

# Smlouva

## o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), ve znění pozdějších předpisů – dále jen jako „smlouva“

### I.

#### Článek I. Smluvní strany

**Základní umělecká škola, Klimkovice, Lidická 5, příspěvková organizace**

zast. ředitelem MgA. Pavlem Béréšem

se sídlem Lidická 5, 742 83 Klimkovice

IČO: 62330420

Bankovní spojení: Fio banka. a. s.

číslo účtu: 2000919606/2010

dále jen jako „pronajímatel“

a

**Město Klimkovice,**

se sídlem Lidická 1, 742 83 Klimkovice

zast. starostou Jaroslavem Vargou

IČ: 00298051

DIČ: CZ00298051 27837548

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 19-1764769359/0800

dále jen jako „nájemce“

všichni dále jen jako „účastníci smlouvy“ nebo „smluvní strany“

#### Článek II. Preambule

Pronajímatel je příspěvkovou organizací, které byl předán do hospodaření majetek ve vlastnictví Moravskoslezského kraje, se sídlem 28. října 2771/17, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava – dále jen jako „zřizovatel“, a to pozemek parcela číslo 1373/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Klimkovice, č. p. 5, občanská vybavenost, vše zapsané na LV č. 1925, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava – dále jen jako „nemovitost“.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu, když jejímu uzavření předcházela souhlas zřizovatele v souladu se Zřizovací listinou pronajímatele.

Nájemce prohlašuje, že je provozovatelem Městské knihovny Klimkovice, se sídlem Lidická 5 je oprávněn uzavřít tuto smlouvu.

### **Článek III. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory umístěné v přízemí nemovitosti o celkové rozloze 220,60 m<sup>2</sup>, a to:
  - místnost č. 101 – vstup o výměře 10,70 m<sup>2</sup>
  - místnost č. 102 – šatna o výměře 14,40 m<sup>2</sup>
  - místnost č. 103 – knihovna o výměře 112,70 m<sup>2</sup>
  - místnost č. 104 – čítárna o výměře 37,70 m<sup>2</sup>
  - místnost č. 105 – kancelář o výměře 12,40 m<sup>2</sup>
  - místnost č. 106 – sklad o výměře 25,50 m<sup>2</sup>
  - místnost č. 107 – předsíň WC o výměře 2,30 m<sup>2</sup>
  - místnost č. 108 – WC muži o výměře 1,30 m<sup>2</sup>
  - místnost č. 109 – předsíň WC o výměře 2,30 m<sup>2</sup>
  - místnost č. 110 – WC ženy o výměře 1,30 m<sup>2</sup>

dále jen jako „předmět nájmu“

2. Předmět nájmu pronajímatel nájemci přenechává do užívání v souladu s účelem nájmu a nájemce předmět nájmu, který bude užívat v souladu s účelem nájmu, od pronajímatele přijímá.

### **Článek IV. Účel nájmu**

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat k provozování Městské knihovny Klimkovice, jež byla zřízena Zřizovací listinou nájemce, a to dne 12. 12. 2001, s účinností ode dne 1. 1. 2002.
2. Předmět nájmu odpovídá svým uspořádáním a vybavením účelu, pro který je pronajímán. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu ho přebírá.

### **Článek V. Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou ode dne platnosti a účinnosti této smlouvy.
2. Nájem může být ukončen výpovědí s dvanáctiměsíční výpovědní dobou, pokud není touto smlouvou dohodnuto jinak, a to i bez udání důvodu. Výpověď musí být písemná, výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď

doručena druhé smluvní straně. Nájem může být ukončen i písemnou dohodou smluvních stran.

3. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného, kdy bude nájemce s platbou více než měsíce měsíc v prodlení, užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu výrazně nad rámec běžného opotřebení či přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
4. Na skončení nájmu se dále aplikují příslušná ustanovení OZ, tj. § 2225 a násl.
5. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen ke dni ukončení nájmu vyklidit předmět nájmu, odstranit části zařízení, jež jsou jeho majetkem. Nájemce je povinen zabezpečit řádné předání předmětu nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
6. Smluvní strany se dohodly, že dnem skončení nájmu je pronajímatel oprávněn volně vstupovat do předmětu nájmu a je oprávněn manipulovat se zámky v rozsahu, jaký uzná za vhodné.
7. Pronajímatel je oprávněn vyklidit veškeré předměty, které se budou nacházet ke dni skončení nájmu v předmětu nájmu, a to na náklady nájemce.

