

Smlouva o pronájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Pronajímatelem: **Základní škola T.G. Masaryka Otrokovice, příspěvková organizace**
IČ: 750 20 238
sídlem Jana Žižky 1355, 765 02 Otrokovice
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Pr 538
zastoupena paní Mgr. Martou Zakopalovou, ředitelkou
(dále jen „Pronajímatel“),

Nájemcem: **Základní umělecká škola Otrokovice**
IČ: 008 39 311
sídlem Školní 806, 765 02 Otrokovice
zastoupena paní Mgr. Jindřiškou Keferovou, ředitelkou
(dále jen „Nájemce“),

Článek 1 Předmět nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedenému Nájemci do dočasného užívání prostory nacházející se v budově č. p. 1355, která je součástí pozemku p. č. st. 2537/1, v k. ú. Otrokovice (dále také jako „Budova ZŠ“), kdy tyto prostory jsou podrobně specifikovány v plánu (Příloha č. 2), který je přílohou č. 1 této smlouvy, a budou dále v této smlouvě označovány jako „Předmět nájmu“, a Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Výměry jednotlivých výhradně užívaných ploch jsou specifikovány v Příloze č. 1
2. V plánu Předmětu nájmu jsou rovněž zaznačeny místnosti, které Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou ke spoluužívání. Nájemce je srozuměn s tím, že společné prostory bude užívat rovněž Pronajímatel nebo jím oprávněné třetí osoby. Při jejich užívání je Nájemce povinen se chovat tak, aby nepřiměřeně neomezoval práva těchto jiných osob užívajících dané prostory, a dále aby svým jednáním nezpůsobil škodu na majetku a/nebo zdraví Pronajímatele ani třetích osob. Rovněž je přitom povinen zachovávat zásady hospodárnosti, čistoty a pořádku.

Článek 2 Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude Nájemce využívat k účelu výuky výtvarného oboru
2. Nájemce potvrzuje, že je mu stav Předmětu nájmu znám a že vyhovuje sjednanému účelu užívání. Nájemce zejména prohlašuje, že si je vědom, že v budově ZŠ probíhá výuka a běžný provoz základní školy, a potvrzuje, že tato skutečnost (tzn. zejména ruch způsobený běžným denním provozem základní školy) jej nijak v užívání Předmětu nájmu neomezuje.

3. Nájemce se dále zavazuje, že pokud bude nutno provést případné úpravy, tak aby Předmět nájmu zcela vyhovoval sjednanému účelu užívání a představám nájemce, provede tyto úpravy plně z vlastních finančních prostředků a po předchozím projednání a písemném souhlasu Pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat k jiným účelům než těm uvedeným v odst. 1 tohoto článku pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Užívání Předmětu nájmu k jiným účelům bez tohoto písemného předchozího souhlasu pronajímatele je považováno za hrubé porušení povinností Nájemce, a Pronajímatel je v takovém případě oprávněn smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí v tomto případě jeden měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci.

Článek 3 Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou
2. Tuto smlouvu je možno ukončit dohodou stran či výpovědí kterékoli smluvní strany i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je v takovém případě 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena písemná výpověď.
3. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že bude-li Nájemce s placením nájemného déle než 1 měsíc v prodlení, může mu Pronajímatel dát výpověď. Výpovědní doba je v tomto případě 1 měsíc a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena písemná výpověď.
4. Prostory je Nájemce povinen v den ukončení nájmu vyklidit a předat Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě zvlášť hrubého porušení povinností Nájemce je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu okamžitě bez výpovědní doby s účinky ke dni doručení takové výpovědi. Za zvlášť hrubé porušení povinností Nájemce se považuje zejména: užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího souhlasu Pronajímatele, užívání Předmětu nájmu tak, že tento by byl z důvodů na straně Nájemce podstatně poškozován, ničen, či jinak znehodnocován,
6. Nájemce by umožnil užívání Předmětu nájmu třetí osobě či osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
7. Pokud při skončení nájmu nebude Předmět nájmu předán ve stanoveném termínu, zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 500,- Kč za každý den prodlení. Právo Pronajímatele na náhradu škody tímto není dotčeno.

Článek 4 Úhrada nájemného a služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu

1. Výše **nájemného** je stanovena dohodou ve výši **18 200 Kč** ročně, tj. 9 100 Kč za pololetí
2. Smluvní strany si ujednaly touto smlouvou plnění a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které zajišťuje pro Nájemce Pronajímatel. Jedná se o vodné - stočné, teplo a elektrickou energii, internet a úklid. Smluvní strany se dohodly, že případné veškeré ostatní služby kromě výše

uvedených si nájemce zajišťuje sám vlastním jménem a na vlastní náklady. Úhrada služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu je stanovena paušálně v následující roční výši:

Vodné – stočné:	2 900 Kč
Teplo + TUV :	15 000 Kč
Elektrická energie:	2 800 Kč
Internet :	500 Kč
Úklid + čisticí prostředky :	50 000 Kč

Celkem tedy **paušální úhrada za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu činí 71 200 Kč ročně**, tzn. 35 600 Kč za pololetí. Vyúčtování úhrady služeb nebude prováděno.

