

# **Smlouva o nájmu nebytových prostor dle zákona č. 89/2012 Sb., v aktuálním znění**

**mezi smluvními stranami:**

**1. pronajímatel Město Trutnov**, se sídlem v Trutnově , Slovanské náměstí 165, IČ 00278360,  
**zastoupený Základní uměleckou školou Trutnov**  
IČ: 68247117  
Sídlo: Krakonošovo nám. 73, 541 01 Trutnov  
**jednající panem Mgr. Blankou Matyskovou, statutárním zástupcem**  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**2. nájemce Zdeňka Breitová**  
IČ: 47456345  
Sídlo: 512 38 Vítkovice 120  
(dále jen „nájemce“)

na základě usnesení Rady města Trutnova č.RM 2021-642/13 ze dne 28.06.2021

## **Čl. 1 Předmět nájmu**

1. Základní umělecká škola Trutnov (dále jen pronajímatel) prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny oprávněna po předchozím souhlase RM pronajímat nebytové prostory v nemovitosti Školní ulice č.p. 13 v obci Trutnov.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které se nacházejí v II. podzemním podlaží nemovitosti dle odst. 1, o celkové výměře 70,00 m<sup>2</sup>. Jedná se o nebytové prostory sklad 19,50 m<sup>2</sup>, sklad 14,00 m<sup>2</sup>, sklad 11,40 m<sup>2</sup>, chodba 24,3 m<sup>2</sup>.

## **Čl. 2 Projev vůle**

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nebytové prostory (specifikované v čl. 1) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto nebytové prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Opravy směřující ke zmírnění škodných následků může nájemce provést neprodleně a o provedených opravách, které zabránily vzniku škody nebo škodu zmírnili, informovat nájemce dodatečně.

4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

### **Čl.3**

#### **Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých nebytových prostorách sklad elektromateriálu. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté nebytové prostory pouze pro tento účel.

2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Nebytové prostory lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

3. V prostorách sloužících k podnikání není povolen provoz ve smyslu zákona č.186/2016 Sb. o hazardních hrách ve znění pozdějších předpisů.

### **Čl. 4**

#### **Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. Nájemné za pronajímané nebytové prostory (specifikované v čl. 1) činí 14.000,-- Kč (slovy: čtrnácttisíc Kč) ročně dle výpočtového listu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

2. Úhrada nákladů na služby – elektřina se provádí ročně na základě fakturace pronajímatelem dle ujednání ve výpočtovém listě, el.energie – roční paušál. Nájemce je povinen hradit zálohy na energie.

3. Nájemné je nájemce povinen hradit čtvrtletně v CZK do 5. dne příslušného čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č 130987640/0300 vedený bankou ČSOB a.s. Trutnov, variabilní symbol č. 25387863 (IČO nájemce). Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4. Náklady na služby vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. následujícího kalendářního roku a ve lhůtě do 30ti dnů bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

5. Výši nájemného a cen služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července upravovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem a podle rozhodnutí Rady města Trutnova, zda navýšení bude uplatněno a v jaké výši (rozhodovací koeficient maximálně 1). Změna nájemného a záloh na služby bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31.7. novým číslovaným výpočtovým listem.

6. V případě zpoždění platby nájemného se smluvní strany dohodly na penále za každý den prodlení s platbou v částce 0,05% z celkové částky. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s nájmem o více než 2 měsíce, může to být důvodem k výpovědi dle Čl. 5, odst.3.

### **Čl. 5**

#### **Doba nájmu a výpověď**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou ( 5 let) **od 1.7.2021 – 30.6.2026**

2. Výpovědní lhůta je tři měsíce. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a

doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště. Výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. V případech závažného porušování smlouvy může být nájemní vztah ukončen okamžitě a okamžité ukončení nájemního vztahu je dnem doručení druhé smluvní straně (nebo s jednoměsíční výpovědní lhůtou). Za závažné porušení smluvních ujednání se pro potřebu smlouvy považuje zejména prodlení nájemce s placením delší dvou měsíců, opakované opožděné placení nájemného, využívání nebytových prostor v rozporu se smluvním ujednáním, přenechání nebytových prostor do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, nadměrné znehodnocení nebytového prostoru apod.

## **Čl. 6**

### **Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání.

2. Nájemci budou při jeho nastěhování předány klíče. Klíče potřebné nad tento rámec si nájemce opatří na své náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

## **Čl. 7**

### **Údržba a opravy předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.

## **Čl. 8**

### **Odpovědnost nájemce**

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah, ledaže nájemce nezavinil příčinu škody.

2. Za plnění úkolů na úseku požární ochrany a za zajištění požární bezpečnosti v pronajatém nebytovém prostoru odpovídá nájemce dle zákona ČNR č. 133/1985 Sb., v platném znění a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. a dalších prováděcích a souvisejících právních předpisů.

## Čl. 9

### Vrácení předmětu nájmu

Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat vyklizený, uklizený a v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud není dohodnuto jinak. Pokud předmět nájmu po jeho ukončení řádně nepředá, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní sankci ve výši 5 000,-- Kč.

