



Město Třinec
Jablunkovská 160, 739 61 Třinec

2012/05/030/D21/Do
(1999/06/004/Ma)

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

(Dodatek č. 21 - úplné znění nájemní smlouvy č. Š – N/1/1/95 – KA ze dne 1.1.1995,
včetně všech platných dodatků a změn)

Smluvní strany:

1. Město Třinec

Sídlo:

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

Sídlo:

Zastoupena:

Mgr. Jiří ZABYSTRZAN, ředitel

IČ:

619 55 574

bankovní spojení:

Komerční banka Frýdek - Místek, expozitura Třinec
[REDACTED]

jako **nájemce** na straně druhé.



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

Preambule

Město Třinec uzavřelo 01.01.1995 nájemní smlouvu č. Š-N/1/1/95-KA se Základní uměleckou školou, Třanovského 596, Třinec, na pronájem objektu čp. 596 na ul. Třanovského v Třinci, postaveného na pozemcích parc. č. 1243/4 a 1243/6 v k. ú. a obci Třinec, a objektu čp. 406 postaveného na pozemku parc. č. 1152 v k. ú. a obci Třinec, za účelem provozování školských zařízení.

Dodatkem č. 1 ze dne 01.04.1995 bylo nájemci uděleno právo se sjednáváním podnájmu třetím osobám po předcházejícím projednání na odboru ŠKaTV. Dodatkem č. 2 ze dne 26.06.1996, dodatkem č. 3 ze dne 07.06.1999, dodatkem č. 4 ze dne 19.06.2000, dodatkem č. 5 ze dne 22.05.2001, dodatkem č. 6 ze dne 22.11.2001, dodatkem č. 7 ze dne 16.05.2002, dodatkem č. 8 ze dne 23.01.2003, dodatkem č. 9 ze dne 19.01.2004, dodatkem č. 10 ze dne 03.01.2005, dodatkem č. 11 ze dne 31.01.2006, dodatkem č. 12 ze dne 09.04.2007, dodatkem č. 13 ze dne 28.01.2008 a dodatkem č. 14 ze dne 04.11.2008 docházelo k úpravě nájemného, zpravidla vždy na období jednoho kalendářního roku.

Dodatkem č. 15 ze dne 01.04.2009 pronikla do nájemní smlouvy informace o skutečnosti, že se pronajímatel ode dne 01.04.2009 stal plátcem daně z přidané hodnoty. Dodatkem č. 16 ze dne 31.12.2009 byla řešena otázka úpravy nájemného pro období roku 2010. Předmětem dodatku č. 17 ze dne 29.06.2010 bylo především zúžení stávajícího předmětu nájmu o objekt čp. 406 postaveného na pozemku parc. 1152 v k. ú. a obci Třinec, a související úprava účelu užívání s cenou nájmu. Dodatek č. 18 ze dne 10.01.2011 řešil otázku výše nájmu pro rok 2011 a dodatkem č. 19 ze dne 01.02.2012 bylo mimo výše nájmu pro rok 2012 upraveno celé znění článku III. této nájemní smlouvy.

Z důvodu dosud vyhotovených devatenácti dodatků ke stávající nájemní smlouvě byl pro přehlednost a jednodušší manipulaci vytvořen dodatek č. 20 představující úplné znění stávající nájemní smlouvy včetně všech dosud vyhotovených dodatků. V tomto úplném znění došlo k úpravě všech dosud zakotvených článků, včetně jejich obsahu i číslování.

Následující úplné znění stávající nájemní smlouvy prostřednictvím dodatku č. 21 je vyhotoveno 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., končících svou účinností dnem 31.12.2013.

Rada města Třince na své 103. schůzi dne 12.12.2013 rozhodla upravit cenu nájmu v objektu čp. 596 na ul. Třanovského v Třinci, na částku ve výši 118.092 Kč + inflace za předcházející období pro rok 2014 a zahrnout upravenou cenu nájmu do dodatku č. 21, který představuje úplné znění stávající nájemní smlouvy č. Š - N/1/1/95 - KA ze dne 01.01.1995.



Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu čp. 596 na ul. Třanovského v Třinci, který je součástí pozemku parc. č. 1243/6 v k. ú. a obci Třinec, v němž se předmět nájmu nachází.
2. Správu předmětu nájmu vykonává město Třinec, odbor správy majetku města (**smlouva**) a odbor školství, kultury a tělovýchovy (**technické záležitosti**).

