

# Nájemní smlouva

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

## I. Smluvní strany

### **Knihovna Karla Dvořáčka, příspěvková organizace**

se sídlem Nádražní 124/4, 682 01 Vyškov,  
zastoupená Mgr. Pavlem Klvačem, ředitelem  
IČ: 00092398  
(dále jen „pronajímatel“)

**a**

### **Základní umělecká škola Vyškov, příspěvková organizace**

se sídlem Nádražní 124/4, 682 01 Vyškov,  
zastoupená Alešem Musilem, ředitelem  
IČ:70285829  
(dále jen „nájemce“)

společně též „smluvní strany“

## II. Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel má na základě zřizovací listiny, schválené usnesením Zastupitelstva města Vyškova č. XVIII.ZM/3433-05 ze dne 18. 11. 2013, svěřen majetek do správy pro využití, a to s právem pronajmout nebytové prostory, nacházející se v objektu občanská vybavenost, budovu na ul. Nádražní č. p. 124, č. or. 4, 682 01 Vyškov, postavenou na pozemku parc. č. 1208, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1818 m<sup>2</sup>. Nemovité věci jsou zapsány na LV 10001 pro k. ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, u KÚ Vyškov, jako vlastnictví města Vyškova.

## III. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory umístěné v objektu dle čl. II. této smlouvy a specifikované v článku IV. této smlouvy, a to za účelem jejich využití pro zajištění činnosti Základní umělecké školy Vyškov.
2. Nájemce je oprávněn mít na budově označení, obvyklé návěstí, aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu. Současně pronajímatel souhlasí se zřízením telefonního spojení pro nájemce. Náklady na zřízení a provoz telefonní přípojky hradí nájemce.

**IV.**  
**Specifikace pronajatých nebytových prostor**

Místnost č.	Popis	Plocha v m <sup>2</sup>	Nájemné/ m <sup>2</sup> /rok
130	strojovna výtahu	6,36	382
143	hlavní vstup pro ZUŠ	9,65	382
144	schodiště ZUŠ	17,21	382
145	výtah	5,83	382
201	schodiště	35,55	382
202	chodba	17,24	382
235	výtah	6,36	382
301	schody	35,30	382
302	chodba	17,29	382
303	chodba	43,70	382
304	WC předsíňka.	8,40	382
305	WC ženy	13,00	382
306	WC -postižení	3,58	382
307	taneční sál	93,46	382
308	šatna balet	13,49	382
309	umýv. balet	4,00	382
310	předsíň WC	6,66	382
311	WC muži p.	8,47	382
312	WC muži k.	8,31	382
313	úklid	10,00	382
314	výtah	6,36	382
325	chodba	46,51	382
326	učebna HV	71,33	382
327	učebna DR	62,55	382
328	úklid	13,16	382
329	hygien. zázemí	6,67	382
330	sborovna	37,70	382
331	chodba	10,94	382
332	kancelář	23,99	382
333	kancelář	23,29	382
334	kancelář	27,30	382
335	čajová kuchyňka	4,16	382
336	WC muži	3,12	382
337	WC ženy	2,99	382
338	kuchyňka	1,48	382
401	schodiště	33,61	382
402	chodba	32,40	382
403	předsíň WC	6,95	382

404	WC ženy	9,59	382
405	WC postižení	2,19	382
406	zkušebna bicí	18,82	382
407	archiv	8,40	382
409	předsň. WC	4,77	382
410	WC muži pissoir	5,53	382
411	WC muži kabinka	7,56	382
412	úklid	9,72	382
413	výtah	6,36	382
414	chodba	50,44	382
415	učebna	48,30	382
416	učebna	31,05	382
417	učebna	16,65	382
418	učebna	16,42	382
419	učebna	25,56	382
420	učebna	42,84	382
421	kabinet	27,46	382
422	pec	13,48	382
423	učebna	13,51	382
424	učebna	17,21	382
425	učebna	12,54	382
426	učebna	76,80	382
428	chodba	58,13	382
429	učebna	22,44	382
430	učebna	47,26	382
431	učebna	33,25	382
432	učebna	29,93	382
433	učebna	33,49	382
435	soc. zázemí	6,58	382
436	WC muži	2,87	382
437	WC ženy	2,87	382
438	kuchyňka	1,44	382
440	učebna	16,28	382
441	učebna	12,78	382
442	učebna	9,90	382
	celkem	1520,79	

## V.

### Cena nájemného a služeb s nájmem spojených, způsob placení

#### a) Cena nájemného:

Výše nájemného za užívání prostor je stanovena smluvně a činí **Kč 580.941,80** (slovy: pět set osmdesát tisíc devět set čtyřicet jedna korun českých) ročně.

