

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

**dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a
Občanského zákoníku v platném znění**

kteřou uzavřeli níže podepsaného dne, měsíce a roku

Základní umělecká škola Vsetín, se sídlem Podsedky 285, 755 01 Vsetín

IČ: 00851 906

jednající statutárním zástupcem: Romanem Konůpkou

bankovní spojení: KB, č. účtu.: 5430851/0100

jako PRONAJÍMATEL na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

DAF INNOVA s.r.o., se sídlem Huslenky 643

IČ: 26827 930, DIČ: CZ 26827 930,

zapsanou v OR vedeném u KS Ostrava, oddíl C vložka 25973

zastoupenou: Františkem Halašem

bankovní spojení: 0300, č. účtu.: 188573854

jako NÁJEMCE na straně druhé (dále jen nájemce)

takto:

I. Předmět nájmu

1. Zlínský kraj je vlastníkem nemovitostí č. p. 285 na parcele číslo 97 zapsané v katastru nemovitostí příslušného katastrálního pracoviště Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 11558 pro obec Vsetín a k.ú. Vsetín. Pronajímatel jako osoba pověřená k hospodaření se svěřeným majetkem prohlašuje, že je na základě Zřizovací listiny ze dne 12. září 2001 vydané Zlínským krajem č.j. 1135/2001/ŠK oprávněn pronajmout níže uvedené nebytové prostory.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá podle zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor nájemci nebytový prostor, nacházející se v budově č.p. 285, stojící na pozemku. p.č.st. 97, v obci Vsetín, k.ú. Vsetín.
3. Tento pronajatý nebytový prostor tvoří místnost č. 1, 2, 3, nacházející se v prvním patře budovy, společné plochy a místnost č. 7 – dílna včetně rampy v přízemí budovy, vše dle přílohy č. 1 – půdorys s vyznačením předmětu pronájmu.

Celková plocha	m ²	sazba m ² /rok	roční nájem Kč
Místnosti 1,2,3	68,62	800	54 896
Společné plochy:	61,03	400	24 412
Dílna včetně rampy	46,02	400	18 408
Garáž 1/2	26,91	400	10 764

Celkové nájemné za rok činí: 108 480 Kč.

- 4) Nájemce je oprávněn k výkonu své podnikatelské činnosti užívat veškeré příjezdové komunikace, které jsou nezbytné k samotnému provozování této činnosti s tím, že tyto

příjezdy jsou kromě nájemce oprávněny užívat i jiné osoby, případně subjekty, které nájemce při výkonu své živnosti potřebuje (např. dodavatelé, zákazníci aj.).

II. Účel užívání

- 1) Nájemce je oprávněn tyto nebytové prostory užívat ke své činnosti – zednictví, vodoinstalatérství a topenářství, grafické a kresličské práce, zprostředkování služeb - dle Výpisu z obchodního rejstříku
- 2) Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 3) Pronajímatel podpisem této smlouvy také souhlasí k umístěním nápisu označení firmy nájemce a druhu činnosti nájemce na objektu, v němž jsou pronajaty nebytové prostory podle této smlouvy, a to v rámci řešení vnitřního a vnějšího informačního systému objektu na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem

III. Doba pronájmu a výpovědní lhůty

- 1) Pronájem se sjednává od 1. 4. 2012 na dobu určitou do 31. 3. 2017.
V případě ukončení nájemního vztahu před uplynutím této doby činí výpovědní lhůta 5 měsíců a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně.
- 2) Jestliže dojde k ukončení nájemního vztahu podle pravidel smluvených v této smlouvě a nájemce k rozhodnému dni nevyklidí nebytové prostory, má pronajímatel právo nebytové prostory otevřít a tyto vystěhovat na náklady nájemce do svých vhodných skladových prostor, nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s uskladněním takto vystěhovaných věcí. Toto opatření je pronajímatel oprávněn učinit bez přítomnosti nájemce, neodpovídá však za škody, které při tomto následném vyklizení vzniknou.

