



Město Třinec
Jablunkovská 160, 739 61 Třinec

2012/05/031/D7/Do
(2009/06/227/Ma)

SMLOUVA
O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ
(Dodatek č. 7 - úplné znění nájemní smlouvy č. 2009/06/227/Ma ze dne 21.04.2010,
včetně všech platných dodatků a změn)

Smluvní strany:

1. Město Třinec

Adresa: Městský úřad Třinec
ul. Jablunkovská 160, 739 61 Třinec
Zastoupeno: **RNDr. Věra PALKOVSKÁ**, starostka města
IČ: 002 97 313
DIČ: CZ00297313
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., regionální pobočka Frýdek-Místek,
pobočka Třinec, č. ú. [redacted]

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2. Základní umělecká škola, Třinec, Třanovského 596, příspěvková organizace

Adresa: [redacted]
Zastoupena: **Mgr. Jiří ZABYSTRZAN**, ředitel
IČ: 619 55 574
bankovní spojení: Komerční banka Frýdek - Místek, expozitura Třinec
[redacted]

jako **nájemce** na straně druhé.

30.4.12



Tímto úplným zněním nájemní smlouvy obsahující ustanovení všech platných uzavřených dodatků k ní se ruší a nahrazuje původní znění nájemní smlouvy a všech těchto dodatků.

Preambule

Město Třinec uzavřelo dne 21.04.2010 smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 2009/06/227/Ma se Základní uměleckou školou Třinec, Třanovského 596, příspěvkovou organizací, se sídlem Třanovského 596, PSČ 739 61, IČ 61955574, na pronájem prostorů v objektu čp. 696 na ul. Koperníkově v Třinci, v souhrnné výměře 803,30 m², z toho:

- 273,49 m² v 1. nadzemním podlaží
- 266,68 m² ve 2. nadzemním podlaží
- 263,13 m² ve 3. nadzemním podlaží

Prostory jsou užívány jako učebny pro základní umělecké vzdělávání a do nájmu byly svěřeny dne 01.02.2010 za roční nájemné ve výši 55.655 Kč. Ke stávající smlouvě bylo dosud vyhotoveno šest dodatků.

Dodatek č. 1 řešil otázku snížení nájemného pro období 01.07.2010 – 31.01.2011, dodatkem č. 2 došlo k úpravě odst. 1 čl. V. ve věci instalace podružného elektroměru, dodatek č. 3 upravil výši nájemného pro období od 01.02.2011 a následujícím dodatkem č. 4 došlo k úpravě nájemného pro období 01.02.2011 – 31.12.2011. Dodatkem č. 5 došlo k úpravě výše nájemného pro období roku 2012 a pro přehlednost došlo k náhradě všech ustanovení čl. IV. dotýkajícího se ceny nájmu. Výše nájemného pro rok 2013 je upravena dodatkem č. 6.

Toto úplné znění stávající nájemní smlouvy je vyhotoveno prostřednictvím dodatku č. 7 především v souvislosti s úpravou legislativy - zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, účinnými ode dne 01.01.2014 a zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb., jejichž účinnost byla ukončena dnem 31.12.2013.

Rada města Třince na své 2. schůzi dne 12.12.2014 rozhodla upravit cenu nájmu Základní umělecké školy, Třinec, Třanovského 596, příspěvkové organizaci, se sídlem Třinec, Třanovského čp. 596, PSČ 739 61 Třinec, IČ 619 55 574, za pronájem prostorů v objektu čp. 696 na ul. Koperníkově v Třinci, který je součástí pozemku parc. č. 2565/1 v k. ú. Lyžbice a obci Třinec, na částku ve výši 49.982 Kč + inflace za předcházející období, pro rok 2015, a zpracovat tuto úpravu ceny nájmu do již schváleného dodatku č. 7 ke smlouvě o nájmu prostorů sloužících podnikání č. 2009/06/227/Ma ze dne 21.04.2010, který představuje úplné znění této smlouvy.

hca m



Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu čp. 696 na ul. Koperníkově v Třinci, který je součástí pozemku parc. č. 2565/1 v k. ú. Lyžbice a obci Třinec, v němž se předmět nájmu nachází.
2. Na základě zřizovací listiny má ode dne 17.04.2001 objekt čp. 696 na ul. Koperníkově v Třinci ve své správě Základní škola a mateřská škola, Koperníkova 696, příspěvková organizace, IČ 619 55 531, dále také jako **správce**.

