za který je hrazeno.

2. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u **České spořitelny, a.s., pobočka Hlučín, č. účtu XXXXXXXXXXXXX, VS 00849910**

3. Pronajímatel bude nájemci zabezpečovat služby spojené s provozem pronajatých prostor (vytápění, dodávku TUV, údržbu přístupových ploch a společných prostor, vodné, stočné a el. energii). Vodné a stočné bude nájemci účtováno podle podružného vodoměru. Spotřeba el. energie bude re fakturována na základě podružného elektroměru.

(3a) Náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období jsou rozděleny na složku základní a spotřební. Základní složka činí 40 % a 60 % tvoří spotřební složku.

(3b) Základní složka je rozdělena podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše nebytových prostorů budovy.

(3c) Spotřební složka je rozdělena úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.

Na úhradu nákladů spojených se zajišťováním všech služeb bude nájemce poskytovat pronajímateli následující čtvrtletní zálohy a paušální poplatek ve výši 15.000,- Kč

- a) 10.000,- Kč čtvrtletně zálohově na náklady spojené s odběrem plynu na zajištění dodávky tepla, TUV
- b) 3.000,- Kč čtvrtletně zálohově na náklady spojené s odběrem elektrické energie
- c) 1.000,- Kč čtvrtletně zálohově na náklady spojené s odběrem vody
- d) 1.000,- Kč čtvrtletně zálohově na náklady spojené se službami ve společných prostorech (činnost správce) – jedná se o paušální poplatek, který nepodléhá zúčtování

4. Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, zvýší se výše příslušné zálohy tomu odpovídajícím způsobem.

5. Čtvrtletní zálohy na služby jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. XXXXXXXXXXXXX, var. symbol 00849910, a to vždy předem do 15. dne druhého měsíce předcházejícího kalendářního čtvrtletí.

6. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po konečném vyúčtování nákladů od dodavatele. Případný nedoplatek, uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.

7. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 10% dlužného nájemného. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která pronajímateli vznikne porušením povinnosti nájemce platit nájemné. Vznikne-li pronajímateli porušením povinnosti nájemce platit nájemné škoda, je oprávněn požadovat její úhradu v plné výši.

Nezaplatí-li nájemce nájemné v termínu dle čl. V. této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši 10,- Kč za každý i započatý den prodlení.

## **V. Ostatní ujednání**

Nájemce se zavazuje:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné,
- užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy,
- běžnou údržbu předmětu nájmu bude nájemce zajišťovat sám na své náklady, ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho opravy provádí pronajímatel,
- bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikne,  
Nájemce nese odpovědnost za škody, které pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, a to i v důsledku činností nebo jednání třetích osob, kterým nájemce umožnil vstup do pronajatých prostorů, resp. které se zde zdržují se souhlasem nájemce, popř. které se zdržují v pronajatých prostorech v souvislosti s účelem nájmu a všemi dalšími s tím souvisejícími činnostmi, vykonávanými nájemcem v pronajatých prostorech.
- Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; Dojde-li provedením těchto změn ke zhodnocení předmětu nájmu (resp. budovy, jejíž součástí jsou pronajaté prostory), nájemce nemá nárok na jakékoliv vypořádání či vyrovnání v souvislosti s uvedeným, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.)
- Proveďte-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.“
- umožnit na požádání pronajímateli prohlídku a kontrolu pronajatých prostor,
- dodržovat v plném rozsahu veškeré předpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany,

- nepřenechat pronajaté prostory ani jejich část k užívání jiné právnické nebo fyzické osobě, nedat pronajaté prostory ani jejich část do podnájmu, resp. nepřenechat je k užívání třetí osobě
- pronajaté prostory včetně prostoru kolem nich udržovat v řádném a čistém stavu,
- zodpovídat za zařízení, které je součástí vybavení pronajatých prostor a případné poškození a ztráty uhradit,
- předem projednat s pronajímatelem veškeré úpravy ve vylepšení pronajatých prostor,
- provádět pravidelné revize pronajatého zařízení

Pronajímatel se zavazuje:

- předat nájemci pronajatý prostor ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním nebytových prostor
- zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájmu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu smlouvy
- umožnit nájemci, jeho zaměstnancům a jeho žákům, případně dalším osobám v souvislosti s realizací účelu nájmu přístup do předmětu nájmu, a za tím účelem užívat i společné prostory v budově, v níž se předmět nájmu nachází.