Nájemné bude nájemcem hrazeno ve výši **Kč 145.235,45** čtvrtletně se splatností k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele

Nezaplacení nájemného ve stanovené lhůtě opravňuje pronajímatele k podání výpovědi této nájemní smlouvy. V takovém případě je nájemce povinen pronajaté prostory v dohodnuté lhůtě vyklidit a předat je pronajímateli ve stavu, v jakém je do nájmu převzal. Úrok z prodlení se řídí nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo každoročně zvyšovat nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci oznámit do 30.9. Ke zvýšení nájemného o míru inflace dojde k 1. lednu kalendářního roku následujícího po oznámení dle předchozí věty.

#### b) Zálohové platby služeb s nájmem spojených:

Cena za služby spojené s užíváním nebytových prostor činí **Kč 548.000,-** ročně a bude placena nájemcem zálohově ve výši **Kč 137.000,-** čtvrtletně se splatností k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí, na účet pronajímatele

\_\_\_\_\_ a. s., pobočka Vyškov. Nezaplacení zálohy má stejné účinky jako nezaplacení nájemného.

Po skončení hospodářského roku bude provedeno zúčtování zálohových plateb na základě faktur vystavených dodavateli služeb a energií. Nájemci bude zúčtována část podle podílu pronajímaných prostor, tj. 43% z celkových prokazatelných nákladů za služby spojených s nájmem. Vyúčtování musí obsahovat členění na celkové náklady, podíl nájemce zaokrouhleně na koruny nahoru, uhrazené zálohy a doplatek-přeplatek dle rozdílu mezi podílem nájemce a uhrazenými zálohami. Přílohu vyúčtování bude tvořit soupis faktur za odběr elektrické energie, za odběr plynu, za odběr vody a soupis faktur za ostatní služby za příslušný hospodářský rok. Faktury za služby provedené prokazatelně ve prospěch pouze nájemce nebo pouze pronajímatele jsou hrazeny příslušnou stranou v plné výši.

Vyúčtování předloží pronajímatel nájemci nejpozději do 31. ledna roku následujícího po hospodářském roku, jehož se vyúčtování týká. K tomuto vyúčtování má nájemce právo vznést připomínky nejpozději do 15 dnů od jeho obdržení. Případný nedoplatek nebo přeplatek bude uhrazen nejpozději do 10 pracovních dnů po odsouhlasení vyúčtování oběma stranami.

Přílohou této smlouvy je tabulka „Provozní náklady Základní umělecké školy Vyškov“ k zálohovým službám za užívání prostor v objektu Nádražní 124/4.

## VI. Zvláštní ujednání

1. Cena za užívání komorního sálu a jeho příslušenství, které tvoří přístupové schodiště, přístupové chodby, výtah, sklady pro zařízení sálu, WC pro veřejnost, a úklidová komora, nájemcem je stanovena dohodou a činí **Kč 300,-/den**, přičemž dnem se rozumí maximálně 6 hod. denně.
2. Maximální doba využití komorního sálu nájemcem se stanovuje na 100 dní v běžném roce.
3. Úklid těchto prostor po jejich užití provede nájemce na vlastní náklady.

## VII. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou, počínaje dnem **1. 4. 2021 do 31. 3. 2029.**
2. Pronajímatel může nájem vypovědět, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti (jedná se zejm. o prodlení s placením byt' jen jediného nájemného, užívání předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu, porušování povinností stanovených v čl. VIII této smlouvy). Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájemce může nájem vypovědět, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti; výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Bude-li nájemce užívat pronajaté prostory i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho následně nevyzve, aby mu tyto prostory odevzdal, ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije. Nájem skončí vždy uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.

## VIII. Práva a povinnosti nájemce

1. Řídit se provozním řádem budovy, zejména dodržovat uzamykání prostor pronajatých i společných.
2. Dodržovat zákonná ustanovení v oblasti PO a BOZP; pronajímatel zabezpečuje revizi vyhrazených technických zařízení a věcných prostředků PO; ostatní náležitosti si nájemce zajišťuje na vlastní náklady.
3. Dodržovat hygienické a jiné obecně závazné předpisy a řídit se pokyny pronajímatele.
4. Neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nedávat pronajaté prostory do podnájmu třetím osobám – s výjimkou sborovny pro jazykové kurzy Městského kulturního střediska Vyškov a tanečního sálu pro potřeby Městského kulturního střediska Vyškov; úhrada za tento podnájem bude ve prospěch nájemce.
6. Strpět kontrolu pronajatých prostor pronajímatelem.
7. Nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu.
8. Provádět drobné opravy a údržbu pronajatých prostor na vlastní náklady.
9. Při skončení nájmu uvést pronajaté prostory do původního stavu a předat je pronajímateli nejpozději do 5 pracovních dnů od ukončení nájemní smlouvy; případné zhodnocení prostor, bylo-li odsouhlaseno pronajímatelem, bude předmětem majetkového vyrovnání.