Adresa:

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

Bankovní spojení:

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

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je objekt čp. 596 na ul. Třanovského v Třinci (veškeré prostory), který je součástí pozemku parc. č. 1243/6 v k. ú. a obci Třinec viz příloha č. 1.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedený předmět nájmu nájemci do užívání a ten se s předmětem nájmu seznámil a do užívání jej přebírá.

II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu byl nájemci dán do užívání výhradně pro účely provozování školských zařízení, **školy - základního uměleckého vzdělávání**.

Současně pronajímatel sjednává nájemci jeho právo po celou dobu trvání nájemního vztahu, není-li dále sjednáno jinak, užívat v přiměřeném rozsahu k jeho činnostem souvisejícím s povoleným účelem nájmu, pozemky parc. č. 1243/4 a 1243/6 v k. ú. a obci Třinec, tvořící areál objektu čp. 596 na ul. Třanovského v Třinci.

Pronajímatel je však oprávněn takto sjednané právo nájemce užívat výše uvedené pozemky kdykoliv vyloučit či omezit, a to svým písemným oznámením doručeným nájemci nejméně 30 dní předem.

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



III. Doba nájmu

Nájemní vztah je sjednán na dobu neurčitou ode dne 01.01.1995.

IV. Cena nájmu

1. Předmětem nájmu je objekt čp. 596 na ul. Třanovského v Třinci se všemi prostory za dohodnutou cenu nájmu **pro období 01.01.2014 – 31.12.2014** ve výši **118.092 Kč**.

Nájemci nejsou ze strany pronajímatele poskytovány žádné služby.

Nebude-li sjednáno nájemné pro následující období jinak, je nájemce povinen s účinností ode dne 01.01.2015 hradit nájemné stanovené k datu 01.07.2010 ve výši 225.420 Kč/rok.

2. Nájemce je povinen **hradit nájemné prostřednictvím čtvrtletních splátek, a to vždy k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí za dané kalendářní čtvrtletí v roce dle platebního kalendáře** (viz příloha č. 2), 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 čtvrtletí nemá na výši platby za kalendářní čtvrtletí 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 prodlení nájemce s úhradou nájemného více jak 5 dní, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit úrok z prodlení ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. Úrok z prodlení 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 prodlení.



7. Budou-li v nebytových prostorech umístěny pronajímatelem předměty vybavení, jakými jsou zdroje tepla, sporák, vařič, průtokový ohříváč, 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 (hromosvod, elektroinstalace) v němž se nachází předmět nájmu, a to 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 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.
4. 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.
5. 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.
6. Pronajímatel vyslovuje nájemci svůj souhlas s umístěním telefonních účastnických stanic v předmětu nájmu, jakož i k instalaci zařízení nezbytných k řízení těchto stanic.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu užívání a platit nájemné.
2. Nájemce je povinen zabezpečovat příslušné prohlídky elektro v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem (revize přenosných elektrických zařízení) na své náklady.
3. Nájemce má povinnost provádět opravy dle výše nákladů a věcného vymezení a běžnou údržbu předmětu nájmu viz příloha č. 3.



4. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy budov jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Náhradu nákladů na stavební úpravy budov 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 zodpovídá za nepříznivé ekologické důsledky své činnosti včetně ekologických havárií (znečištění ovzduší, vody, půdy apod.).

9. 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.



10. 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.
11. 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.
12. 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**. Také smlouva o převodu nájmu vyžaduje písemnou formu.
13. Nájemce je plně zodpovědný za umístěná zařízení v předmětu nájmu. Nájemci je doporučeno, aby si svůj majetek řádně pojistil u komerčních pojišťoven.
14. 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.
15. 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.
16. Nájemce nesmí svou činností rušit klid ostatních uživatelů v nemovitosti, v níže se předmět nájmu nachází, ani 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.
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 vybištěný. Při přebírání předmětu nájmu přihlídně 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 umístění 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. Záměr úpravy ceny nájmu byl zveřejněn na úřední desce města v období 20.11.2013 – 06.12.2013.
7. Uzavření dodatku č. 21 k nájemní smlouvě č. Š – N/1/1/95 – KA ze dne 1.1.1995, představujícího úplné znění stávající nájemní smlouvy včetně všech dosud uzavřených dodatků č. 1 – 19, 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.

V Třinci dne

20. 11. 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: 61955574 -1-

Mgr. JUDr. ZABYSTRZAN
ředitel