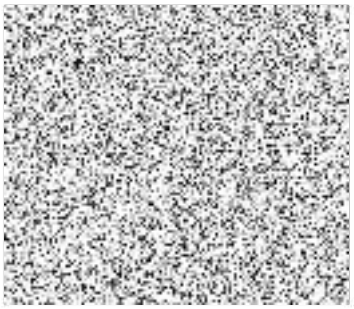


Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění

I.
Smluvní strany

Pronajímatel: Městská část Praha 12, Písková 830/25,
143 12 Praha 4 - Modřany,
zastoupená starostou ***panem Petrem Hánou,***
IČ: 00231151,
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Praha,
č. ú. [redacted]
KS 379 (při platbách v hotovosti),
0308 (při platbách převodním příkazem),
VS pro platbu nájemného „0221000047"
VS pro platbu služeb „0321000047"
na straně jedné (dále jen „pronajímatel")

a

Nájemce: **Soukromá základní umělecká škola Music Art v.o.s.**
Fakultní škola University Karlovy v Praze, Pedagogické fakulty
se sídlem Písková 126, 143 00 Praha 4,
zastoupená jednateli společnosti
panem Josefem Vondráčkem DiS. a
paní Doc.MgA.Ladislavou Vondráčkovou,
zapsaná v obchodním rejstříku,vedeném Městským soudem Praze,
oddíl A, vložka 7083
IČ: 47114142
bankovní spojení :
č.ú.: [redacted]
na straně druhé (dále jen „nájemce")

Shora uvedené smluvní strany uzavírají tuto nájemní smlouvu :

II.
Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy jsou nebytové prostory v objektu Písková č.p. 126, Praha 4 – Modřany, o celkové výměře 419 m2, sestávající z :

sál	289 m^2
kuchyň	31 m^2
sklad	24 m^2
kancelář	13 m^2
kabina	7,3 m^2
chodba	8,7 m^2
vstup, šatna, umývárny , WC	46 m^2
o celkové ploše	**419 m^2**

2. Pronajímatel prohlašuje, že je mu svěřená správa předmětné nemovitosti ve vlastnictví obce, proto je oprávněn nakládat s předmětným objektem jako vlastník.
3. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a platnými právními předpisy výše uvedený předmět nájmu nájemci , který s pronájmem souhlasí.

Článek III.
Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá výše uvedené prostory, a to pouze za účelem provozování soukromé hudební školy a kulturních a vzdělávacích akcí (např. přednášky, kurzy) a prodeje odborné hudební literatury a hudebních nástrojů pro žáky uměleckých škol všech stupňů.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce poskytne pronajímateli bezúplatně sál v KZ Písková pro zasedání zastupitelstva městské části Praha 12, a to 5 x do roka v termínech podle potřeby pronajímatele.
3. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání.
4. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory v souladu s účelem nájmu tak, aby nedocházelo k žádným škodám.V případě, že by nájemce škodu způsobil, je povinen jí bez zbytečného odkladu uhradit pronajímateli.

Článek IV.
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ke dni zahájení pronájmu ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy. Nájemce je povinen zajistit údržbu a opravy pronajatých prostor vzniklé v souvislosti s běžným provozem.
3. Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem, vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemcem pověřené osoby za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby či případných nutných oprav.

Článek V.
Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle čl. VIII. této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny na a v předmětu nájmu. Dále je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav mimo běžné opotřebení, za které odpovídá pronajímatel, umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním pronajímateli vznikla.
4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu jako celku, v němž se předmět nájmu nachází.
5. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu zajistit na své náklady běžný úklid.

6. Nájemce je povinen řádně zabezpečit pronajímanou část a její prostory před zničením, poškozením nebo jiným neoprávněným zásahem. Nájemce se zavazuje dodržovat požární a bezpečnostní předpisy, zejména pak zákon o požární ochraně č. 133/1985 Sb. v platném znění a jeho prováděcí vyhlášku č. 246/2001 Sb. Nájemce odpovídá za škody vzniklé jejich porušením. Nájemce se zavazuje, že v pronajatých prostorách bude na svůj náklad udržovat věcné prostředky požární ochrany a požárně – bezpečnostní zařízení včetně jejich revizí a údržbu těchto zařízení v duchu platného zákona o požární ochraně a předpisů souvisejících.
7. Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad úklid přilehlého chodníku a udržovat čistotu okolí zařízení včetně zimního posypu.

Článek VI.
Podnájem

Nájemce nesmí pronajímaný prostor dále pronajímat třetím osobám bez souhlasu pronajímatele.

