

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

(dále jen „nájemní smlouva“ nebo též jen „smlouva“)

kterou podle ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“), níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Pronajímatel: **Základní umělecká škola Zlín**
se sídlem Štefánikova 2987, 760 01 Zlín
zastoupená Mgr. Martinou Hniličkovou, ředitelkou
IČ: 00838926, DIČ: CZ00838926
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Zlín, číslo účtu: xxxxxxxxxx
(dále jen "pronajímatel" nebo též „ZUŠ Zlín“ na straně jedné)

a

Nájemce: **Hana Ťopková**
se sídlem Ševcovská 4075, 760 01 Zlín
IČ: 13684906, DIČ: CZ5962171050
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Zlín, číslo účtu: xxxxxxxxxx
(dále jen "nájemce" na straně druhé)
(pronajímatel a nájemce budou v této smlouvě označováni rovněž společně jako „smluvní strany“ a jednotlivě jako „smluvní strana“)

t a k t o :

I.

Předmět smlouvy

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je na základě smlouvy o výpůjčce č. 2800 06 0357 uzavřené dne 21. 12. 2006 mezi Statutárním městem Zlín, jako půjčitelem a ZUŠ Zlín, jako vypůjčitelem, oprávněn přenechat nebytové prostory nacházející se v budově č. p. 2987 (dále jen „Budova“), která je součástí pozemku st. p. č. 3414, na němž je postavená, v katastrálním území Zlín, obci Zlín (na adrese Zlín, Štefánikova 2987/91), i její vnitřní zařízení, do užívání třetí osobě, na základě předchozího písemného souhlasu půjčitele. K uzavření této nájemní smlouvy udělilo Statutární město Zlín, jako vlastník pozemku st. p. č. 3414, jehož součástí je Budova č. p. 2987 v k. ú. a obci Zlín, předchozí písemný souhlas.
- 1.2 Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem prostoru sloužícího podnikání) mezi smluvními stranami, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí smluvních stran a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou **prostory sloužící podnikání o celkové výměře 107,25 m2 nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy č. p. 2987**, která je součástí pozemku st. p. č. 3414 v katastrálním území Zlín, obci Zlín, a to:
 - a) místnost o výměře 72,4 m2 (označená v půdorysném plánu jako „místnost č. 114“),
 - b) místnost o výměře 3 m2 (označená v půdorysném plánu jako „místnost č. 115“),
 - c) místnost o výměře 5,6 m2 (označená v půdorysném plánu jako „místnost č. 116“),
 - d) místnost o výměře 3,15 m2 (označená v půdorysném plánu jako „místnost č. 117“),
 - e) místnost o výměře 2,3 m2 (označená v půdorysném plánu jako „místnost č. 118“),
 - f) místnost o výměře 2 m2 (označená v půdorysném plánu jako „místnost č. 118a“),
 - g) místnost o výměře 10,2 m2 (označená v půdorysném plánu jako „místnost č. 119“),
 - h) místnost o výměře 2,1 m2 (označená v půdorysném plánu jako „místnost č. 122“),
 - i) místnost o výměře 5 m2 (označená v půdorysném plánu jako „místnost č. 123“),
 - j) místnost o výměře 1,5 m2 (označená v půdorysném plánu jako „místnost č. 123a“),(vše dále jen "předmět nájmu" nebo též jen „prostor sloužící podnikání“), přičemž bližší specifikace předmětu nájmu (zejména přesné umístění a rozsah předmětu nájmu) je provedena vyznačením v půdorysném plánu 1. NP Budovy, který je jako **příloha č. 1** nedílnou součástí této smlouvy.