3. Správu předmětu nájmu vykonává

- **ve věcech smluvních** město Třinec, odbor správy majetku města

Adresa:

**Městský úřad v Třinci
Odbor správy majetku města
Ul. Jablunkovská čp. 160
739 61 Třinec**

Bankovní spojení pro úhradu nájemného:

**Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek, exp. Třinec
Číslo účtu: [REDACTED]
Variabilní symbol: (VS) [REDACTED]
Konstantní symbol: (KS) [REDACTED]**

- **ve věcech technických** město Třinec, odbor školství, kultury a tělovýchovy

Adresa:

**Městský úřad v Třinci
Odbor školství, kultury a tělovýchovy
Ul. Jablunkovská čp. 160
739 61 Třinec**

- **ve věcech poskytovaných služeb** Základní škola a mateřská škola, Koperníkova čp. 696, příspěvková organizace

Adresa:

**Základní škola a mateřská škola, Koperníkova 696,
příspěvková organizace
Ul. Koperníkova 696
739 61 Třinec**

Bankovní spojení pro úhradu služeb:

**Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek, exp. Třinec
Číslo účtu: [REDACTED]**



I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory v objektu čp. 696 na ul. Koperníkově v Třinci, který je součástí pozemku parc. č. 2565/1 v k. ú. Lyžbice a obci Třinec dle přílohy č. 1, v souhrnné výměře 803,30 m², z toho:
 - v 1. nadzemním podlaží prostory ve výměře 273,49 m²
 - ve 2. nadzemním podlaží prostory ve výměře 266,68 m²
 - ve 3. Nadzemním podlaží prostory ve výměře 263,13 m²
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedený předmět nájmu nájemci do užívání a ten se s předmětem nájmu seznámil a do užívání ho přebírá.

II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu byl nájemci dán do užívání výhradně pro účely **provozování učeben pro základní umělecké vzdělávání**.

Nájemce je právnickou osobou nezapsanou v obchodním rejstříku; klasifikace činností - CZ – NACE – umělecké vzdělávání.

Uvedení zástupci stran prohlašují, že jsou oprávněni tuto smlouvu podepsat a k platnosti smlouvy není třeba podpisu jiné osoby.

III. Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena na dobu **neurčitou** ode dne 01.02.2010.
Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

IV. Cena nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory v objektu čp. 696 na ul. Koperníkově v Třinci v souhrnné výměře 803,30 m².

Nájemné pro období **01.01.2014 – 31.12.2014** bylo stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **49.982 Kč/rok** (104.schůze RMě ze dne 12.12.2013, usnesení číslo 2013/3876).

Nájemné je pro období **01.01.2015 – 31.12.2015** je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **49.982 Kč/rok**.

Nájemci nejsou ze strany pronajímatele poskytovány žádné služby.

Nebude-li sjednáno nájemné pro následující období jinak, je nájemce povinen s účinností ode dne 01.01.2016 hradit nájemné stanovené k datu 01.02.2011 ve výši 95.408 Kč/rok.

2. Nájemce je povinen **hradit nájemné prostřednictvím měsíčních splátek, a to vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce za daný měsíc v roce, dle platebního kalendáře (viz příloha č. 3)**, na účet správce uvedený v této nájemní smlouvě nebo v hotovosti na pokladně MěÚ Třinec.



Poslední den lhůty splatnosti se považuje za datum uskutečnění zdanitelného plnění. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce vždy aktuální „platební kalendář“. Případné ukončení nájmu v průběhu kalendářního měsíce nemá na výši platby za kalendářní měsíc jakýkoliv vliv.