#### **Článek VI.**

##### **Zvláštní ujednání o skončení nájmu**

Smluvní strany se dohodly, že po dobu pěti let, kdy bude nájemce vázán projektem s názvem Knihovna Klimkovice, a to na základě Dohody o poskytnutí dotace z Programu rozvoje venkova ČR, která byla uzavřena dne 15. 2. 2021 mezi Státním zemědělským intervenčním fondem se sídlem Ve smečkách 801/33, 110 00 Praha – Nové Město, IČO: 48 133 981, na straně dohody jako poskytovatelem dotace a nájemcem, na straně dohody jako příjemcem dotace – dále jen jako „Dohoda“, nebude tento nájem skončen způsobem sjednaným v článku V./2. této smlouvy, tj. výpovědí s dvanáctiměsíční výpovědní dobou nebo dohodou. V pochybnostech se má za to, že doba pěti let trvá ode dne, kdy poskytovatel dotace převede dotaci na účet nájemce. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu ode dne, kdy na jeho účet byla převedena dotace, tuto skutečnost písemně oznámit pronajímateli.

#### **Článek VII.**

##### **Výše a splatnost nájemného**

1. Nájemné za předmět nájmu bylo dohodnuto ve výši 66 180,- Kč/rok (220,60 m<sup>2</sup> x 300,- Kč/m<sup>2</sup>/rok). V této částce nejsou zahrnuty platby za poskytované služby vyjma služeb uvedených v čl. VII odst. 5 této smlouvy. Nájemné bude hrazeno ode dne platnosti a účinnosti této smlouvy.

2. Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1. 1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Nájemce doplatí rozdíl na nájemném za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po zveřejnění inflace za kalendářní rok dle údajů ČSÚ. Změna výše nájemného o míru inflace, resp. nová výše nájemného, nebude upravována dodatkem k této smlouvě. Obě strany se tímto zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu.
3. Sjednané nájemné se zavazuje nájemce hradit pronajímateli čtvrtletně, a to dopředu, vždy ¼ ročního nájemného, nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce daného čtvrtletí na základě faktury – a to bezhotovostním převodem na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je stanoveno na 1. kalendářní den daného čtvrtletí, ke kterému se nájemné vystavuje.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemné zahrnuje osvětlení společných prostor a pojištění budovy.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemné nezahrnuje úklid společných prostor a náklady na odběr tepla. Pronajímatel se zavazuje, že tyto služby bude pro nájemce zajišťovat a tyto účtovat vždy nejpozději do 15. 1. následujícího kalendářního roku za kalendářní rok předcházející, a to tak, že podíl na spotřebě za tyto služby bude před fakturací prokazatelně vzájemně odsouhlasen účastníky této smlouvy.

## Článek VIII.

### Práva a povinnosti účastníků smlouvy

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání podle této smlouvy; strany sepíší o předání a převzetí prostoru předávací protokol.
2. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu na svůj náklad. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad veškeré běžné opravy a údržbu předmětu nájmu a vlastním nákladem provést úpravy k provozování Městské knihovny Klimkovice. Za běžné opravy a údržbu se považují veškeré práce, při nichž nebude nutno zasáhnout hlouběji jak 2 cm pod povrch stěn, podlah a stropů, jakož i drobné opravy oken a dveří.
3. Nájemci je zakázáno skladovat či odkládat materiál nebo nepotřebné věci ve společných prostorách budovy či v jejím okolí.
4. Stavební úpravy pronajatých prostor může nájemce provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
5. Pronajímatel se zavazuje plnit úkoly na úseku požární ochrany v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, a to ve společných prostorách, které jsou užívány účastníky této smlouvy, vyjma těch částí předmětu nájmu, které jsou výlučně užívány

nájemcem. Za plnění úkolů pronajímatele odpovídá ředitel Základní umělecké školy, Klimkovice, Lidická 5, příspěvková organizace a za nájemce vedoucí Městské knihovny Klimkovice.