- 2.2 Pronajímatel touto smlouvou za dále ujednaných podmínek přenechává nájemci předmět nájmu specifikovaný v odst. 2.1 této smlouvy k dočasnému užívání a nájemce předmět nájmu specifikovaný v odst. 2.1 této smlouvy od pronajímatele k dočasnému užívání přijímá a zavazuje se předmět nájmu užívat ujednaným způsobem a k ujednanému účelu, platit pronajímateli dohodnuté nájemné a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.
- 2.3 Nájemce prohlašuje, že je mu technický stav předmětu nájmu dobře znám (neboť předmět nájmu bezprostředně před nabytím účinnosti této smlouvy užívá jako nájemce na základě nájemní smlouvy z 30. 3. 2007), že předmět nájmu shledal ke dni uzavření této smlouvy plně způsobilý užívání k ujednanému účelu nájmu a podpisem této smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu v tomto stavu přebírá.
- 2.4 Nájemce je na základě této smlouvy oprávněn po dobu trvání nájmu založeného touto smlouvou spoluužívat společné prostory Budovy, a to západní vstup do Budovy a chodbu k předmětu nájmu v 1. NP Budovy (v půdorys. plánu – příloze č. 1 označena jako „místnost č. 120“) (vše dále jen „**společné prostory**“), a to za účelem vstupu a přístupu do předmětu nájmu. Při užívání společných prostor je nájemce povinen zachovávat zásady hospodárnosti, čistoty a pořádku. Níže uvedená ustanovení o povinnostech nájemce, jakož i o podmínkách užívání předmětu nájmu, budou přiměřeně použita i na užívání společných prostor. Nájemce nesmí užívat jiné části Budovy, kromě případu, kdy uzavře s pronajímatelem samostatnou dohodu.

III.

Účel nájmu

- 3.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu **výhradně za účelem provozování prodejny potravin** nájemcem. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně pro shora uvedený účel.
- 3.2 Změna účelu užívání předmětu nájmu sjednaného v odst. 3.1 této smlouvy je možná pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 3.3 Nájemce si ke své činnosti uvedené v odst. 3.1 této smlouvy zajistí vlastním nákladem všechna potřebná povolení, rozhodnutí a vyjádření příslušných orgánů veřejné správy.

IV.

Doba nájmu

- 4.1 Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou, a to od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2021.**
- 4.2 Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují aplikaci ust. § 2230 obč. zák. na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
- 4.3 Před uplynutím ujednané doby je nájem možno kdykoliv ukončit, jestliže se na tom smluvní strany **dohodnou**, a to dohodou uzavřenou v písemné formě.
- 4.4 Pronajímatel má právo nájem založený touto smlouvou písemně **vypovědět** i před uplynutím ujednané doby v **jednoměsíční výpovědní době** v kterémkoli z následujících případů:
- 4.4.1 porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, zejména (nikoli však výlučně) tím, že:
- je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání,
 - se chová v rozporu s ust. § 2305 obč. zák.,
 - zřídí třetí osobě k předmětu nájmu nebo jeho části užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - změní účel užívání předmětu nájmu sjednaný v odst. 3.1 této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - porušuje-li nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, hrubě přes písemné upozornění klid nebo pořádek,
 - provede změnu prostoru sloužícího podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - neprovádí řádně běžnou údržbu či drobné opravy předmětu nájmu ujednané v této smlouvě, nebo
 - porušuje závažně nebo opakovaně právní předpisy související s činností provozovanou nájemcem v předmětu nájmu, protipožární, bezpečnostní či hygienické předpisy nebo porušuje kteroukoliv z povinností uvedených v odst. 5.7 této smlouvy.