3. Nájemce je povinen v souvislosti s registrací k DPH informovat pronajímatele v průběhu nájemního vztahu o změnách s touto registrací souvisejících – datum účinnosti registrace, datum zrušení registrace, a to v období, kdy o uvedenou změnu požádá na příslušném finančním úřadě.
4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájmu může být měněna na návrh jedné ze smluvních stran, a to formou písemného dodatku. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně, takto dohodnuté nájemné zvýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, což oznámí nájemci písemně nebo na základě upraveného Ceníku města. Toto zvýšení není pronajímatel oprávněn provést se zpětnou platností. V případě úpravy ceny nájmu obdrží nájemce vždy aktuální platební kalendář.
5. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného více jak 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit úrok z prodloužení ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodloužení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodloužení. Úrok z prodloužení je počítán od 1. dne měsíce následujícího po datu splatnosti.
6. Smluvní strany se dohodly **na smluvní pokutě ve výši 25 %** z ročního nájemného, kterou je povinen nájemce zaplatit v případě, jestliže včas a řádně nesplní některou z podmínek specifikovaných v této nájemní smlouvě. Uplatnění tohoto nároku na zaplacení smluvní pokuty nebrání pronajímateli požadovat na nájemci případnou náhradu škody včetně ušlého zisku vedle takto sjednané smluvní pokuty a níže uvedeného úroku z prodloužení.
7. Budou-li v nebytových prostorech umístěny pronajímatelem předměty vybavení, jakými jsou zdroje tepla, sporák, vařič, průtokový ohřívač, elektrický boiler nebo měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu, je pronajímatel oprávněn navýšit nájem o částku nájemného za umístění předmětů vybavení v nebytových prostorech. Výše úhrady bude počítána z pořizovací ceny jednotlivých předmětů vybavení a z účelně vynaložených nákladů na dopravu a montáž. Zvýšení nájemného o příslušné roční % opotřebení bude nájemci oznámeno písemně.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat technické a revizní prohlídky objektu v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem.
2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání, včetně platných příslušných revizních zpráv. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaného předmětu nájmu a vnitřního vybavení.
3. Pronajímatel je povinen zajistit do předmětu nájmu dodávku tepla a vody.

Handwritten signature



4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím ohlášení vstupovat d předmětu nájmu za účelem provádění kontrol dodržování bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů aj. Při kontrole má pověřená osoba právo vstupu do všech prostor a má právo na kontrolu všech věcí, které jsou předmětem nájmu, včetně způsobu jeho užívání.
5. Po dobu platnosti smlouvy a trvání nájemního stavu má pronajímatel právo kontrolovat předmět nájmu a způsob jeho užívání. O termínu provedení pravidelné prohlídky bude nájemce předem informován. O provedení pravidelné prohlídky bude sepsán zápis s uvedením stavu předmětu nájmu a způsob jeho užívání.
6. Ostatní úpravy neuvedené v článku VI. Práva a povinnosti nájemce hradí pronajímatel, přičemž nájemce je povinen písemně bez zbytečného prodlení upozorňovat na potřebu těchto oprav.

VI. Povinnosti správce

1. Správce má povinnost nájemci
 - čtvrtletně rozúčtovat náklady na vodné a stočné dle naměřené skutečné spotřeby zachycených na samostatných měřicích přístrojích
 - čtvrtletně rozúčtovat náklady na vytápění dle odpisu z podružného měřiče tepla
 - jednou ročně provést rozúčtování a vyfakturovat náklady na spotřebovanou elektrickou energii naměřenou dle skutečné spotřeby zachycené na podružném elektroměru

VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu užívání a platit nájemné.
2. Nájemce má povinnost do předmětu nájmu instalovat podružné vodoměry pro měření spotřeby vody užívané ke svým činnostem.
3. Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné prohlídky elektro v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem (revize přenosných elektrických zařízení) na své náklady.
4. Nájemce má povinnost provádět opravy dle výše nákladů a věcného vymezení a běžnou údržbu předmětu nájmu viz příloha č. 4.
5. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Náhradu nákladů na stavební úpravy je přitom nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat jen v té části, která s ním byla předem písemně dohodnuta. Obě shora uvedené smluvní strany přitom nevylučují svou dohodu podle § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu v platném znění. Náklady, které nejsou náklady zhodnocujícími předmět nájmu jako nemovitost, nese nájemce výhradně ze svého a věci takto pořízené jsou výhradně v jeho vlastnictví.

gck m



K činnostem investičního charakteru musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele. Takto provedené technické zhodnocení si nájemce zajišťuje ve svém účetnictví a provádí jeho odepisování. Po ukončení smluvního vztahu je pronajímatel povinen uhradit nájemci částku rovnající se technickému zhodnocení nemovitostí sníženému o provedené odpisy a opotřebení dle dohody nebo znaleckého posudku.