10. Likvidaci odpadu řešit samostatnou smlouvou se společností, zajišťující tuto činnost.

## IX.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.
2. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit plné a nerušené užívání pronajatých prostor k účelu, k němuž byly pronajaty.
3. Pronajímatel neodpovídá za věci vnesené do pronajatých prostor, ani za předměty, sloužící k činnosti nájemce.

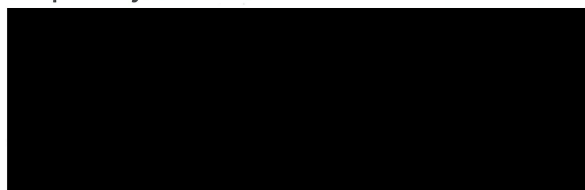
## X.

### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí, doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce, následujícího po doručení výpovědi. Jinak lze smlouvu ukončit dohodou smluvních stran kdykoli.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Touto smlouvou se ruší Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi smluvními stranami dne 27. března 2013.
5. Všechny změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou po dohodě smluvních stran.
6. Tato smlouva je závazná i pro případné právní nástupce smluvních stran.
7. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho stvrzují tuto nájemní smlouvu svými podpisy.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nich nájemce obdrží 2 a pronajímatel 2 vyhotovení.
9. Záměr pronájmu byl schválen usnesením Rady města Vyškova č. 2788-05 na 53. schůzi konané dne 1. 2. 2021. Pronájem nájemci byl schválen usnesením Rady města Vyškova č. 2935-05 na 56. schůzi konané dne 15. 3. 2021.

Ve Vyškově dne 31. 3. 2021

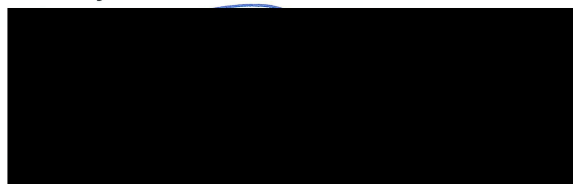
Za pronajímatele:



**ředitel Knihovny Karla Dvořáčka,  
příspěvková organizace**  
Knihovna Karla Dvořáčka  
příspěvková organizace  
682 01 Vyškov, Nádražní 4  
IČO: 00092 398  
Tel.: 517 324 540, 517 324 541  
Fax: 517 324 650

②

Za nájemce:



**ředitel Základní umělecké  
školy Vyškov**

**ZÁKLADNÍ UMĚLECKÁ ŠKOLA  
VYŠKOV,**  
příspěvková organizace  
Nádražní 4, 682 01 Vyškov  
IČ: 70285829, Tel.: 517 348 648

6

**Příloha**  
**Provozní náklady Základní umělecké školy Vyškov**  
**k zálohovým službám za užívání prostor v objektu Nádražní 124/4.**

<b>Plocha ZUŠ v m2</b>	<b>1 520,79</b>	<b>tj. 43%</b>
------------------------	-----------------	----------------

<b>Zálohy</b>	<b>ročně</b>	<b>čtvrtletně</b>
Plyn	160 000	<b>40 000,00</b>
Elektřina	200 000	<b>50 000,00</b>
Voda - vodné	16 000	<b>4 000,00</b>
Stočné a srážková voda	28 000	<b>7 000,00</b>
Pojištění budovy	13 300	<b>3 325,00</b>
Servis a provoz radiové sítě	16 264	<b>4 066,00</b>
Revize elektrorozvaděčů a požárních klapek	28 500	<b>7 125,00</b>
Servis výtahů	5 760	<b>1 440,00</b>
Ostraha objektu	5 000	<b>1 250,00</b>
Připojení EPS - hasiči	16 260	<b>4 065,00</b>
Servis vzduchotechniky, ohříváče a kotlů	20 180	<b>5 045,00</b>
Ostatní servis a revize	38 736	<b>9 684,00</b>
<b>Celkem služby</b>	<b>548 000</b>	<b>137 000,00</b>

Zpracovala: Soňa Křetinská

Schválil: Mgr. Pavel Klvač