## **VI. Ukončení smlouvy**

1. Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1. ledna 2019 na dobu neurčitou.

2. Nájem lze vypovědět ze strany nájemce i pronajímatele. Výpověď musí být podána písemně do konce období školního vyučování, tj. nejpozději ke dni 30. 6. příslušného kalendářního roku. Výpovědní doba činí jeden rok a počíná běžet prvním dnem měsíce července následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně a skončí dnem 30. června následujícího kalendářního roku, vyplývá-li z dalších ustanovení této smlouvy jiná úprava výpovědní doby, úprava výpovědní doby podle této věty se nepoužije.

3. V případě ukončení nájmu se nájemce zavazuje pronajaté prostory vyklidit a vrátit je pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to k poslednímu dni trvání nájmu.

4. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nebudou-li pronajaté prostory vyklizeny v době dle odst. 3. tohoto článku, mohou být vyklizeny pronajímatelem na náklady nájemce, přičemž pronajímatel neodpovídá za případné škody způsobené nájemci při jejich vyklizení.

5. Nezaplátí-li nájemce nájemné v termínu dle čl. IV. této smlouvy nebo poruší-li jinou svou povinnost plynoucí mu z této smlouvy, pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době. Výpověď musí být podána písemně. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel. Smluvní strany tímto vyslovují souhlas s uveřejněním obsahu smlouvy, resp. informací a údajů v něm obsažených v registru smluv a dále s uveřejněním příslušných údajů jako metadat smlouvy dle zák. č. 340/2015 Sb. v registru smluv.

Pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, platí v ostatním obecně platné předpisy související s předmětem této smlouvy, zejména příslušná ustanovení občanského zákoníku.

Jakékoliv dodatky nebo změny této smlouvy mohou být činěny pouze po dohodě obou smluvních stran a musí mít písemnou formu a musí být jako dodatky k této smlouvě výslovně označené.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

### **VIII. Doložka platnosti právního jednání**

Touto doložkou se dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění, potvrzuje, že záměr města Hlučína pronajmout část nebytových prostor v I. NP o výměře 95,64 m<sup>2</sup> a část nebytových prostor v II. NP o výměře 193,81 m<sup>2</sup> v budově č.p. 286 jako součásti pozemku parc. č. 454 v k. ú. Hlučín Základní umělecké škole Pavla Josefa Vejvanovského, Hlučín, příspěvková organizace na dobu neurčitou jeden rok, za cenu nájmu 25.000,- Kč/rok byl v souladu s § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Hlučín od 6. září 2018 do 16. října 2018.

O tomto záměru Města Hlučína bylo rozhodnuto na 103. schůzi Rady města Hlučína, konané dne 3. září 2018, usnesení č. 103/1i).

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Hlučína na své 106. schůzi, konané dne 15. října 2018, usnesení č. 106/8e).

Rada Moravskoslezského kraje svým usnesením č. 49/4371 ze dne 23. 10. 2018 souhlasí s uzavřením smlouvy o nájmu nebytových prostor o celkové výměře 289,45 m<sup>2</sup> v budově č. p. 286, část obce Hlučín, občanská vybavenost, která je součástí pozemku parc. č. 454 v k. ú. Hlučín, ve vlastnictví města Hlučín, Mírové náměstí 23, Hlučín, IČO 00300063, mezi organizací Muzeum Hlučínska, příspěvková organizace, Zámecká 4, Hlučín, IČO 71230530, jejímž zřizovatelem je vlastník nemovité věci a Vaší organizací Základní umělecká škola Pavla Josefa Vejvanovského, Hlučín, příspěvková organizace, U Bašty 613/4, Hlučín, IČO 00849910, na dobu neurčitou.

V Hlučíně dne 20.11.2018

V Hlučíně dne 20.11.2018

.....  
nájemce

.....  
pronajímatel