- 4.4.2 má-li být nemovitá věc, v níže se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
- 4.4.3 je-li zrušeno, pozastaveno či jiným způsobem pozbude platnosti jakékoliv provozní nebo jiné správní povolení či rozhodnutí příslušného orgánu veřejné správy nezbytné k tomu, aby nájemce mohl předmět nájmu užívat k ujednanému účelu nájmu uvedenému v odst. 3.1 této smlouvy, nebo
- 4.4.4 dostal-li se nájemce do úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění, byl-li nájemcem nebo proti nájemci podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, nebo soud rozhodl o prohlášení konkurzu na majetek nájemce, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek majetku nájemce, anebo vstoupil-li nájemce do likvidace.
- 4.5 Pronajímatel má dále právo nájem založený touto smlouvou písemně **vypovědět** i před uplynutím ujednané doby v **dvouměsíční výpovědní době** v kterémkoli z následujících případů:
- 4.5.1 je-li mezi ZUŠ Zlín, jako vypůjčitelem a Statutárním městem Zlín, jako vlastníkem Budovy a půjčitelem, uzavřena dohoda o skončení výpůjčky založené smlouvou o výpůjčce uvedené v odst. 1.1 této smlouvy (dále také jen „**Výpůjčka**“),
- 4.5.2 je-li Statutárním městem Zlín, jako vlastníkem Budovy a půjčitelem, ZUŠ Zlín, jako vypůjčiteli, doručena výpověď smlouvy o výpůjčce uvedené v odst. 1.1 této smlouvy, nebo
- 4.5.3 podá-li ZUŠ Zlín, jako vypůjčitel, Statutárnímu městu Zlín, jako půjčiteli, výpověď smlouvy o výpůjčce uvedené v odst. 1.1 této smlouvy.
- Smluvní strany se dále dohodly, že skončí-li Výpůjčka z jakéhokoli jiného důvodu či jakýmkoli jiným způsobem než jsou uvedeny shora v bodech 4.5.1 až 4.5.3 této smlouvy, nájem předmětu nájmu založený touto smlouvou **zaniká ke dni skončení výše specifikované Výpůjčky**.
- 4.6 Nájemce má právo nájem založený touto smlouvou písemně **vypovědět** i před uplynutím ujednané doby v **jednoměsíční výpovědní době** v kterémkoli z následujících případů:
- 4.6.1 ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- 4.6.2 přestane-li být najatý prostor sloužící nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- 4.6.3 porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 4.7 Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně. Smluvní vztah skončí posledním dnem kalendářního měsíce, v němž dojde k uplynutí výpovědní doby.
- 4.8 V zákonem stanovených případech může pronajímatel či nájemce **vypovědět nájem bez výpovědní doby**. Pokud má na základě zákona smluvní strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, pak musí být výpověď písemná a musí být v souladu s § 2231 odst. 2 obč. zák. písemně odůvodněna.
- 4.9 Při skončení nájmu, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak, je nájemce povinen v den skončení nájmu odevzdat předmět nájmu pronajímateli vyklizený, vymalovaný a v takovém stavu, v jakém byl době, kdy jej nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a odstranit na své náklady veškeré změny, které provedl se souhlasem pronajímatele. O odevzdání předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat zápis, který bude obsahovat alespoň datum odevzdání předmětu nájmu pronajímateli, popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, údaje o stavu měřičů spotřeby služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a podpisy smluvních stran. Zápis bude sepsán ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 4.10 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce bude v prodlení se splněním povinností odevzdat pronajímateli předmět nájmu, jak je uvedeno v odst. 4.9 této smlouvy, má pronajímatel právo, aby mu nájemce zaplatil smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení s odevzdáním předmětu nájmu ve shora uvedeném stavu, splatnou na výzvu pronajímatele. Nárok pronajímatele požadovat náhradu škody přesahující smluvní pokutu není tímto ujednáním o smluvní pokutě dotčen.

V.

Práva a povinnosti nájemce

- 5.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu ujednaném v této smlouvě a výhradně k ujednanému účelu.
- 5.2 Nájemce je povinen včas a řádně platit pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle čl. VII. této smlouvy.

5.3 Nájemce provádí a hradí **běžnou údržbu a drobné opravy** předmětu nájmu. Při vymezení těchto pojmů se smluvní strany výslovně dohodly, že se budou i nadále řídit vymezením pojmů tak, jak bylo původně upraveno v ust. § 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění platném ke dni 31. prosince 2013 s tím, že náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč bez DPH (§ 5 odst. 5 cit. nařízení). Smluvní strany sjednávají, že za drobnou opravu bude považována i výměna filtrů do vzduchotechniky. Nájemce se tímto zavazuje měnit filtry do vzduchotechniky v předmětu nájmu podle potřeby v závislosti na míře používání vzduchotechniky v předmětu nájmu a o každé výměně filtrů do vzduchotechniky písemně informovat pronajímatele. Pokud nájemce potřebnou výměnu filtrů do vzduchotechniky v předmětu nájmu řádně a včas neprovede a neučiní tak ani v dodatečné lhůtě pěti (5) dnů po obdržení písemné výzvy zaslané nájemci pronajímatelem, zajistí výměnu filtrů pronajímatel na náklady nájemce.

Ostatní údržbu a ostatní opravy předmětu nájmu (nad rámec shora uvedených) provádí a hradí pronajímatel. Potřebu ostatní údržby či opravy přesahující rámec drobných oprav je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli ihned poté, co potřebu údržby či opravy zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl. Dále je povinen umožnit provedení této údržby či opravy, v opačném případě odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Neoznámí-li nájemce pronajímateli potřebu údržby či potřebu opravy vady ihned poté, co ji měl a mohl při řádné péči zjistit, odpovídá za škodu, kterou tak pronajímateli způsobil. Nájemce též odpovídá za případné zvýšení nákladů údržby či opravy v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.

