

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č. 5017011

I. Smluvní strany

- Pronajímatel:** **Město Zlaté Hory,**
nám. Svobody 80, 793 76 Zlaté Hory
IČ: 00296481
zastoupené starostou města, p. Ing. Milanem Rácem
- Nájemce:** **Základní umělecká škola Franze Schuberta,** příspěvková organizace
Nádražní 280, 793 76 Zlaté Hory
IČ: 60780495
zastoupená ředitelem školy p. Peterem Ščipákem

uzavírají ve smyslu ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor.

II. Předmět smlouvy

- Město Zlaté Hory je výlučným vlastníkem budovy s číslem popisným 280, se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, na p. p. č. 1460 v k. ú. Zlaté Hory v Jeseníkách zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště v Jeseníku na listu vlastnickém č. 10001 – Město Zlaté Hory pro katastrální území Zlaté Hory v Jeseníkách. Adresa budovy je Nádražní 280, 793 76 Zlaté Hory.
- Předmětem této nájemní smlouvy jsou nebytové prostory v 1. a ve 2. nadzemním podlaží budovy uvedené v předchozím odstavci. Tyto prostory tvoří jeden schodišťový prostor, pět chodeb, dva sklady, jeden sekretariát ředitele, jedna ředitelna, jedna sborovna, jedna učebna, jedna hala, jeden schodišťový prostor na půdu, dvě úklidové komory, šest učeben, jeden koncertní sál, tři předsíňky k WC, čtyři kabinky k WC a jedno WC o celkové výměře 534,25 m². Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat v přiměřené míře společné prostory budovy, a to vstupní chodbu do budovy.
- Město Zlaté Hory přenechává nájemci k užívání nebytové prostory specifikované v předchozím odstavci za účelem **poskytování uměleckého vzdělávání** a nájemce je do nájmu přijímá.
- O uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy, rozhodla Rada města Zlatých Hor na zasedání konaném dne 26. 1. 2011, usnesením číslo 37/1c/5, a to po předchozím zveřejnění záměru na pronájem těchto nebytových prostor v době od 25. listopadu do 11. prosince 2010.
- Pronajaté prostory budovy může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí přitom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
- Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejm. s návody a technickými normami.
- O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.
- Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat do podnájmu třetí osobě, a to ani zčásti.

III. Doba nájmu

Nájem nebytových prostor se sjednává **od 1. května 2011 na dobu neurčitou.**

IV. Zánik nájmu

- Nájem nebytových prostor zanikne:
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - písemnou výpovědí
- Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- V případě hrubého porušení povinností nájemce vyplývajících z ustanovení této smlouvy může pronajímatel smluvní vztah ukončit okamžitě odstoupením od smlouvy. Za hrubé porušení se považuje:
 - jestliže nájemce ani po upomínce nezaplatí splatné nájemné
 - užívá-li nájemce pronajaté prostory k jinému účelu, než který je sjednán v této smlouvě

- c) užívá-li nájemce pronajaté prostory způsobem, způsobujícím škody na majetku pronajímatele
 - d) přenechá-li nájemce pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě.
4. Nájemce je povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
 5. Výpověď či odstoupení se podle této smlouvy považují za doručené dnem, kdy je nájemce převezme od poštovního doručovatele, neučiní-li tak a písemná výzva bude uložena na poště a nájemce si tuto zásilku uloženou na poště nevyzvedne, pak se považují za doručené dnem uplynutí patnáctidenní lhůty pro uložení zásilky dle příslušných poštovních předpisů.