6. Nájemce odpovídá za likvidaci vlastního odpadu podle platného zákona o odpadech, jakož i za dodržování obecně závazných předpisů v oblasti životního prostředí. Nájemce je povinen likvidovat odpady za své činnosti vlastním nákladem.
7. Nájemce si zajistí úklid v předmětu nájmu na své vlastní náklady.
8. Zařízení v předmětu nájmu je majetkem nájemce a nájemce na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění. Nájemce je povinen udržovat bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat platné obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti, protipožární ochrany a hygieny, vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu a povaze skladovaného zboží nájemce.
9. Pronajímatel neodpovídá nájemci za jiné škody, než vzniklé živelnou událostí, a není ani povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.
10. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, nebo jeho zaměstnanci či klienty.
11. Nájemce je povinen v den skončení nájmu předat pronajímateli vyklizený předmětný prostor v řádném stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Strany sepiší o předání a převzetí prostoru předávací protokol.
12. Nájemce není bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn přenechat předmět nájmu či jejich část do podnájmu třetí osobě.
13. Nájemce je povinen po dohodě s pronajímatelem ve své provozní době umožnit vstup do nebytových prostor za účelem kontroly plnění povinností a dodržování zákazů z ustanovení této smlouvy pro nájemce vyplývajících.
14. Nájemce se zavazuje používat pro reklamní a informační účely jen místa pronajímatelem k tomu určená. V případě realizace městského informačně orientačního systému se nájemce zavazuje respektovat tento systém. Nájemce se současně zavazuje s ohledem na činnost školy vykonávané pronajímatelem neumísťovat v předmětu nájmu reklamu, která je v rozporu s cíli a obsahem vzdělávání poskytovaného pronajímatelem v rámci činnosti školy.

## **Článek IX.**

### **Ujednání o skončení smluvních vztahů vzniklých před účinností této smlouvy**

1. Smluvní strany se dohodly že touto smlouvou se končí nájemní vztah, jež byl založen Smlouvou o nájmu nebytových prostor ze dne 7. 6. 2001 ve smyslu dodatku č. 1 ze dne 15. 2. 2010, dodatku č. 1 ze dne 8. 3. 2010, dodatku č. 2 ze dne 12. 5. 2011 a dodatku č. 3 ze dne 12. 11. 2015, a to ke dni předcházejícímu dni platnosti a účinnosti této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že vyúčtování nájemného, jakož i služeb souvisejících s nájmem, které v souladu s touto smlouvou hradí nájemce, bude provedeno nejpozději do jednoho kalendářního měsíce ode dne platnosti a účinnosti této smlouvy. V pochybnostech se má za to, že vyúčtování nájemného a služeb bude provedeno nejpozději do 15. 9. 2021, nebude-li mezi účastníky této smlouvy sjednáno jinak.

## **Článek X.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva je uzavřena mezi subjekty práva ČR a veškeré spory z nájemního vztahu vzniklé budou řešeny před příslušnými soudy ČR. Po dohodě obou stran je spory možno řešit i rozhodčím řízením.
2. Ve věcech touto smlouvou neupravených se vztahy mezi oběma stranami řídí obecně závaznými právními předpisy.
3. Veškeré změny nebo doplňky mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.
4. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení pronajímatel.
5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že byla uzavřena určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost smlouvy potvrzují smluvní strany podpisem.

## **Článek XI.**

### **Doložka platnosti právního jednání**

Uzavřít tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor rozhodla Rada města Klimkovice na své 91. schůzi, dne 18. 8. 2021

**Článek XII.**  
**Doložka platnosti právního jednání**

S uzavřením této smlouvy souhlasila Rada Moravskoslezského kraje usnesením č. 23/1523 ze dne 9. 8. 2021.

Klimkovice dne.....25. 8. 2021.....

Za pronajímatele:



MgA. Pavel Béréš

Základní umělecká škola,  
Klimkovice, Lidická 5,  
příspěvková organizace  
IČ: 62330420

Klimkovice .....19. 8. 2021.....

Za nájemce:



Město KLIMKOVICE  
Lidická 1, 742 83 Klimkovice

-9-

Jaroslav Varga