5.4 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu **jako řádný hospodář** k ujednanému účelu. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady udržovat předmět nájmu v čistotě, ve stavu v jakém jej převzal, bezpečný a hygienický. V případě znečištění předmětu nájmu, příp. společných prostor, musí nájemce bez prodlení zjednat nápravu. Nájemce se zavazuje zdržet se a zajistit, aby se i jeho zaměstnanci či osoby, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu, zdrželi jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit, obtěžovala nebo by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahovala do užívání ostatních prostor v Budově či okolních nemovitých věcí.

5.5 Nájemce se zavazuje zabezpečit předmět nájmu před násilným vniknutím a uzamykat společné prostory Budovy. Zjistí-li nájemce v předmětu nájmu poškození, které má pronajímatel odstranit, oznámí to řádně a včas písemně pronajímateli. Neoznámí-li nájemce takové poškození řádně a včas, je zavázán nahradit pronajímateli vzniklé škody. Nájemce se zavazuje činit veškerá preventivní opatření, jejichž účelem je zejména zabránit případným škodám a dále se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, v důsledku kterých by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví či majetku. Nájemce odpovídá za vzniklé škody na předmětu nájmu, společných prostorách, v Budově a na majetku pronajímatele, které způsobí sám nebo osobami, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu. **Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody způsobené okolnostmi, za které odpovídá.** Škoda se hradí uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, anebo žádá-li to pronajímatel, hradí se škoda v penězích.

5.6 Nájemce se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu, společných prostorách a Budově obecně závazné právní předpisy, veškeré právní předpisy související s provozovanou činností, protipožární, bezpečnostní, hygienické předpisy, jakož i bezpečnostní, provozní, technická a jiná opatření vyplývající z předpisů vydaných pronajímatelem a zavazuje se zajistit, aby předpisy a opatření uvedená v předchozí větě dodržovaly i osoby, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu.

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí nedodržením nebo porušením obecně závazných právních předpisů, právních předpisů souvisejících s jím provozovanou činností, protipožární, bezpečnostních, hygienických předpisů, předpisů o nakládání s odpady a povinností, které z těchto předpisů vyplývají, a to až do doby, kdy předmět nájmu odevzdá zpět pronajímateli. Případné sankce orgánů, které vykonávají státní požární dozor, nebo jiných orgánů vykonávajících dozor nad plněním ostatních výše uvedených povinností a týkajících se předmětu nájmu, hradí přímo nájemce, stejně jako škody způsobené tím pronajímateli nebo třetím osobám.

5.7 Nájemce se zavazuje plnit veškeré povinnosti na úseku požární ochrany, které pro něho vyplývají z příslušných obecně závazných právních předpisů. Vedle povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů je nájemce povinen na úseku požární ochrany řádně plnit zejména následující povinnosti:

- a) dodržovat platné právní a technické předpisy o požární ochraně, které se vztahují k činnosti provozované nájemcem v předmětu nájmu,
- b) zabezpečit na vlastní náklady posouzení požárního nebezpečí pro svoji činnost v předmětu nájmu,
- c) v souvislosti s protipožárními opatřeními v předmětu nájmu jednat v souladu s požadavky a doporučeními příslušných úřadů a v souladu s přiměřenými požadavky pronajímatele k zajištění požární ochrany,
- d) používat v předmětu nájmu pouze takové elektrické spotřebiče, které splňují veškeré normy bezpečnosti pro jejich použití stanovené právními předpisy a příslušnými ČSN; při používání

- elektrických, tepelných a jiných spotřebičů dodržovat návody výrobců k jejich bezpečné instalaci a obsluze,
- e) zabezpečit na vlastní náklady v souladu s příslušnými normami revize a kontroly vlastních elektrických zařízení a spotřebičů užívaných v předmětu nájmu a předávat kopii revizní zprávy neprodleně po jejím vyhodnocení pronajímateli,
 - f) umožnit pronajímateli a/nebo jím určenému zástupci vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem preventivní požární kontroly, poskytnout mu na jeho vyžádání potřebné doklady a informace a plnit povinnosti vyplývající z provedených požárních kontrol pronajímatelem,
 - g) seznámit se s rozmístěním a použitím hasebních prostředků, které jsou instalovány v předmětu nájmu, jakož i s rozmístěním přístupových a únikových cest,
 - h) zajistit poučení svých zaměstnanců či smluvních partnerů ve věci dodržování předpisů o požární ochraně při činnosti, kterou provozuje v předmětu nájmu, ve smyslu platných právních a technických předpisů o požární ochraně,
 - i) zajistit dohled nad osobami, které nemohou posoudit následky svého jednání,
 - j) každý požár vzniklý v jím užívaném prostoru neprodleně hlásit pronajímateli.