Článek VII.
Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební, či jiné úpravy trvalého charakteru jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i specifikace těchto úprav, a to podle jejich popisu tak, jak je nájemcem předložena v žádosti o povolení pronajímatelem.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu podstatně měnící předmět nájmu, či pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a jiného vedení. V těchto případech je též na nájemci povinnost zajištění údržby a technické vybavenosti, včetně prohlídek, revizí a zkoušek zařízení a vyhotovení dokumentací vyplývajících z platných předpisů.
3. Smluvní strany se dohodly, že případné technické zhodnocení, vyplývající z těchto úprav, bude odepisovat nájemce a pronajímatel nebude zvyšovat vstupní cenu pronajaté stavby.
4. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na jím pronajatém majetku umístil potřebná informační zařízení, jejichž rozměry, provedení a umístění budou předem projednány s pronajímatelem. Úhrada za umístění je obsažena v nájemném.
5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán a stavu odpovídajícímu běžnému užívání a takovým změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele dle tohoto článku této smlouvy. O předání bude sepsán protokol, který podepíší obě strany.

Článek VIII.
Nájemné

1. Nájemné bylo stanoveno vzájemnou dohodou ve výši **400,-Kč/m²/rok,** což ročně činí **167.600,-Kč** (slovy: **stošedesátsedmtisícšestsetkorun českých**).
2. **Měsíční nájemné** po zaokrouhlení činí **13.967,- Kč (slovy: třinácttisícdevětsetšedesátsedmkorun českých).**

3. Nájemné je splatné vždy **nejpozději do 10. dne příslušného** kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. [redacted] s uvedením **variabilního symbolu 0221000047**. Nájemné se považuje za splacené dnem, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
4. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli, nejpozději do 30.6.2009, **kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného**, tedy částku **41.901,-Kč,** (**slovy : čtyřicetjednatisícdevětsetjednakorun českých**) na pokladně Úřadu MČ Praha 12 v hotovosti, s uvedením čísla variabilního symbolu - VS - 0121000047 na pokladním dokladu. Uhrazení kauce doloží nájemce příslušným pokladním dokladem.
5. Kauci může pronajímatel použít v případě neplacení nájemného nájemcem na jeho úhradu nebo na úhradu úroků z prodlení při opožděné platbě nájemného nebo na úhradu nájemného v případě ukončení nájemního vztahu, a to podle aktuálně stanovené výše nájemného v době skončení nájmu. Pokud nebude kauce použita k žádnému z uvedených účelů, bude vrácena nájemci do deseti pracovních dnů po skončení nájemního vztahu.
6. V průběhu nájemní smlouvy bude jednou ročně, vždy k 1.4. běžného roku, výše nájemného valorizována o procentní nárůst inflačního vývoje podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu, a to písemným oznámeném pronajímatele, bez nutnosti vyhotovovat číslované dodatky.
7. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit z dlužné částky úroky ve smyslu nařízení vlády č. 142/1994 Sb.

Článek IX.
Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především úhrady vodného a stočného, tepla a teplé vody, náklady na spadové vody, dodávku el .energie a podíl ostatních nutných nákladů na objekt dle skutečné spotřeby a vyúčtování.
2. Odvoz odpadků si nájemce zajistí samostatnou smlouvou s příslušnou organizací.
3. Na dodávku tepla, teplé užitkové vody, na vodné a stočné, el. energii, plyn, srážkové vody a ostatní nutné náklady na objekt, bude nájemce pronajímateli hradit měsíčně zálohovou částku dle přílohy č. 1/S, která je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Záloha bude hrazena v měsíčních platbách vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, bezhotovostním převodem přímo na účet pronajímatele č. ú. [redacted] s uvedením variabilního symbolu **„0321000047"**. Koncové číslo variabilního symbolu se bude měnit stejně tak, jako v případě platby nájemného dle aktuálního roku.
5. Zálohy jsou zúčtovatelné. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování jednotlivými dodavateli. Podle provedeného vyúčtování jsou smluvní strany povinny vyrovnat vzájemně své pohledávky do 14 dnů poté, co bude vyúčtování provedeno. Pronajímatel předloží dané vyúčtování (fakturaci těchto nákladů, tedy cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem) v takové podobě, aby byly splněny náležitosti účetních a daňových dokladů v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Článek X.
Trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s platností a účinností **od 1.8.2008**.
2. Oba účastníci podpisem této smlouvy potvrzují, že dnem 31.7.2008 končí platnost předchozí nájemní smlouvy ve znění platných dodatků.

3. Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou.v souladu s ustanoveními §§ 10 a 12 zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění k datu uzavření této smlouvy.
4. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět s 6 měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po datu doručení druhé straně.
5. V případě, že by konec výpovědní lhůty připadal na datum předcházející 30. červnu kalendářního roku, smluvní strany se dohodly, že výpovědní lhůta se tak automaticky prodlužuje o potřebnou dobu tak, aby nájemní vztah neskončil dříve než ke dni 30. června.

Článek XI.
Pojištění

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je při uzavření této smlouvy pojištěn a pojistná smlouva bude účinná po celou dobu trvání této smlouvy. Pojištění je sjednáno u Kooperativa pojišťovny a.s..
2. Nájemce je povinen uzavřít samostatné pojištění k zabezpečení jeho zařízení v předmětu nájmu.

