

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU

dle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany, kterými jsou

**1. Město Hrušovany nad Jevišovkou**  
náměstí Míru 22, 671 67 Hrušovany nad Jevišovkou  
zastoupené Ing. Miroslavem Milošem, starostou města

Základní umělecká škola Hrušovany nad Jevišovkou, příspěvková organizace	
Dušlo:	29. 05. 2019
C.j.: H-203/13/2019	
Dok.: 5	Sp.zn.:
Přil.:	Sk.zn./ly.:

\_\_\_\_\_  
dále jen „pronajímatel“ na straně jedné  
a

**2. Základní umělecká škola Hrušovany nad Jevišovkou, příspěvková organizace**  
Anenská 210, 671 67 Hrušovany nad Jevišovkou  
zastoupená Jaroslavem Piknerem, ředitelem školy

\_\_\_\_\_  
dále jen „nájemce“ na straně druhé

dohodly na následujícím:

I.

## Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 200/30 (zahrada) a p. č. st. 323/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na části kterého se nachází stavební objekt Základní umělecká škola, na ulici Anenská 210, 671 67 Hrušovany nad Jevišovkou, k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, kteréžto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu ve Znojmě na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou (souhrnně pozemky a budova dále jen předmět nájmu).

2. V budově se nachází prostor/místnosti o podlahové ploše:

Přízemí:

- Učebna č. 1 o výměře 14,21 m<sup>2</sup>
- Učebna č. 2 o výměře 14,21 m<sup>2</sup>
- Učebna č. 3 o výměře 12,90 m<sup>2</sup>
- Učebna č. 4 o výměře 12,90 m<sup>2</sup>
- Učebna č. 5 o výměře 45,70 m<sup>2</sup>
- Učebna č. 6 o výměře 26,36 m<sup>2</sup>
- Kancelář o výměře 12,72 m<sup>2</sup>
- Šatna o výměře 6,68 m<sup>2</sup>
- Hala o výměře 12,72 m<sup>2</sup>
- Chodby o výměře 30,96 m<sup>2</sup>
- WC o výměře 14,00 m<sup>2</sup>

(dále jen prostor).

3. Popis prostor a vybavení prostor je blíže upřesněno v protokolu o převzetí prostoru, který je přílohou č. 1 této smlouvy, a v evidenčním listu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.

## II.

### Obsah nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu včetně vybavení k užívání za účelem provozování činnosti **základní umělecké školy**.
2. Nájemce se zavazuje prostor užívat k provozování činnosti **základní umělecké školy** a platit nájemné a úhradu za plnění spojená s nájmem prostoru.
3. Pronajímatel zpřístupní prostor a odevzdá klíče od prostoru nájemci ke dni účinnosti této smlouvy.

## III.

### Nájemné

1. Výše nájemného se stanoví dohodou a je obsažena v evidenčním listu, který je přílohou č. 2 této nájemní smlouvy.
2. **Toto nájemné je povinen nájemce platit čtvrtletně, a to vždy k 25. kalendářnímu dni posledního měsíce daného čtvrtletí** na účet [REDAKCE] u České spořitelny, a.s., nebo hotově na pokladně Městského úřadu Hrušovany nad Jevišovkou, nám. Míru 22, 671 67 Hrušovany nad Jevišovkou a jeho výše je uvedena v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Změna výše nájmu bude nájemci sdělena písemně.
3. Nájemné dle čl. III odst. 1 této smlouvy se každoročně k 1. červenci daného roku zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru dvanácti předcházejících měsíců a zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Tato změna bude nájemci oznámena a zaznamenána do evidenčního listu.