- Podle předchozích ustanovení a podle údajů výše uvedených se stanovuje roční úhrada nájemného nebytových prostor a paušální úhrada za služby v celkové výši **89 400 Kč**
- Smluvní strany se dohodly, že úhrada nájemného a služeb je roční a je splatná ve dvou splátkách a to : do 15. 6. a 15. 12. kalendářního roku.
Platby poukazuje nájemce na základě této smlouvy na účet pronajímatele vedený u KB
27-6261910237/0100 KS 308 VS 3007
- V souvislosti s cenovým vývojem, inflací, změnou dalších podmínek, anebo pokud dojde ke změně předpisů upravujících výši úhrad za nájemné, nebo služby poskytované podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést změny smlouvy v části upravující výši úhrady za pronájem a za výši paušálních náhrad za služby.

Článek 5

Práva a povinnosti Nájemce

- Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním Předmětu nájmu (tj. např. malování, opravy el. osvětlení a vedení, opravy příp. vestavěného nábytku či jiného vnitřního vybavení prostor patřícího Pronajímateli, úklid atd.), veškeré opravy a úpravy účelové povahy, sloužící provozu nebo jiné potřebě Nájemce, stejně jako další běžná údržba a drobné opravy, jak jsou tyto specifikovány v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, uhradí nájemce z vlastních finančních prostředků. Pronajímatel hradí pouze udržování podstaty Předmětu nájmu a rekonstrukce či modernizace, které budou součástí celého Předmětu nájmu.
- Nájemce je povinen:
 - Oznámit Pronajímateli bez zbytečného prodlení potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, stejně jako způsobené či hrozící škody na majetku Pronajímatele, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a je povinen ji uhradit.
 - Užívat Předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut. Dále je povinen chránit jej před poškozením, udržovat Předmět nájmu v řádném stavu a provádět jeho úklid.
 - Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy, které nejsou specifikovány v odst. 1 tohoto článku, je nutný předchozí písemný souhlas Pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda.

- d) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči Pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy Předmětu nájmu, ani na náhradu případného zhodnocení Předmětu nájmu, a to ani po zániku nájmu.
- e) Umožnit pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Předmět nájmu řádným způsobem a dále rovněž v jiných případech za podmínek dle platných právních předpisů.
- f) Podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce je Nájemce povinen počínat si tak, aby jeho činností nedošlo k porušení předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a nedošlo tak k ohrožení zdraví či majetku dalších osob, které užívají přilehlé prostory.
3. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a k dohodnutému účelu, který nemůže být bez vědomí Pronajímatele měněn.
4. Nájemce odpovídá za všechny škody na Předmětu nájmu, které vzniknou v důsledku nesprávného užívání Předmětu nájmu nebo nesprávného udržování Předmětu nájmu.

Článek 6

Podnájem, postoupení

1. Pronajímatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy jakékoliv třetí osobě. To se nevztahuje na možnost Pronajímatele postoupit splatné peněžité pohledávky Pronajímatele vůči Nájemci vzniklé v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou, ani na možnost Pronajímatele převést (úplatně či bezplatně) Předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě, na kterou pak přejdou práva a povinnosti Pronajímatele z této smlouvy.
2. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu (nebo jeho část) dát do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce se zavazuje zajistit, že účel případného podnájmu bude totožný s účelem nájmu dle této smlouvy. Nájemce je rovněž povinen zajistit, aby práva a povinnosti pro něj z této smlouvy závazné byly závazné i pro podnájemce. Podnájem může být vždy sjednán pouze na dobu určitou a cena podnájmu nesmí být vyšší než cena nájmu sjednaná dle této smlouvy. Nájemce je povinen o uzavření podnájemní smlouvy a o osobě podnájemce písemně informovat Pronajímatele spolu s předložením písemně uzavřené podnájemní smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy ani tuto smlouvu jako celek jakékoliv třetí osobě.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou obou stran, pokud není ve smlouvě ujednáno jinak.
2. Další vztahy smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v účinném znění a případně jinými předpisy souvisejícími.
3. Smlouva se vystavuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

ZÁKLADNÍ ŠKOLA T.G.MASARYKA OTROKOVICE, PŘÍSPĚVKOVÁ ORGANIZACE

5. Smluvní strany prohlašují, že nic nebrání zveřejnění této smlouvy a podpisem této smlouvy výslovně dávají souhlas se zveřejněním jejího textu v plném rozsahu, včetně všech případných příloh, pouze s vyloučením osobních údajů fyzických osob, které nejsou její smluvní stranou a nejsou ani statutárním orgánem nebo členem statutárního orgánu smluvní strany.
6. Přílohou č. 2 smlouvy a její nedílnou součástí je plánek Předmětu nájmu.

Článek 8
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 1. 2021.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy, že tato byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Otrokovicích dne 9. 12. 2020

Pronajímatel:

Nájemce:

Mgr. Marta Zakopalová, ředitelka

Mgr. Jindřiška Keferová, ředitelka

Základní škola T.G. Masaryka
Otrokovice, příspěvková organizace

Základní umělecká škola Otrokovice

PŘÍLOHA č. 1 Specifikace jednotlivých výhradně užívaných prostor (výše nájemného)

místnost	podlahová plocha (m²)	cena m²/rok	roční úhrada (v Kč)
učebna	25,41	200	5 082
učebna	30,07	200	6 014
učebna	20,02	200	4 004
chodba (sklad)	15,5	200	3 100
celkem	91		18 200