Článek XII.
Závěrečná ustanovení

1. Pokud není touto smlouvou stanoveno jinak, řídí se právní vztahy mezi smluvními stranami ustanoveními platných právních předpisů, zejména z.č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou podepsaných stejnopisech.
3. Smluvní strany prohlašují, že obsah smlouvy odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že ji neuzavírají v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz vážnosti své vůle a souhlasu se všemi ustanoveními této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městskou částí Praha 12, která bude veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v článku III. této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 Obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Článek XIII.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 1.8.2008.

Příloha č. 1/S

V Praze : 2. 10. 2008

Petr Hána

za pronajímatele

Josef Vondráček DiS.

Doc. MgA. Ladislava Vondráčková

za nájemce

Městská části Praha 12
Doložka
dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze
Osvědčují, že tato listina byla
a) ~~zveřejněna na úřední desce Úřadu městské části~~
b) schválena usnesením rady/~~zastupitelstva~~ č. 60. 26. 08
c) ~~byl udělen souhlas usnesením rady/zastupitelstva~~ č. .....

V Praze dne 30/9/08 V Praze dne 30/9/08

pověřený člen zastupitelstva pověřený člen zastupitelstva

čj.S 08 - Písková/HS-E

Příloha č. 1/S k nájemní smlouvě ze dne .....

Platby za služby – energie

Pronajímatel:	**Městská část Praha 12**
Místo předání služeb:	**Písková 126**
Kontaktní adresa:	**MUSIC ART, Písková 126, 143 00 Praha 4**
	IČO: 47114142, VS: 0321000047, č.ú: [redacted]

TEPLO (bez TUV)

Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně na základě odpočtů podružného měření.
K nákladům se připočítává spotřeba elektřiny a obsluha v bojlerové stanici ve výši **12,9 %.**

Záloha ..... 91 200,- Kč/rok

VODA /vodné a stočné/

Do doby montáže odpočtového vodoměru budou skutečné náklady vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.

Z celkové spotřeby objektu ..... **11,91 %**

Záloha ..... 8 280,- Kč/rok

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Měření je zajištěno samostatným měřidlem a spotřeba je placena přímo dodavateli elektrické energie.

PLYN

Není zaveden

SRÁŽKOVÉ VODY

Nájemce se podílí **23,83 %** z celkového množství srážkových vod odváděných veřejnou kanalizací z objektu. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.

Záloha ..... není

OSTATNÍ NUTNÉ NÁKLADY

Nejsou

REKAPITULACE

Teplo a TUV	91 200,-
Voda	8 280,-
El. energie	----
Plyn	----
Srážkové vody	----
Ostatní nutné náklady (paušál)	----

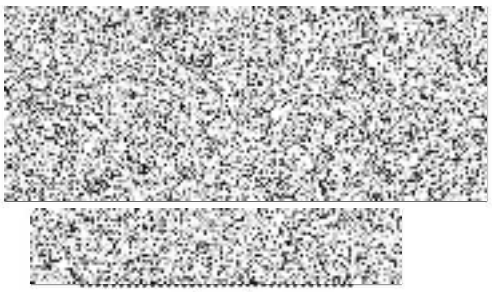
CELKEM ..... 99 480,- Kč/rok

Celkem za měsíc ..... 8 290,- Kč

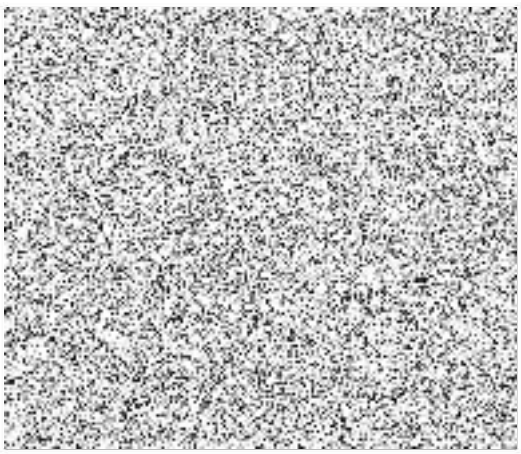
Vyúčtování spotřeby energií a ostatních nutných nákladů na objekt je ve smlouvě řešeno vždy přílohou, která tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy. Výše záloh bude upravována v závislosti na změnách cen energií a na základě dalších změn, které mají vliv na výši spotřeb. Nájemce má povinnost každou změnu hlásit do **1 měsíce** od uskutečnění změny na energetiku hospodářské správy Úřadu městské části v Praze 12.

Platba je účtována bez daně, protože plátce obdrženou částku použije na úhradu výdajů u kterých neuplatňuje nárok na odpočet daně.

Touto přílohou se ruší příloha 4/S ze dne 28.4.2004
Platnost od: 1.8.2008



ÚMČ - HS



Vypracoval : Šímová, Lincová
Dne : 16.7.2008