Nájemci se v souvislosti se zabezpečením požární ochrany předmětu nájmu zakazuje zejména:

- a) odcizovat, poškozovat, svévolně přemísťovat či jinak zneužívat věcné prostředky požární ochrany, které jsou instalovány v Budově,
 - b) zatarasovat či jinak omezovat přístupové a únikové komunikace v Budově a přístupy k hlavním uzávěrům vody a elektrického proudu,
 - c) svévolně zasahovat do elektrického zařízení,
 - d) v předmětu nájmu vykonávat činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, zejména skladování a manipulace s tlakovými nádobami obsahujícími hořlavé a hoření podporující plyny, s hořlavými kapalinami a jinými požárně nebezpečnými látkami aj., a vykonávat dále činnosti, při kterých hrozí nebezpečí vzniku požáru, zejména sváření plamenem, elektrickým obloukem, řezání kyslíkem a jiné práce s otevřeným ohněm.
- 5.8 Jakoukoli změnu předmětu nájmu (zejm. stavební úpravu) má nájemce právo provést **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**. V den skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu uvedeném v odst. 4.9 této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Pokud se smluvní strany písemně dohodnou na tom, že změnu provedenou nájemcem se souhlasem pronajímatele není nájemce povinen v den skončení nájmu odstranit a dojde-li touto změnou k zhodnocení předmětu nájmu, smluvní strany sjednávají, že při skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu za toto zhodnocení předmětu nájmu ani na náhradu vynaložených nákladů na změnu předmětu nájmu, s tím, že smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 2220 odst. 1 část druhé věty za středníkem obč. zák. na jejich právní vztah.
- Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu založeného touto smlouvou. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 5.9 Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem pronajímatele opatřit Budovu, kde se předmět nájmu nalézá, v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními (dále jen „**informační zařízení**“). Bude-li třeba k umístění informačního zařízení vyřídít jakákoli správní povolení či ohlášení, toto zajistí před umístěním informačního zařízení nájemce. Veškeré náklady spojené s umístěním informačního zařízení (včetně obstarání nezbytných povolení či ohlášení) ponese nájemce. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen na své náklady informační zařízení odstranit a uvést dotčenou část Budovy do původního stavu. Pokud tak nájemce neučiní, je oprávněn tak učinit pronajímatel na náklady nájemce.
- 5.10 Nájemce je povinen zajistit, aby předmět nájmu svým vnějším vzhledem nenarušoval vzhled okolí. Nájemce se dále zavazuje udržovat **pořádek a čistotu vnějších prostor** nacházejících se před předmětem nájmu, zejména před vstupem do předmětu nájmu a jeho okolí. Nájemce se zavazuje na své náklady provádět údržbu schůdnosti a bezpečnosti shora uvedených vnějších prostor (zametání, odklizení sněhu, posypávání při náledí, odstraňování námrazků apod.), mytí vstupních skleněných prostor a výlohy.
- 5.11 Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájmu dodržovat **zákaz kouření** v celé Budově a zajistit dodržování tohoto zákazu osobami, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu.
- 5.12 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zřídít třetí osobě k předmětu nájmu, ani jeho části, užívací právo.
- 5.13 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit či převést svá práva a povinnosti z této nájemní smlouvy na třetí osobu zcela ani částečně.