IV. Cena pronájmu, služeb a způsob úhrady

- 1) Cena **pronájmu** se sjednává jako cena smluvní, dohodou smluvních stran v následující výši:
- 2) Nájemné za kalendářní rok 108 480 Kč
- 3) Nájemné na kalendářní čtvrtletí 27 120 Kč
- 4) Pronajímatel má právo každoročně zvýšit smlouvené nájemné o průměrnou výši inflace za předcházející roční období, zjištěné Českým Statistickým Úřadem (dále jen „ČSÚ“), případně v závislosti na jiných ukazatelích, vyjadřujících příslušnou míru inflace za předcházející období.
- 5) Valorizace částky nájemného z důvodu inflace stanovené každoročně ČSÚ za rok předchozí bude projednána s nájemcem nejpozději do 31.3. kalendářního roku, v němž má být úprava provedena.
- 6) **Nájemné bude placeno** nájemcem převodem na účet pronajímatele vedený u KB Vsetín, č. účtu 5430851/0100, a to čtvrtletně, vždy do 10. kalendářního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Za den zaplacení se považuje den, kdy byla celková částka za nájem připsána na účet pronajímatele nebo složena v hotovosti do jeho rukou.
- 7) Služby, tj. plyn, elektrickou energii, vodné a stočné zajišťuje a poskytuje pronajímatel, jsou hrazeny zálohově. Pronajímatel není plátcem DPH.

- 8) Zálohu na služby a nájem hradí nájemce ve výši 39 420 Kč čtvrtletně vždy k 10. kalendářnímu dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí na bankovní účet pronajímatele. Za den zaplacení se považuje den, kdy byla částka zálohy na služby a nájem připsána na účet pronajímatele nebo složena v hotovosti do jeho rukou.
- 9) Při změně (zvýšení, snížení) cen služeb nebo v závislosti na jejich skutečnou spotřebu je pronajímatel povinen provést oznámení změny výše čtvrtletní zálohy na energie a služby písemně.
- 10) Výše zálohové platby za plyn, elektrickou energii, vodné a stočné je stanovena podílem nájemcem užívané plochy a celkové plochy nebytových prostor objektu č.p. 285 z celkových ročních nákladů jednotlivých služeb.
- 11) Elektrická energie – v budově přístavby je umístěn podružný elektroměr, přeúčtování bude provedeno dle skutečnosti na základě faktury dodavatele.
- 12) Plyn – samostatné odběrné místo včetně měřiče, přeúčtování bude provedeno dle skutečnosti na základě faktury dodavatele.
- 13) Vodné, stočné – umístěn podružný vodoměr, přeúčtování bude provedeno dle skutečnosti na základě faktury dodavatele.
- 14) Nájemce zajistí svým jménem a na své náklady běžnou údržbu nebytových prostor a nemovitostí mu pronajatých a drobné opravy (např. úklid, odvoz odpadu, výměnu žárovek, vodovodních kohoutků, splachovače, malování, nátěry, opravy WC apod.).

V. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci pronajaté nebytové prostory a nemovitosti ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání.
- 2) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby zahrnuté v této smlouvě a umožnit mu přístup do pronajatých prostor.
- 3) Pronajímatel je povinen pojistit nemovitost a provádět revize spojené s vlastnictvím nemovitosti.
- 4) Nájemce je povinen pronajaté prostory a nemovitosti užívat s péčí a zabezpečit ochranu pronajatých prostor a nemovitostí před poškozením a zničením.
- 5) Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody na nebytových prostorách a nemovitostech, které vzniknou po dobu jeho užívání, tj. po dobu trvání této smlouvy.
- 6) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětných nebytových prostor a nemovitostí v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování pronajaté věci.
- 7) Nájemce v souvislosti s prováděním oprav, poruch, havárií a vznikem mimořádných událostí, např. požáru, umožní pronajímateli, případně se souhlasem pronajímatele třetím osobám, přístup do pronajatých prostor, když k tomuto účelu uloží kopie klíčů od nebytových prostor a nemovitostí u pronajímatele.
- 8) Nájemce odpovídá za bezpečnost a hygienu práce a protipožární ochranu. Dále je povinen si vybavit užívané nebytové prostory a nemovitosti příslušnou protipožární technikou.
- 9) Nájemce je povinen pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. Nájemce je povinen dát pojistit veškerá svá zařízení a ostatní movitý majetek, jakož i zařízení pronajímatele, které užívá, a to proti všem možným rizikům.
- 10) Pro případ poškození, zničení pronajatého majetku jiným způsobem, než živelnou pohromou nebo při nadměrném opotřebení, je nájemce povinen provést na svůj náklad jejich opravu.
- 11) Nájemce bere na vědomí, že jinak odpovídá za škody, které vzniknou na pronajatém majetku nesplněním jeho smluvních povinností, např. zanedbáním údržby.

