

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

1. Konzervatoř, Pardubice, Sukova tř.1260

Sukova třída 1260

530 02 Pardubice

IČO: 48161110

zastoupená ředitelem Mgr. Daliborem Hlavou

bankovní spojení:

(dále jen pronajímatel)

a

2. Základní umělecká škola Pardubice, Havlíčkova 925

Havlíčková 925

530 02 Pardubice

IČO 72566779

zastoupená ředitelem MgA. Zdeňkem Seidlem

(dále jen nájemce)

(společně dále také „smluvní strany“)

Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zák. č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků a dále v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, na této nájemní smlouvě.

I.

Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel je na základě Zřizovací listiny ze dne 327.10.2005 č.j.: KrÚ 18382/2005 OŠMS/7 uživatelem a správcem nemovitosti nazývané Dům hudby se sídlem Sukova třída 1260, Pardubice. Nemovitost se nachází na pozemcích: st.p. č. 8119, st.p. č. 8121, st.p. č. 10404 a st.p.č.10405. Všechny uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10271 pro obec a k.ú. Pardubice u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.
2. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je oprávněn přenechat na základě souhlasu vlastníka a z titulu práva hospodaření dle Zřizovací listiny uvedené shora nebytové prostory v nemovitosti do nájmu.

II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem části nebytových prostor, které jsou umístěny v budově čp. 1260 na Sukově třídě v Pardubicích nájemci. Jednotlivé místnosti jsou specifikovány v půdorysu budovy vyhotovenému v červnu r. 2012. Předmětný půdorys je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.

2. Kromě místností specifikovaných v půdorysu je nájemce oprávněn užívat chodby ve III. nadzemním podlaží nemovitosti čp. 1260.

III.

Účel pronájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v článku II. této smlouvy nájemci do nájmu pro provoz Základní umělecké školy.
2. Nájemce nebytové prostory uvedené v čl. II., odst. 1. a 2. této smlouvy do nájmu k tomuto účelu přejímá.

IV.

Doba nájmu

1. Nájem předmětného nebytového prostoru se sjednává na dobu určitou do 31.12.2013.
2. Nájem dle této smlouvy začíná dnem 1.7.2012
3. Smlouva se automaticky prodlužuje vždy o další rok za předpokladu, že nejdéle dva měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu nesdělí kterákoliv ze smluvních stran, že nemá zájem na dalším trvání nájemní smlouvy.
4. Prodloužení smlouvy bude provedeno vždy formou číslovaného dodatku.

V.

Nájemné a služby

1. Výše uvedené smluvní strany se dohodly na **nájemném ve výši 99.816,-- Kč ročně.**
2. Nájemné bude placeno měsíčně ve výši **8.318,-- Kč** (slovy: osmtisíctřistaosmnáct korun českých) na účet uvedený shora, vždy do každého 10. dne v měsíci předem.
3. Součástí sjednané ceny není DPH, neboť pronajímatel prohlašuje, že v současné době není plátcem DPH. Stane-li se plátcem DPH, bere nájemce na vědomí, že sjednaná výše nájemného bude zvýšena o platné DPH.
4. Nájemce je oprávněn zvyšovat nájemné každý rok vždy o míru inflace. Míra inflace bude zjištěna vždy k 31.12 příslušného kalendářního roku za tento kalendářní rok, a to dle údajů oficiálně publikovaných Českým statistickým úřadem. O takto zjištěné procento se roční nájemné roku předchozího zvýší, a to počínaje prvním dnem roku následujícího po kalendářním roce, za který byla míra inflace zjištěna. Toto zvýšení bude oznámeno písemně pronajímatelem nájemci.
5. Nájemce je dále povinen hradit zálohové **platby za služby** související s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, vodné a stočné, dodávku tepla a odvoz komunálního odpadu v této výši:

• Měsíční záloha na dodávku TUV a ÚT činí částku	10.000, -- Kč
• Měsíční záloha za dodávku el. energií činí částku	10.000, -- Kč
• Měsíční záloha za dodávku vody činí částku	1.833, 33 Kč
• Měsíční záloha za stočné činí částku	2.500, -- Kč
• Měsíční záloha za odvoz komunál. odpadu činí částku	666, 67 Kč.
6. Zálohové platby za dodávku energií je povinen platit nájemce v pravidelných měsíčních platbách vždy do každého 10. dne v měsíci předem na účet uvedený shora.
7. 7.1. Výše konečných plateb za dodávku tepla je vypočítána dle poměru velikosti vytápěné plochy nájemce k poměru velikosti vytápěné plochy nemovitosti po provedení vyúčtování dodávek tepla dodavatelem.

7.2. Výše plateb za elektrickou energii je vypočítána z částky, která zůstane k vyúčtování po odpočtu spotřeb nájemců s vlastními elektroměry, a to dle poměru pronajatých prostor v poměru k velikosti nemovitosti.

7.3. Výše plateb za vodné a stočné je vypočítána na základě skutečné spotřeby pro celou budovu a je stanovena procentním podílem z celkové částky.