6. Nájemce je povinen **bezodkladně nahlásit** pronajímateli písemně potřebu nutných oprav, které jsou nad rámec běžné údržby, jinak odpovídá za škody, které by případným nenahlášením vznikly.

Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli potřebu nutné opravy a pronajímatel tuto bez zbytečného odkladu neodstraní, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, případně může nájemce tuto opravu provést také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li oprava zásadním způsobem užívání předmětu nájmu, má nájemce právo na prominutí nájemného.

Nájemce je povinen strpět provedení nezbytné opravy v průběhu nájemního vztahu, i když mu provedené opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu. Bude-li oprava trvat nepřiměřeně dlouhou dobu nebo bude tato oprava ztěžovat užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

7. Nájemce se zavazuje správci poskytovat úhradu za dodávku tepla v poměrných částkách z celkových úhrad účtovaných za dodávku této služby do objektu, a podle poměru pronajatých podlahových ploch k ostatním podlahovým plochám v objektu.
8. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat plnění všech povinností stanovených právními předpisy či rozhodnutími příslušných právních orgánů provozovatelům těchto činností, které bude nájemce v předmětu nájmu.
9. V souvislosti s nájmem podle této smlouvy je nájemce povinen pro potřebu svých činností prováděných v předmětu nájmu sjednat si s příslušnými třetími osobami dodávky elektrické energie, plynu, tepla a vody, jakož i odvoz odpadků a odvádění splašků.

Pronajímatel souhlasí s tím, aby se nájemce přihlásil jako samostatný odběratel, případně uživatel předmětu nájmu. Nájemce je povinen dodržovat povinnosti a podmínky předepsané pro poskytování služeb, které si sjedná či byl povinen sjednat a nese samostatnou odpovědnost za porušení povinností uživatele těchto služeb. Za porušení takové povinnosti, vznikne-li porušením škoda i pronajímateli, odpovídá za škodu také jemu.

10. Nájemce **je zodpovědný** za stav předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence. Nájemce zajišťuje revizi hasicího přístroje ve stanovených termínech, který si osadí na vlastní náklady do pronajatých nebytových prostorů.

Nájemce se zavazuje dodržovat obecně platné předpisy pro bezpečnou a zdraví nezávadnou práci, hygienu práce, pracovního a životního prostředí. Nájemce plně odpovídá za nepříznivé ekologické důsledky své činnosti včetně ekologických havárií (znečištění ovzduší, vody, půdy apod.).

hca



11. Nájemce je povinen ohlásit případnou změnu účelu užívání předmětu nájmu, předem odsouhlasenou pronajímatelem, na odbor stavebního řádu a územního plánování Městského úřadu v Třinci a zabezpečit si souhlas veškerých dalších příslušných orgánů ke své činnosti.

Nájemce **není oprávněn** změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti.
12. Nájemce může zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo **s předcházejícím písemným souhlasem pronajímatele**, které lze zřídit jen po dobu nájmu předmětu nájmu. V případě udělení souhlasu se zřízením užívacího práva třetí osobě, zodpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.
13. Nájemce **je oprávněn** nemovitou věc, v níž se nalézají prostory sloužící k jeho podnikání, se souhlasem pronajímatele přiměřeně opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, které na nemovité věci umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
14. Nájemce **je oprávněn s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem spolu s převodem činnosti**, které předmět nájmu slouží. Souhlas pronajímatele **musí být dán předem** a musí mít **písemnou formu**, stejně jako smlouva o převodu nájmu.
15. Nájemce je plně zodpovědný za umístěná zařízení v předmětu nájmu. Nájemci je doporučeno, aby si svůj majetek řádně pojistil u komerčních pojišťoven.
16. Nájemce je povinen umožnit přístup pověřeným pracovníkům pronajímatele k provedení kontroly předmětu nájmu, kterou pronajímatel nájemci oznámí a provede podle zásad uvedených v této smlouvě. O výsledku této kontroly bude proveden písemný zápis a případná vydaná opatření je nájemce povinen realizovat.
17. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit předmět nájmu ve stavu, který odpovídá sjednanému způsobu a době užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Případná úhrada vniklé škody se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
18. Nájemce je povinen provést takové organizační úpravy, aby nedocházelo ke křížení provozu školy a nájemce. Nájemce nesmí svou činností rušit klid uživatelů sousedních nemovitostí.