## IV.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce užívá prostor řádně v souladu s nájemní smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy.
2. Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v budově a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.
3. Po předchozím oznámení umožní nájemce pronajímateli v přiměřené lhůtě v nezbytném rozsahu prohlídku prostoru, jakož i přístup do prostoru za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a případného provedení potřebné opravy nebo údržby prostoru či budovy. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Není-li z okolností zřejmá lhůta jiná (např. dovolená nájemce, nemoc apod.), považuje se lhůta 24 hodin za přiměřenou lhůtu.
4. Nájemce není oprávněn provádět úpravy, přestavby nebo jiné změny prostoru a budovy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel souhlasí s instalací telefonních a datových linek pro potřeby nájemce na jeho vlastní náklady. Případné úpravy provádí nájemce na svůj náklad. Při skončení nájmu není nájemce oprávněn požadovat to, oč se pronajímatel provedením úprav prostoru obohatil.
5. Zjistí-li nájemce v prostoru poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.
6. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

7. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatele.

8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

9. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat prostor v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele.

10. Nájemce nemůže nemovitou věc, kde se nalézá prostor, opatřit bez souhlasu pronajímatele štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

11. Nájemce si zajišťuje dodávku jednotlivých druhů energií a služeb potřebných k provozu školy samostatně, uzavřením příslušných smluvních vztahů se správcem inženýrských sítí a dodavateli.

12. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem.

13. Pronajímatele je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání. Po celou dobu nájmu je pronajímatele povinen umožnit nájemci řádné a ničím nerušené užívání předmětu nájmu v rozsahu dohodnutém touto smlouvou.

## V.

### Trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let od 1. 6. 2019 do 31. 5. 2024.

## VI.

### Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím ujednané doby nájmu.

2. Nájem mohou smluvní strany ukončit též dohodou.

3. Smluvní strana může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět z důvodů uvedených v občanském zákoníku.

4. Výpovědní doba je tříměsíční. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.

5. Nájemce odevzdá prostor pronajímateli v den, kdy nájem končí. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatele klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho užívání, o převzetí bude sepsán předávací protokol.

6. Opustí-li nájemce prostor takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se prostor za odevzdaný ihned. Nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, když nájemce opustí prostor a nezaplatí nájemné. Pokud nájemce prostor trvale a nepřetržitě neužívá déle než 1 kalendářní měsíc, tak se prostor považuje za opuštěný.

7. Nájemce odevzdá prostor ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatele. Nájemce odstraní v prostoru změny, které provedl se souhlasem i bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatele nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota prostoru zvýšila. Pronajímatele může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

## VII.

### Opravy a běžná údržba

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami prostor.

2. Za drobné opravy prostor podle věcného vymezení se považují opravy specifikované v §4

nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění.

3. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy prostor a jejich vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v §4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění, a to do výše dvojnásobku sazby dle §5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění.

Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

4. Za drobné opravy nejsou považovány náklady, které dvojnásobně překročí roční limit dle §6 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění.

5. Za běžné udržování prostoru se považují činnosti specifikované v §2 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Případné změny a doplňky smlouvy se činí písemně formou číslovaných dodatků ke smlouvě.

2. Tato smlouva se řídí českým právem; zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle a tuto stvrzují svými vlastnoručními podpisy. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.

4. Tato smlouva ruší Smlouvu o pronájmu nebytových prostor sepsanou dne 21. 5. 2007.

5. Rada města Hrušovany nad Jevišovkou na svém zasedání poř. č. 7/2019 konaném dne 20. 5. 2019 schválila usnesením č. 03/07/2019 pronájem prostor.

6. Záměr pronájmu výše uvedených prostor byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Hrušovany nad Jevišovkou dne 25. 3. 2019 a z úřední desky sejmuto dne 11. 4. 2019 a dále byl záměr zveřejněn dne 25. 4. 2019 a z úřední desky byl sejmuto dne 13. 5. 2019. V téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na internetové stránce města (v rubrice „úřední deska“).

Záměr byl schválen Radou města Hrušovany nad Jevišovkou na jejím zasedání poř. č. 4/2019 dne 18. 3. 2019 usnesením č. 03/04/2019 a na zasedání poř. č. 5/2019 dne 15. 4. 2019 usnesením č. 08/05/2019. Kopie záměrů jsou přílohou č. 3 a 4 této smlouvy.

Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 6. 2019.

V Hrušovanech nad Jevišovkou dne 29. 05. 2019

V..... dne 29. 05. 2019

Za pronajímatele

Za nájemce

starosta

ředitel