

Smlouva o nájmu nemovité věci

(dle zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Město Kopřivnice

se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163/12, PSČ 742 21

zastoupené Ing. Miroslavem Kopečným, starostou

IČ: 00298077, DIČ: CZ00298077

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú.: **30015-1767241349/0800**

zapsáno v Živnostenském rejstříku

(dále jen pronajímatel)

a

První soukromá základní umělecká škola MIS music o.p.s.

se sídlem v Kopřivnici, Obránců míru 892/8a, PSČ 742 21

zastoupena MgA. Petrem Rajnouhou, Ph.D, ředitelem

IČ: 25378899, DIČ: neplátce DPH

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú.: **1767628359/0800**

zapsaná v Rejstříku obecně prospěšných společností u Krajského soudu v Ostravě, oddíl O, vložka 16

(dále jen nájemce)

uzavřeli tuto smlouvu o nájmu nemovité věci

I. Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je dočasné užívání budovy č. p. 892 v Kopřivnici, blíže specifikované v čl. II. této smlouvy, mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parcelní č. 93 v k.ú. a obci Kopřivnice (dále jen „pozemek“). Součástí pozemku parcelní č. 93 (zastavěná plocha a nádvoří) je budova č. p. 892 (stavba občanského vybavení), na ulici Obránců míru (dále jen „budova“). Uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. a obec Kopřivnice. Budova a pozemek společně též jako „nemovitá věc“.
2. Pronajímatel přenechává nájemce do dočasného užívání budovu č. p. 892, která je součástí pozemku parcelní č. 93 v k. ú. a obci Kopřivnice.
3. Záměr města pronajmout nemovitou věc byl zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu Kopřivnice od 04.10.2021 do 21.10.2021.
4. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Kopřivnice na své 87. schůzi konané dne 14.12.2021 usnesením číslo 2323-1.2.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav touto smlouvou pronajímané nemovité věci dobře znám, jelikož objekt fakticky užíval na základě Smlouvy o nájmu nemovitosti ze dne 27.08.2003, ve znění pozdějších dodatků, a to s účinností od 01.09.2003.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora uvedenou nemovitou věc užívat za účelem zajištění výchovy a vzdělávání v oblasti umění, zejména v těchto uměleckých oborech:
 - a) hudebním
 - b) výtvarném
 - c) literárně dramatickém
 - d) tanečníma doplňkové činnosti spočívající v pořádání kulturních akcí a k činnostem s výše uvedenými související.
2. Rozšíření účelu nájmu nad rámec výše uvedeného je možné po vzájemné dohodě s pronajímatelem - dohoda musí být písemná.

3. Pronajímatel prohlašuje, že budova na ulici Obránců míru dle Kolaudačního rozhodnutí č. j. SÚ 30948/04/Ob-5346/04 ze dne 28.07.2004 vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu a je způsobilá k provozu.

IV. Zákaz podnájmu

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat užívací právo k nemovité věci dalším osobám.

V. Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu **určitou, a to od 01.01.2022 do 31.12.2041 (20 let)**.
2. Smluvní strany mohou tuto smlouvu ukončit dohodou.
3. Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nemovitá věc určena,
 - b) přestane-li být nemovitá věc z objektivních důvodů způsobilá k výkonu činnosti, k němuž byla určena,
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. Nájem na dobu určitou může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
 - a) užívá-li nájemce nemovitou věc v rozporu s dohodnutým účelem užívání, nebo ji neužívá vůbec,
 - b) má-li být nemovitá věc odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
 - d) nastane-li úpadek nájemce podle insolvenčního zákona.
5. V případě podání výpovědi dle bodu 3. a 4. musí být uveden důvod výpovědi, bez uvedení důvodu výpovědi není výpověď platná. Výpovědní doba je tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
6. V případě, že pronajímatel v písemné výpovědi uvede jako důvod úpadek nájemce podle insolvenčního zákona, činí výpovědní doba jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