## Čl. 10

### Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel nebo jím pověřené osoby mohly vstupovat do pronajatých prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

## Čl. 11

### Pojištění

Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží.

## ČL. 12

### Závěrečná ustanovení

1. Uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor bylo schváleno Radou města Trutnova dne 28.06.2021 usnesením č. RM 2021-642/13. Záměr města o uzavření smlouvy byl zveřejněn od 01.06.2021 do 17.06.2021.

2. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem. Změny týkající se rozsahu a umístění pronajímaných prostor a době pronájmu, které podléhají povinnosti předchozího zveřejnění záměru, jsou účinné pouze po zveřejnění záměru a odsouhlasení změn v Radě města Trutnova.

3. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele (zákon č. 116/90 Sb., § 6, odst. 1). Za každé porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,-- Kč. Toto porušení je jedním z důvodů předčasného ukončení smlouvy dle Čl. 5, odst. 3.

4. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy a prohlašují, že nájemní smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, což potvrzují svými podpisy.

5. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany a jejich podpisy jsou zároveň i jejich podpisovými vzory. Pokud nájemní smlouvu a případné změny a doplňky podepisuje osoba zmocněná, pak k podpisu musí být přiložena i plná

moc.

6. Nedílnou součástí nájemní smlouvy jsou její přílohy, a to protokol o předání nebytových prostor při zahájení doby užívání a pronájmu, plná/plné moci, pokud je osoba zmocněná k podpisu nájemní smlouvy a jejích dodatků a výpočtový list, který může být jednostranně měněn ve vazbě na inflační nárůst dle ČSÚ. Každé zvýšení musí být předem nájemci avizováno v písemné podobě. Výpočtový list a jeho změna se stává nedílnou součástí nájemní smlouvy.

7. V zájmu bezproblémového chodu školy je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních skupin, vyvíjejících činností v prostorách školy. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu. Tato zásada se vztahuje i na třetí osoby, které mají pronajaté další nebytové prostory. Nájemce je povinen respektovat školní řád.

V Trutnově , dne 01.07.2021

Za stranu pronajímatele

Za stranu nájemce

.....  
jméno a podpis

.....  
jméno a podpis

# VÝPOČTOVÝ LIST 2021 – 1

## PRO STANOVENÍ NÁJEMNÉHO A ZÁLOH NA SLUŽBY V NEBYTOVÝCH PROSTORECH účinnost od 01.07.2021

### Údaje o pronajímaném nebytovém prostoru - Zdeňka Breitová:

Obec: Trutnov Část obce: Střední předměstí Č. popisné: 13

PSČ: 541 01 Ulice: Školní 13 Poloha: 2. PP v domě

- Celková plocha 70,00 m<sup>2</sup>
- Způsob využití – sklad elektromateriálu
- Vytápění – dálkové

### 1/ Výpočet nájemného:

| Pořad. číslo | Počet místn. | Způsob využití | Plocha m <sup>2</sup> | Sazba Kč/m <sup>2</sup> /rok | Roční nájem Kč   | Koeficient pro vytápění | Přepočtená vytápěná plocha |
|--------------|--------------|----------------|-----------------------|------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1.           | 1            | sklad          | 19,50                 | dohodou                      | celkem           |                         | celkem                     |
| 2.           | 1            | sklad          | 14,00                 |                              | 14.000,--        |                         |                            |
| 3.           | 1            | sklad          | 11,40                 |                              |                  |                         |                            |
| 4.           | 1            | chodba         | 24,30                 |                              |                  |                         |                            |
|              |              |                |                       |                              |                  |                         |                            |
|              |              |                |                       |                              |                  |                         |                            |
|              |              |                |                       |                              |                  |                         |                            |
| <b>XXX</b>   |              | <b>CELKEM:</b> | <b>70,00</b>          | <b>XXXX</b>                  | <b>14.000,--</b> | <b>XXXXX</b>            | <b>0</b>                   |

### 2/ Služby spojené s užíváním nebytových prostor:

| SLUŽBA             | Zajišťuje se | Podíl k úhradě | Záloha Kč/rok | Záloha roční v Kč |
|--------------------|--------------|----------------|---------------|-------------------|
| Dálkové vytápění   | NE           |                | <b>0</b>      | <b>0</b>          |
| Elektrická energie | ANO          | 200,-- Kč/rok  | <b>200,--</b> | <b>200,--</b>     |
| Vodné a stočné     | NE           |                | <b>0</b>      | <b>0</b>          |
| Odvoz odpadu       | NE           |                | <b>0</b>      | <b>0</b>          |
| Úklid              | NE           |                | <b>0</b>      | <b>0</b>          |
| <b>CELKEM:</b>     |              |                | <b>200,--</b> | <b>200,--</b>     |

3/ Nájemné čtvrtletně celkem: 3.500 ,-- Kč, Služby ročně celkem 200,--Kč.

Za správnost výpočtového listu: K. Faltová

V Trutnově 01.07.2021

-----  
za nájemce  
Zdeňka Breitová

-----  
za pronajímatele  
Mgr. Blanka Matysková - statutární zástupce