- 5.14 Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu ani Budově neumístí, ani nedovolí umístit, nevnese ani nedovolí vnést, nebude používat, ani nedovolí používat žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály. Nájemce se dále zavazuje neumístit a nemanipulovat v předmětu nájmu s předměty, které představují nadměrnou zátěž pro stropy, podlahy či stěny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.15 Nájemce je oprávněn spoluzívat společné prostory běžným způsobem jako společné prostory Budovy, přičemž toto užívací právo ke společným prostorám je společným užívacím právem nájemce, pronajímatele a dalších subjektů užívajících ostatní prostory v Budově. Nájemce nesmí žádným způsobem omezit jiného oprávněného uživatele společných prostor v Budově ve výkonu jeho užívacího práva, ani omezit vstup a pohyb kteréhokoliv zaměstnance, spolupracovníka, smluvního partnera, návštěvníka či zákazníka kteréhokoliv oprávněného uživatele prostor v Budově. Nájemce není oprávněn umísťovat ve společných prostorách Budovy žádné předměty či zařízení (např. reklamy či informační zařízení), ani v nich provádět žádné instalace bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Při užívání společných prostor je nájemce povinen se chovat tak, aby nezpůsobil škodu na majetku a/nebo na zdraví pronajímatele ani třetích osob.
- 5.16 Nájemce je povinen na své náklady uzavřít a po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti:
- pojištění odpovědnosti nájemce za škody vzniklé v souvislosti s jeho činností provozovanou v pronajatém prostoru a ve vztahu k takové činnosti či prostoru (zahrnující zejména případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku, včetně veškerých škod způsobených na předmětu nájmu) a
 - majtkové pojištění předmětu nájmu a movitého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu proti poškození nebo zničení jakoukoliv živelnou událostí (například požárem, vodou či přírodním rizikem jakéhokoliv druhu) a proti odcizení, ztrátě a poškození movitého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu.
- Nájemce je povinen předložit pronajímateli na jeho písemnou výzvu potvrzení pojišťovny o existenci pojištění v rozsahu jak je uvedeno shora v tomto odstavci pod písm. a) a b), případně certifikát (potvrzení) pojišťovny o rozsahu pojištění, a to nejpozději do patnácti (15) dnů od doručení výzvy pronajímatele. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli ukončení platnosti pojistných smluv, zejména pokud k jejich ukončení došlo z důvodu neplacení pojistného nebo jejich vypovězení.
- 5.17 Nájemce se zavazuje používat markýzy sloužící jako ochrana před sluncem, jež jsou umístěny nad výlohou a vstupem do předmětu nájmu z jižní strany Budovy, jako řádný hospodář, vždy ve shodě s návodem k obsluze, s nímž byl seznámen. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu pronajímatel před podpisem této smlouvy předvedl, že markýzy jsou plně funkční a byl pronajímatelem seznámen s návodem k obsluze markýz, který je nutno při používání markýz dodržovat. Nájemce nesmí markýzy používat při větru, dešti, sněhu a ledu. Nájemce se zavazuje při větru, dešti, sněhu a ledu všechny markýzy bezodkladně zasunout a po dobu těchto povětrnostních podmínek (větru, deště, sněhu a ledu) je nepoužívat. Při používání markýz je nájemce povinen chovat se tak, aby nezpůsobil škodu na majetku a/nebo na zdraví pronajímatele ani třetích osob. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody způsobené okolnostmi, za které odpovídá. Škoda se hradí uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, anebo žádá-li to pronajímatel, hradí se škoda v penězích.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu v souladu s podmínkami této smlouvy.
- 6.2 Pronajímatel má po předchozím oznámení právo na prohlídku předmětu nájmu, kterou mu nájemce je povinen umožnit a dále je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, k níž je pronajímatel povinen, dále za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot a přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěny v předmětu nájmu a náleží pronajímateli. Předchozí oznámení se nevyžaduje, hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 6.3 Opravy a údržba, které má provést pronajímatel, vyjma havarijních oprav, budou provedeny pronajímatelem po předcházející vzájemné dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem v jimi dohodnuté době. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli veškerou potřebnou součinnost k provádění výše uvedených prací.

- 6.4 Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci vzniknou při jeho činnosti provozované v předmětu nájmu nebo v přímé souvislosti s ní, ledaže by škoda vznikla jako důsledek zaviněného porušení povinností vyplývajících pro pronajímatele z této smlouvy či zákona.

VII.

Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

- 7.1 V souladu s odst. 5.2 této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné. Nájemné za předmět nájmu uvedený v odst. 2.1 této smlouvy smluvní strany sjednávají dohodou a činí 128.700,- Kč bez DPH za rok (tj. 1.200,- Kč/m²/rok bez DPH při výměře 107,25 m²), což činí **měsíčně 10.725,- Kč bez DPH**. K ujednanému nájemnému bude pronajímatelem vždy účtována daň z přidané hodnoty v zákonné výši, přičemž tuto daň se nájemce zavazuje uhradit.
- 7.2 Smluvní strany se dohodly, že ujednané nájemné bude placeno **měsíčně** tak, že nájemné za kalendářní měsíc ve výši dle odst. 7.1 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit vždy **do patnáctého (15.) dne kalendářního měsíce**, za který je nájemné placeno, bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, příp. jiný účet, který pronajímatel nájemci v budoucnu písemně sdělí. Uvedené úhrady nájemného bude přitom nájemce platit na základě faktur (daňových dokladů) vystavených pronajímatelem a zaslaných nájemci nejpozději pět (5) dnů před ujednanou lhůtou splatnosti. Lhůta splatnosti je zachována, je-li v této lhůtě předmětná částka připsána na bankovní účet pronajímatele.
- 7.3 Nájemné za předmět nájmu může pronajímatel každoročně zvýšit vždy na období dalšího kalendářního roku (od 1. ledna) o částku odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cen zjištěné za období od 1.1. do 31.12. předchozího kalendářního roku Českým statistickým úřadem (dále jen „míra inflace“). Vzhledem k tomu, že míra inflace za příslušný kalendářní rok je Českým statistickým úřadem vždy zveřejněna až v roce následujícím a tedy až po zaplacení části nájemného, dohodly se smluvní strany pro případ, že pronajímatel využije možnosti zvýšit nájemné, takto: Pronajímatel neprodleně po zveřejnění míry inflace za předchozí kalendářní rok provede výpočet úpravy nájemného, novou výši nájemného oznámí písemně nájemci a současně doručením faktury vyzve nájemce k případnému doplacení rozdílu mezi tím, co již nájemce uhradil, a tím, co přísluší pronajímateli v důsledku zvýšení nájemného v závislosti na zveřejněnou míru inflace. Zjištěný rozdíl se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli do patnácti (15) dnů ode dne doručení faktury. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je částka nájemného platná v předchozím kalendářním roku.
- 7.4 V ujednaném nájemném není zahrnuta cena za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. **Pronajímatel v souvislosti s nájmem předmětu nájmu zajistí po dobu nájmu pro nájemce poskytování těchto služeb za úhradu:** dodávku tepla, dodávku studené vody, odvádění odpadních vod do kanalizace, provoz vzduchotechniky, dodávku elektrické energie do společných prostor Budovy, úklid společných prostor Budovy a další služby specifikované v odst. 7.5.2 této smlouvy. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek shora uvedených služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
- 7.5 Smluvní strany se dohodly, že náklady na poskytnuté služby uvedené v odstavci 7.4 této smlouvy bude nájemce pronajímateli hradit takto:
- 7.5.1 **Vodné, stočné, náklady na dodávku tepla a náklady na provoz vzduchotechniky** v předmětu nájmu budou pronajímatelem vždy měsíčně přefakturovány nájemci k zaplacení na základě dodavatelských faktur, a to v části podle spotřeby naměřené odpočtovými měřidly nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímatelem vyúčtovanou cenu za shora uvedené služby (tj. vodné, stočné, nákladů na dodávku tepla a na provoz vzduchotechniky) vždy **měsíčně zpětně**, převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, příp. jiný účet, který pronajímatel nájemci v budoucnu písemně sdělí, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem **se splatností čtrnáct (14) dnů** ode dne jeho vystavení.
- 7.5.2 Smluvní strany se dohodly na úhradě za následující služby: *úklid společných prostor, údržbu společných prostor, údržbu kotelny, malování společných prostor, osvětlení společných prostor, provozování, revize a prohlídky, udržování, opravování a nahrazování mechanických, vytápěcích systémů, formou paušální platby ve výši 200,- Kč bez DPH za měsíc* (dále jen „**paušální poplatek**“). Paušální poplatek se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně, vždy společně s nájemným, tj. vždy **do patnáctého (15.) dne kalendářního měsíce**, za který je paušální poplatek placen, bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, příp. jiný účet, který pronajímatel nájemci v budoucnu písemně sdělí, a to na základě pronajímatelem vystavené faktury (daňového dokladu). K ujednanému paušálnímu poplatku bude pronajímatelem vždy účtována daň z přidané hodnoty v zákonné výši, přičemž tuto daň se nájemce

zavazuje uhradit. Ujednané ceny služeb uvedených shora v tomto odst. 7.5.2 jsou paušální, bez ohledu na skutečnou výši úhrad pronajímatele za uvedené služby. Z tohoto důvodu strany nebudou provádět následná finanční vyrovnání podle skutečné výše úhrad pronajímatele za uvedené služby.