VII. Skončení nájemní smlouvy

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem **vypovědět** tak, že na základě této její písemné výpovědi nájem podle této smlouvy zaniká **vždy dnem 30.06. následujícím po uplynutí 6 měsíční výpovědní lhůty** běžící ode dne doručení této výpovědi druhé smluvní straně.

Handwritten signature



Nájemce je povinen dnem ukončení nájemního vztahu předmět nájmu vyklidit a pronajímateli řádně předat, přičemž bude na místě samém vyhotoven zápis o předání a převzetí předmětu nájmu, který podepíší obě smluvní strany. Případné škody způsobené na předmětu nájmu či jeho vybavení, které neodpovídají obvyklému opotřebení, je nájemce povinen do dne ukončení nájemního vztahu odstranit na své náklady, nebude-li dohodnuto finanční vyrovnání.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem ukončit **dohodou smluvních stran.**

Nájemce odevzdá pronajímateli předmět nájmu v místě, kde ho převzal, a v takovém vztahu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí předmět nájmu vyklizený a hygienicky vybiřený. Při přebírání předmětu nájmu přihlédne pronajímatel k předávacímu protokolu, pokud byl při předání předmětu nájmu do užívání pořízen. Případná úhrada vzniklé škody se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Ve všem se řídí práva a povinnosti stran této smlouvy platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
2. Změny této smlouvy lze provést vždy ve formě písemného dodatku k této smlouvě, vyjma ustanovení o právu pronajímatele jednostranně dohodnuté nájemné navýšit v závislosti na míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok a zvýšení nájemného o příslušné roční % opotřebení za umístěné předměty vybavení, což bude nájemci oznámeno písemně.
3. Nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dva výtisky.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem této smlouvy souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
5. Uvedení zástupci stran prohlašují, že jsou oprávněni tuto smlouvu podepsat a k platnosti smlouvy není třeba podpisu jiné osoby.
6. Uzavření dodatku č. 7 k nájemní smlouvě č. 2009/06/227/Ma ze dne 21.04.2010, představujícího úplné znění stávající nájemní smlouvy včetně všech dosud uzavřených dodatků č. 1 – 6, bylo za podmínek v něm uvedených schváleno na 107. schůzi Rady města Třince dne 12.12.2013, usnesením číslo 2013/3895, nadpoloviční většinou hlasů všech členů Rady města Třince.
7. Záměr úpravy ceny nájmu byl zveřejněn na úřední desce města v období 20.11.2014 – 05.12.2014.

SCA



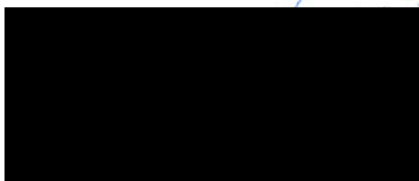
Město Třinec
Jablunkovská 160, 739 61 Třinec

2012/05/031/D7/Do
(2009/06/227/Ma)

8. Rada města Třince rozhodla na své 2. schůzi dne 12.12.2014, usnesením číslo 2014/97, upravit výši nájemného pro rok 2015, nadpoloviční většinou hlasů všech členů Rady města Třince.

V Třinci dne 22. 12. 2014

Za pronajímatele:
Město Třinec



RNDr. Věra PALKOVSKÁ
starostka města

Za nájemce:

Základní umělecká škola, Třinec,
Třanovského 596, příspěvková organizace



Základní umělecká škola, Třinec,
Třanovského 596, příspěvková organizace
739 61 Třinec, IČO: 61952574

Jiří ZABYSTRZAN
ředitel

Handwritten signature