V. Nájemné

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné za započtenou podlahovou plochu nebytového prostoru a nájemné za vybavení nebytového prostoru zařizovacími předměty ve vlastnictví pronajímatele, dále jen nájemné, se stanovuje dohodou obou smluvních stran. Výše a způsob výpočtu nájemného je uveden ve výpočtovém listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemné bude nájemcem hrazeno v měsíčních splátkách, a to vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele u Komerční banky Bruntál, číslo účtu 190767010247/0100, variabilní symbol 5017011.
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvyšovat nájemné o procento míry roční inflace předchozího kalendářního roku, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Nová výše nájemného bude vždy platná od 1. ledna kalendářního roku, v němž je index vyhlášen. Rozdíl mezi zaplaceným nájemným do doby zveřejnění míry inflace a nově stanoveným nájemným bude dorovnáán zpětně při platbě nejbližšího měsíčního nájemného.

VI. Plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor

1. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nebytových prostor, dále jen služby, tzn. náklady na dodávku elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu, telekomunikační služby apod.
2. Nájemce si bude sám vlastním nákladem zajišťovat odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
3. Vytápění bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle skutečně pronajímatelem vynaložených nákladů na tuto službu zúčtovaných podle vyhlášky MMR ČR č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění mezi konečné spotřebitele.
4. Dodávku studené vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle skutečně pronajímatelem vynaložených nákladů na tuto službu zúčtovaných podle spotřeby naměřené měřidly instalovanými v budově v poměru počtu osob přihlášených v pronajatých prostorách k celkovému počtu osob přihlášených v budově.
5. Provoz, údržbu a opravy společných prostor v budově bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle skutečně pronajímatelem vynaložených nákladů na tyto služby zúčtovaných v poměru počtu osob přihlášených v pronajatém nebytovém prostoru k celkovému počtu osob přihlášených v budově.
6. Osvětlení společných prostor budovy bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle skutečně pronajímatelem vynaložených nákladů na tuto službu zúčtovaných podle spotřeby naměřené měřidly instalovanými v budově v poměru počtu osob přihlášených v pronajatých prostorách k celkovému počtu osob přihlášených v budově.
7. Úklid bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle skutečně pronajímatelem vynaložených nákladů na tuto službu.
8. Osvětlení pronajatých nebytových prostor bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle skutečně pronajímatelem vynaložených nákladů na tuto službu zúčtovaných podle spotřeby naměřené měřidlem instalovaným v pronajatých nebytových prostorách.
9. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli platit měsíční zálohy. Způsob výpočtu a výše úhrady měsíčních záloh jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
10. Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, zvýší se výše příslušné zálohy tomu odpovídajícím způsobem.

11. Měsíční zálohy na služby jsou splatné vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele u Komerční banky Bruntál, číslo účtu 190767010247/0100, variabilní symbol 5017011.
12. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek, uhradí nájemce do třiceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Za den doručení se považuje třetí den po odevzdání zásilky k poštovní přepravě. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do třiceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
13. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby spojené s užíváním pronajatých prostor souhrn měsíčních záloh, které měly být poskytnuty, nedosáhne 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se měsíční zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši měsíčních záloh pronajímatel uplatní písemným oznámením nájemci. Měsíční zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše měsíčních záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výši měsíčních záloh zaplacených před doručením oznámení za období od 1. ledna a výši měsíčních záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší měsíční zálohou následující po doručení oznámení.

VII. Stavební úpravy

Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen stavební úpravy) pronajatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů.

VIII. Další podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor po celou dobu užívání.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním najatých prostor, zejm. náklady na malování a opravy zdí a stropů, opravy a výměny zámků, kování, osvětlovacích těles, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
3. Smluvní strany se dohodly, že k posouzení rozsahu, které drobné opravy jsou hrazeny nájemcem a které pronajímatelem, použijí analogicky ustanovení § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, s tím, že částku 500 Kč, uvedenou v jeho § 5 odst. 5, týkající se nevyjmenovaných oprav, smluvně zvyšují na 10.000 Kč, k § 5 odst. 6 nebude přihlíženo.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav, provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí apod.