- 12) Nájemce není oprávněn pronajaté nebytové prostory a nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
- 13) Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli kopii osvědčení plátce DPH. Stane-li se plátcem DPH v době trvání nájemního vztahu, je povinen neprodleně oznámit tuto změnu pronajímateli a doložit kopii osvědčení.
- 14) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor a nemovitostí za účelem kontroly a revize pronajatých prostor, jejich součástí a příslušenství, a za účelem údržby a oprav a poskytnout potřebnou součinnost.
- 15) Nájemce je povinen v případě skončení nájmu pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit, uvést do původního stavu (tj. do stavu, v němž se nebytové prostory nalézaly ke dni jejich předání nájemci) s přihlédnutím k opotřebení za dobu užívání a vrátit pronajímateli, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 16) Nájemce je povinen respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu. Vznikne-li v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli škoda, je nájemce za tuto škodu odpovědný.
- 17) Nájemce je povinen dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany a předpisy silničního provozu.

VI. Ostatní ujednání

- 1) Jakékoliv úpravy pronajatých prostor může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu, tj. k úhradě těchto nákladů, pronajímatel písemně zavázal. Úhradu těchto nákladů je nájemce oprávněn požadovat až po skončení nájmu, a to po odečtení změn a amortizace, k nimž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Provede-li nájemce změny na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak.
- 2) Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů, jimiž trvale zlepšil pronajaté prostory, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 3) Nájemce si zabezpečí a uhradí odvoz svých vyprodukovaných odpadů na své náklady.

VII. Majetkové sankce

V zájmu řádného plnění povinností z této smlouvy vyplývajících a zachování právní jistoty jejich účastníků se smluvní strany dohodly na těchto majetkových sankcích:

- je-li nájemce v prodlení s plněním peněžitého závazku, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky, a to za každý den prodlení.

VIII. Závěrečná ujednání

- 1) Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů o nájmu a podnájmu nebytových prostor a občanským zákoníkem v platném znění.
- 2) Podpisem této smlouvy pozbývající platnosti veškeré předcházející ujednání nebo korespondence.
- 3) Veškeré změny a doplňky k této smlouvě budou uzavírány písemně po předchozí dohodě obou stran.
- 4) Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté nebytové prostory a nemovitosti v rozporu se smlouvou nebo trpí-li

užívání nebytových prostor a nemovitostí takovým způsobem, že pronajímateli hrozí značná škoda.

- 5) Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnosti originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 6) Pronajímatel může od smlouvy odstoupit tehdy, je-li nájemce po dobu 3 měsíců v prodlení s placením nájmu nebo úhrady za služby.
- 7) Zničením pronajatých nebytových prostor a nemovitostí Smlouva o nájmu zaniká.
- 8) Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajatým nemovitostem, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. V tomto případě může vypovědět smlouvu o nájmu nájemce, výpověď je půlroční a začne běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
- 9) Obě strany souhlasí s výše uvedeným zněním této smlouvy, na důkaz čehož ji dobrovolně, svobodně a vážně, níže uvedeného dne, podepisují.
- 10) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 4. 2012.

IX. Schvalovací doložka

V souladu s čl. V, odst. 9 platné zřizovací listiny s uzavřením smlouvy vyslovila předchozí souhlas Rada Zlínského kraje usnesením č. 0207/RO7/12 ze dne 05.03.2012

Ve Vsetíně 22.03.2012

.....
pronajímatel

.....
nájemce