VI. Nájemné

1. Pronajímatel, tímto prohlašuje, že se v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, stal s účinností od 01.08.2004 plátcem daně z přidané hodnoty s přiděleným identifikačním číslem CZ00298077.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za užívání nemovité věci ve výši **185.800,00 Kč ročně**. Roční nájemné je splatné ve dvou splátkách v poměrné výši za období:
 - a) leden až srpen daného kalendářního roku s datem uskutečnění zdanitelného plnění 31.01. běžného kalendářního roku
 - b) září až prosinec daného kalendářního roku s datem uskutečnění zdanitelného plnění 30.09. běžného kalendářního roku,a to na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem s 21denní splatností na účet města Kopřivnice vedeného u České spořitelny a.s., číslo účtu 30015-1767241349/0800.
3. Uvedené nájemné za užívání nemovité věci je v odstavci 2. tohoto článku stanoveno bez DPH, v případě registrace nájemce k dani z přidané hodnoty bude k nájemnému připočteno DPH v sazbě dle zákona o dani z přidané hodnoty.
4. Platba nájemného je považována za uskutečněnou včas, pokud je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně každoročně zvyšovat cenu nájmu v závislosti na možném pohybu cen související s mírou inflace. Případná změna výše nájemného v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Základem pro první zvýšení nájemného bude nájemné uvedené v článku VI., odstavci 2. této smlouvy, pro další zvýšení pak bude základem nájemné za předchozí kalendářní rok. Na zvýšené nájemné má pronajímatel nárok vždy od ledna daného kalendářního roku po zveřejnění výše inflace Českým statistickým úřadem. Inflační koeficient bude poprvé započítán v roce následujícím po roce, v němž došlo k účinnosti smlouvy.

6. Pro případ prodlení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy se postupuje dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění).

VII. Služby

1. Nájemce je povinen hradit náklady na služby související s nájmem nemovité věci, a to především za dodávky tepla a teplé vody, elektrickou energii, vodné, stočné, srážkové vody, zajištění odvozu a likvidace odpadu, poplatky za EZS (elektronická zabezpečovací systémy) a EPS (elektronická požární signalizace), veškeré revize a odstraňování porevizačních závad, úklid, běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je povinen na vyžádání předložit pronajímateli stavy měřidel elektrické energie a vody a naskenovat nejpozději do 15 dní od splatnosti faktur vyúčtovací faktury k dané budově, popřípadě oznámení o provedených kontrolách měřidel, výměnách měřidel a podobně. Nájemce provede odečty měřidel elektrické energie a vody k 31.12. daného roku. Odečet provede buď poslední pracovní den v daném roce, nebo první pracovní den v roce následujícím, a neprodleně je zašle pronajímateli na e-mailovou adresu: jana.pustejovska@koprivnice.cz.

VIII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje platit pojištění budovy uvedené v článku II., odstavci 1. této smlouvy.
2. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na věcech nájemce umístěné v budově.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět pravidelné kontroly, zda je nemovitá věc užívána v souladu s touto smlouvou.
4. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci všechny revizní zprávy k majetku mu svěřenému do užívání a požadovat informace o způsobu odstranění případných revizních závad na technických zařízeních.
5. Pronajímatel se zavazuje hradit náklady spojené s jinými než drobnými opravami budovy. Pokud jde o obsah pojmu „drobná oprava“ rozumí se jí oprava uvedená v ustanovení § 3 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné úpravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů (pro účely této smlouvy se uvedená ustanovení vládního nařízení použijí analogicky ve vztahu k budově). Dle § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. se jedná o drobné opravy podle věcného vymezení (bez uvedení celkové výše nákladů), dalšími drobnými opravami jsou drobné opravy uvedené v § 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., jestliže náklad na tuto jednotlivou opravu nepřesáhne jednorázově částku 50.000,00 Kč. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

IX. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen o nemovitou věc řádně pečovat a je oprávněn ji užívat pouze k účelu dohodnutému v článku III. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na nemovité věci, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
3. Nájemce se zavazuje zpřístupnit nemovitou věc pronajímateli za účelem provedení její kontroly a způsobu jejího užívání, a to po vzájemné domluvě.
4. Nájemce není oprávněn provádět na nemovité věci jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Po dobu záruky na dílo u prací, které zajišťuje pronajímatel a o kterém je nájemce spraven po převzetí díla do užívání, je nájemce povinen oznámit všechny vady, závady a nedodělky pronajímateli jakmile se o nich dozví, a to písemně na e-mail: majetek@koprivnice.cz. Pronajímatel zajistí odstranění závad zhotovitelem stavebního díla. Nájemce je povinen strpět provedení oprav na předmětu nájmu. V případě, že bude konstatováno, že vady, závady a nedodělky byly způsobeny nedodržením pravidel provozu a údržby, předaných při skončení díla do užívání, uhradí odstranění těchto vad, závad a nedodělků nájemce. Nenahlásí-li nájemce vady, závady a nedodělky pronajímateli odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.

6. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami nemovité věci - viz článek VIII. odstavec 5. této smlouvy. Pokud jde o obsah pojmu „běžná údržba“ rozumí se jí údržba uvedená v ustanovení § 2 Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o vymezení pojmů běžná údržba a drobné úpravy související s užíváním bytu (pro účely této smlouvy se uvedená ustanovení vládního nařízení použijí analogicky ve vztahu k budově).
7. Nájemce je povinen zajistit pravidelné čištění žlabů, svodů, lapačů střešních nečistot, vpustí a dalších prvků střešního pláště.
8. Nájemce je povinen zajistit drobné opravy povrchu přístupového schodiště, včetně zimní údržby a úklidu. Taktéž je povinen zajistit drobné opravy a údržbu zábradlí přístupového schodiště, včetně nátěru.
9. Nájemce se zavazuje dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění hygieny, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a zjednání nápravy.
10. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu. Za škody způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu. Nájemce je povinen v rámci provozování své činnosti písemně doložit pronajímateli způsob začlenění kategorie činnosti předmětu nájmu.
11. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, které jsou součástí nebo příslušenstvím nemovité věci, vyjma běžného opotřebení. Jakoukoliv škodní událost je nájemce povinen hlásit pronajímateli na e-mail: majetek@koprivnice.cz.
12. Nájemce je odpovědný za provoz jím užívaných a instalovaných elektrospotřebičů. Nájemce zajistí na svůj náklad provádění pravidelných periodických revizí elektrických zařízení nacházejících se v předmětu nájmu. Nájemce je povinen na vyžádání předložit pronajímateli zápisy o provedených revizích (revizní zprávy).
13. Nájemce hradí provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení (nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou) a prostředků požární ochrany (hasicí přístroje, požární příslušenství).
14. Nájemce je povinen zajišťovat u veškerých vyhrazených technických zařízení, která jsou součástí nemovité věci (tlakové nádoby, elektrická zařízení, hromosvodná soustava), na vlastní náklady revize, prohlídky, kontroly a odstraňování případných závad v rozsahu drobných oprav v souladu s odstavcem 6. tohoto článku. Nájemce je povinen v plném rozsahu plnit povinnosti provozovatele vyhrazených technických zařízení. Za škody způsobené nedodržením předpisů výše uvedených zařízení nese nájemce plnou odpovědnost.
15. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemky pronajímatele, a to parcelní číslo 94 (ostatní plocha) a parcelní číslo 87/4 (ostatní plocha), oba v k.ú. a obci Koprivnice, přilehlé k budově č. p. 892 na ulici Obránců míru znečišťovat nebo zaplňovat materiály a předměty.
16. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu identifikačních údajů – např. změna adresy, registrace k DPH apod.
17. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit na vstupu do budovy vhodné označení. Souhlas pronajímatele s umístěním vhodného označení musí být písemný.

X. Skončení nájmu

1. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli nemovitou věc ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Nemovitá věc bude předána pronajímateli nejpozději poslední pracovní den nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pro případ prodloužení s předáním nemovité věci se sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,00 Kč za každý započatý den prodloužení.
3. O předání a převzetí nemovité věci jsou pronajímatel i nájemce povinni sepsat protokol.
4. Smluvní strany se pro případ výpovědi ze strany pronajímatele dohodly, že nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou by získali převzetím případné zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

XI. Ostatní ujednání

1. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoli ze smluvních stran její doručení odmítne či jinak znemožní.
2. Ve věcech smluvních jedná za pronajímatele Jana Pustějovská, diplomovaný ekonom, tel. 556 879 651, 734 396 983, e-mail: jana.pustejovska@koprivnice.cz. Ve věcech smluvních jedná za nájemce MgA. Petr Rajnoha, Ph.D., tel. 605 441 539, e-mail: reditel@mismusic.cz.
3. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dalšími obecně právními předpisy, které se vztahují na předmětný nájem.
4. Veškeré změny této smlouvy o nájmu nemovité věci je nutno učinit v písemné formě.
5. Pronajímatel zveřejní Smlouvu o nájmu nemovité věci v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že údaje ve smlouvě uvedené budou zveřejněny dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 výtiscích s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po dvou výtiscích.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že smlouva byla podepsána dobrovolně a že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Kopřivnice 22.12.2021

Kopřivnice 21.12.2021

.....
Ing. Miroslav Kopečný
za pronajímatele

.....
MgA. Petr Rajnoha, Ph.D.
za nájemce