IX. Ostatní ujednání

1. Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodné označení své firmy či osoby (název). Umístěné označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a nájemce jej umístí podle pokynů pronajímatele.
2. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

X. Sankce při porušení povinností nájemce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné či zálohu na služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, má pronajímatel právo požadovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté nebytové prostory vyklidí a vyklizený předá pronajímateli nejpozději v poslední den trvání nájemní smlouvy. V případě, že nájemce tento závazek nesplní, zavazuje se, že pronajímateli zaplatí smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každý den prodlení.
3. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Podepsaní zástupci smluvních stran prohlašují, že jsou oprávněni k uzavření této smlouvy, že si tuto před podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři výtisky.

Ve Zlatých Horách 29. 4. 2011

Pronajímatel:

Nájemce:

**Výpočtový list**úhrady za užívání nebytových prostor č. 1
Nádražní 280, Zlaté Hory

Platný od:01.05.2011

Podlaží: 2 Typ objektu: Nebytové prostory ZUŠ

Pro vyúčtování je evidováno - osob: 10	Plocha m2:	celková	přepracovaná	otápěná
		534.25	534.25	531.04

Nájemce objektu: 01-01-0280 -001-02

ZUŠ Fr. Schuberta
(IČ 60780495)

Vlastník objektu:

Město Zlaté Hory
(IČ 00296481)**Složka****Úhrada**

N Smluvní nájem za plochu	8904.00 Kč
Z Dodávka tepla	11000.00 Kč
Z Osvětlení a užívání společných prostor	800.00 Kč
Z Dodávka studené vody a stočné	150.00 Kč
Z Elektrina NP - ND	1500.00 Kč
Z Úklid pronajatých prostor	7427.00 Kč

Celkem k úhradě měsíčně 29781.00 Kč**Smluvní nájemné - výpočet sazbou za plochu**

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 schodiště (104)	32.60 m2	32.60 m2	200.00 Kč/m2/rok	543.33 Kč
02 chodba (105)	7.40 m2	7.40 m2	200.00 Kč/m2/rok	123.33 Kč
03 chodba (106)	12.60 m2	12.60 m2	200.00 Kč/m2/rok	210.00 Kč
04 sklad (110)	5.95 m2	5.95 m2	200.00 Kč/m2/rok	99.17 Kč
05 sekret.řed. (107)	9.40 m2	9.40 m2	200.00 Kč/m2/rok	156.67 Kč
06 ředitelna (108)	25.00 m2	25.00 m2	200.00 Kč/m2/rok	416.67 Kč
07 sborovna (109)	21.40 m2	21.40 m2	200.00 Kč/m2/rok	356.67 Kč
08 učebna (111)	22.60 m2	22.60 m2	200.00 Kč/m2/rok	376.67 Kč
09 hala (202)	35.70 m2	35.70 m2	200.00 Kč/m2/rok	595.00 Kč
10 chodby (203,209,221)	53.50 m2	53.50 m2	200.00 Kč/m2/rok	891.67 Kč
11 schodiště (204)	8.60 m2	8.60 m2	200.00 Kč/m2/rok	143.33 Kč
12 úklid.kom. (205,218)	11.00 m2	11.00 m2	200.00 Kč/m2/rok	183.33 Kč
13 učebny-6 místností	192.80 m2	192.80 m2	200.00 Kč/m2/rok	3213.34 Kč
14 koncert. sál (208)	77.20 m2	77.20 m2	200.00 Kč/m2/rok	1286.67 Kč
15 předs.WC(210,13,14)	10.00 m2	10.00 m2	200.00 Kč/m2/rok	166.67 Kč
16 kabinky-4 místností	5.10 m2	5.10 m2	200.00 Kč/m2/rok	85.00 Kč
17 WC muži (215)	2.40 m2	2.40 m2	200.00 Kč/m2/rok	40.00 Kč
18 sklad (224)	1.00 m2	1.00 m2	200.00 Kč/m2/rok	16.67 Kč

Nájemné za plochu celkem: 8904.19 Kč.....
Pronajímatel.....
Nájemce