7.4. Alikvotní podíl nákladů na odvoz komunálního odpadu je stanoven kvalifikovaným odhadem.

8. Nájemce je dále povinen platit následující **fixní poplatky**:
 - za úklid nebytových prostor
 - za údržbu a servis výtahů
 - Celkem tedy na fixních poplatcích částku ve výši **810,-- Kč**.
9. Fixní poplatky budou placeny měsíčně vždy do každého 10. dne měsíce předem na účet uvedený shora. Výše fixních poplatků se zvýší v případě výrazného zvýšení cen od dodavatele (údržba a servis výtahů).
10. V případě prodlení s platbami nájemného, fixními poplatky nebo zálohami za služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z nezaplacené částky. Smluvní pokuta nemá vliv na náhradu škody a je na ni nezapočitatelná.
11. Vyúčtování služeb provede pronajímatel jednou ročně poté, kdy poslední z dodavatelů služeb zašle pronajímateli vyúčtování služeb.
12. Od vypočtených nákladů budou odečteny zálohy v příslušném zúčtovacím období, za které se výpočet provádí. Vzniklý nedoplatek nebo přeplatek se stane splatným na základě ročního vyúčtování s dobou splatnosti 10 dnů. Pro případ prodlení se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z nezaplacené částky za každý den prodlení.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle shora uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Nájemce je povinen zabezpečovat úklid v pronajatých prostorách včetně úklidu chodby ve III. nadzemním podlaží.
5. Nájemce není oprávněn měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele účel nájmu.
6. Nájemce není oprávněn uskutečňovat stavební a jiné úpravy v předmětné nemovitosti.
7. Náklady spojené s údržbou předmětu nájmu se zavazuje hradit nájemce v celém rozsahu. Jedná se zejména o náklady za malování, úklid, úklidové prostředky a běžnou údržbu.
8. Nájemce bere na vědomí, že je povinen chovat se tak, aby na nebytových nebo společných prostorách a zařízení domu nevznikaly žádné škody nad rámec běžného opotřebení, a chovat se tak, aby nerušil ostatní nájemce v domě žádnými nepřiměřenými zásahy do jejich užívacích práv, odstranit závady a poškození, které nájemce nebo osoby, které souvisejí s jeho činností, způsobí a zajistit na svůj náklad včasné provedení drobných oprav a běžné údržby. Nájemce je povinen na vlastních zařízeních provádět předepsané revize.
9. Nájemce je oprávněn označit nebytové prostory vývěsním štítkem a reklamními označeními po předchozím souhlasu pronajímatele. Vývěsní štítky a reklamní označení

musí být demontovatelné bez poškození pronajatých nebytových prostor a celé nemovitosti.

10. Nájemce si na své náklady zajistí pojištění vlastních věcí a majetku vneseného do pronajatých nebytových prostor a případnou škodu bude likvidovat přes tuto pojistku.

11. Nájemce je povinen dodržovat platné protipožární předpisy.

VII.

Přístup do nemovitosti

1. Přístup do nemovitosti je zabezpečen čipy, které jsou přiděleny nájemci v počtu dle evidence pronajímatele, přičemž za rozdělení mezi své zaměstnance nese plnou odpovědnost nájemce. Ten odpovídá rovněž za případnou ztrátu čipů. Dojde-li ke ztrátě čipu, nájemce je povinen tento uhradit částku, která bude pronajímatelem vyčíslena za pořízení nového čipu.

2. Přístup do nemovitosti je umožněn v otevírací době Domu hudby.

3. V případě nutnosti vstupu do nemovitosti mimo otevírací hodiny je povinností nájemce předem písemně oznámit vstup. Neučiní-li tak, považuje se vstup do nemovitosti za neoprávněný.

4. Bude-li umožněn přístup do nemovitosti mimo otevírací hodiny Domu hudby, nese nájemce plnou odpovědnost za případné vzniklé škody v nemovitosti, za pohyb dětí v nemovitosti, za zabezpečení budovy zabezpečovací technikou a za šetření energií.

5. V případě porušení těchto povinností se sjednává jednorázová smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každé takovéto porušení povinnosti.

VIII.

Skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy skončí:

- uplynutím doby na kterou byl sjednán, nebude-li mezi stranami postupováno dle čl. IV., odst 3. této smlouvy,
- písemnou dohodu obou smluvních stran,
- písemnou výpověď pronajímatele v případě, že je nájemce po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s úhradou jakýchkoliv plateb, nebo jejich částí, podle této smlouvy. Pro tento případ se sjednává výpovědní lhůt 30 dnů. Výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím odeslání pronajímatelem. Bude-li nájemce hrubě porušovat pravidla občanského soužití nebo poškozovat pronajatý majetek, je pronajímatel oprávněn ukončit nájem okamžitě, s účinností ode dne doručení písemné výpovědi nájemci.
- písemnou výpověď nájemce v případě, že se předmětná nemovitost bez zavinění nájemce stane trvale nezpůsobilou k účelu nájmu. Nájem v tomto případě skončí 30. dnem po doručení písemné výpovědi nájemce pronajímateli.

2. Nedojde-li k vyklizení předmětu nájmu ve sjednané lhůtě, je oprávněn nájemce vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení. Sjednaná smluvní pokuta nemá vliv na náhradu škody a je na ni nezapočitatelná.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze formou písemného dodatku po oboustranném odsouhlasení oběma stranami s výjimkou změny zálohových plateb nebo fixních plateb, bude-li tato změna provedena pronajímatelem.
2. Výše uvedené smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, ne v tísní, ani za jiných nápadně nevýhodných podmínek.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy v platnosti. Strany se zavazují nahradit neplatné ustanovení smlouvy ustanovením jiným, které nejlépe svým obsahem a smyslem odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního.
4. Smluvní strany prohlašují, že obsahu této smlouvy porozuměly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho smlouvu podepisují.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

V Pardubicích
dne 2. 7. 2012



pronajímatel



nájemce