- 7.6 **Ostatní** (v odst. 7.4 a 7.5 této smlouvy neuvedené) **služby** spojené s užíváním předmětu nájmu (zejména dodávku elektrické energie do předmětu nájmu, odvoz a likvidaci odpadu, úklid předmětu nájmu a úklid vnějších prostor, zejm. před vchodem do předmětu nájmu a okolí, napojení na telefonické a datové linky, zabezpečení prostor apod.) **se nájemce zavazuje zajišťovat svým jménem a na své náklady. Elektrická energie** v předmětu nájmu je měřena samostatným elektroměrem. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o dodávce elektrické energie přímo s jejím dodavatelem. Nájemce se zavazuje zajistit si na své náklady pronájem nádob na odpady a odvoz a likvidaci veškerého odpadu, který vyprodukuje, a to na základě samostatné smlouvy uzavřené přímo s dodavatelem služby. Na základě smluv uzavřených přímo s příslušnými dodavateli shora v tomto odstavci 7.6 uvedených služeb **se nájemce zavazuje platit náklady na tyto služby přímo dodavatelům těchto služeb** a bude u těchto dodavatelů veden jako fakturovaný smluvní odběratel. Nájemce se zavazuje řádně a včas hradit veškeré úhrady za tyto služby dle podmínek dohodnutých ve smlouvách s jednotlivými dodavateli. Nájemce se zavazuje na písemnou (e-mailem doručenou) výzvu pronajímatele doložit pronajímateli písemně (e-mailem) doklady, že řádně a včas zaplatil veškeré úhrady za dodávku elektrické energie do předmětu nájmu jejímu dodavateli za kalendářní měsíce předcházející kontrole ze strany pronajímatele. Smluvní strany se zavazují, že v souvislosti s ukončením nájmu založeného touto smlouvou provedou ve vzájemné součinnosti neprodleně po ukončení nájmu potřebné úkony spojené s přehlášením dodávek elektrické energie do předmětu nájmu na pronajímatele či jím určenou osobu.
- 7.7 Nájemce se zavazuje platit ujednané nájemné a úhrady za služby ode dne účinnosti této smlouvy.
- 7.8 V případě prodlení nájmu se s placením nájemného a/nebo úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci vedle úhrady dlužné částky také zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

VIII.

Ujednání o doručování písemností

- 8.1 Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem založeným touto smlouvou platí následující ujednání:
- 8.1.1 Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné smluvní strany o změně doručovací adresy na původní doručovací adresu, pokud v něm není stanoveno datum pozdější.
- 8.1.2 Smluvní strany konstatují, že nevyplývá-li z textu smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty doručovat osobně či doporučenou poštovní zásilkou. Strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách. Smluvní strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené je pronajímatel oprávněn doručovat nájemci veškeré písemnosti i do jeho provozovny umístěné v prostoru představujících předmět nájmu dle této smlouvy.
- 8.1.3 Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený
- a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít,
 - b) pokud je doručováno doporučenou poštou, tři pracovní dny poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 9.1 Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou dohodou smluvních stran, není-li v této smlouvě ujednáno jinak.
- 9.2 Tato smlouva a z ní vyplývající právní vztahy a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy.
- 9.3 Smluvní strany vylučují aplikaci následujících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na tuto smlouvu: § 2303, § 2311, § 2315.

- 9.4 Smluvní strany tímto prohlašují, že ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran. Smluvní strany tímto vylučují ve vztahu k této smlouvě použití ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.
- 9.5 Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu smlouvy, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí ústní i písemná smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu smlouvy, jakož i k předvídaným transakcím.
- 9.6 Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti od 1. 7. 2016 uveřejnit podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto smlouvu, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním této smlouvy prostřednictvím registru smluv se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.
Smluvní strany prohlašují, že se dohodly na všech částech smlouvy, které budou pro účely jejího uveřejnění v registru smluv znečitelněny. Smluvní strany se dále dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bude zaslána nájemci na e-mail xxxxxx. Nájemce je povinen zkontrolovat, že tato smlouva včetně přílohy a metadat byla řádně prostřednictvím registru smluv uveřejněna. V případě, že nájemce zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat pronajímatele. Postup uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat nebo rušit.
- 9.7 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného nebo neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Smluvní strany se pak zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného či neúčinného.
- 9.8 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden stejnopis obdrží pronajímatel a jeden stejnopis obdrží nájemce. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - půdorysný plán 1. nadzemního podlaží Budovy s vyznačením předmětu nájmu a společných prostor (dle odst. 2.1 a 2.4 této smlouvy).
- 9.9 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem 1. 1. 2017.
- 9.10 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Svými podpisy stvrzují svůj souhlas s jejím obsahem, jakož i pravdivost údajů v ní obsažených.

Ve Zlíně dne 22. 12. 2016

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Základní umělecká škola Zlín
zast. Mgr. Martinou Hniličkovou,
ředitelkou

.....
Hana Ťopková

