

Smlouva o nájmu nemovité věci

evidenční číslo smlouvy 1237/2022

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2201 a následující zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění, takto:

1. Účastníci

- 1.1. **Město Mělník**, se sídlem Městského úřadu náměstí Míru 1, 276 01 Mělník, identifikační číslo osoby 237051, daňové i.č. CZ00237051, bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Mělník, číslo účtu 29022-0460004379/0800, zastoupené MVDr. Ctiradem Mikešem, starostou, dále jen „pronajímatel“
- 1.2. **Základní umělecká škola Mělník**, příspěvková organizace, se sídlem Mělník, Palackého 122, PSČ 276 01, identifikační číslo 470 11 301, zastoupená Jiřím Lechnerem, ředitelem školy, číslo účtu: 0461020389/0800, zřizovatelem příspěvkové organizace je Město Mělník. dále jen „nájemce“

2. Preambule

- 2.1. Pronajímatel je zapsán ve veřejném seznamu, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník pro obec a katastrální území Mělník jako výlučný vlastník:
 - 2.1.1. stavební parcely parcelní číslo 29 o výměře 115 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova č. p. 40, stavba občanského vybavení a stavební parcely parcelní číslo 30 o výměře 163 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova č. p. 41, stavba občanského vybavení v ul. Husova, 276 01 Mělník.
- 2.2. Svůj vlastnický titul osvědčil pronajímatel výpisem z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, LV č. 10001.

3. Předmět smlouvy

- 3.1. Pronajímatel pronajímá nemovitou věc uvedenou shora v článku 2.1. nájemci, a to za podmínek dále uvedených. Pronajímaná stavba č. p. 40 sestává z prostor o výměře 154,14 m² (1 PP – 0 m², 1 NP – 75,6 m², 2. NP – 78,54 m²). Pronajímaná stavba č. p. 41 sestává z prostor o výměře 297,11 m² (1. PP – 60,56 m², 1 NP – 116 m², 2 NP – 120,55 m²). Celková výměra pronajímaných prostor v č. p. 40 a 41 činí 451,25 m². Zastavěná plocha a nádvoří obou budov má celkovou výměru 278 m² (115+163).
- 3.2. Nájemce nemovitou věc již fakticky užívá jako prostor s předmětem činnosti dle zřizovací listiny.
- 3.3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za pronájem shora uvedené nemovité věci nájemné, a to za podmínek dále uvedených.

4. Účel nájmu

- 4.1. Předmět nájmu specifikovaný v článku 3.1. smlouvy bude užíván jako prostor pro poskytování základů vzdělání v jednotlivých uměleckých oborech v rozsahu obecně závazných předpisů platných pro základní umělecké školy v souladu se zřizovací listinou.

5. Nájemné

- 5.1. Nájemné za předmět nájmu podle článku 3.1. je stanoveno:
- a) za pronajaté prostory v budově 200 Kč/m²/rok, tj. roční nájemné za celkovou výměru pronajatých prostor o výměře 451,25 m² v budově činí 90 250 Kč, slovy devadesát tisíc dvě stě padesát korun českých a za zastavěnou plochu a nádvoří 2 Kč/m²/rok, tj. roční nájemné za celkovou výměru 278 m² zastavěné plochy a nádvoří činí 556 Kč, slovy pět set padesát šest korun českých.
- 5.2. Nájemné je osvobozeno podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty od placení DPH.
- 5.3. Splatnost nájmného:
- a) Nájemné za pronajaté prostory v budově je splatné bezhotovostně v jedné roční splátce nejpozději do 15. května běžného kalendářního roku, za který se platí, a to na shora uvedený bankovní účet pronajímatele, variabilní symbol 910 0000 468.
- b) Nájemné za zastavěnou plochu a nádvoří je splatné bezhotovostně v jedné roční splátce nejpozději do 30. 3. běžného kalendářního roku, za který se platí, a to na shora uvedený bankovní účet pronajímatele, variabilní symbol 902 0000 892.
- 5.4. Poměrná část nájmného za období roku 2022 bude uhrazena do 30-ti dnů od uzavření této smlouvy.
- 5.5. Pokud opravy či úpravy v pronajatém předmětu nájmu z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorách, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájmného.
- 5.6. Současné i budoucí daně a poplatky vážící se k vlastnictví předmětu nájmu hradí pronajímatel.
- 5.7. Povinnost platit nájemné a úhradu za služby vzniká dnem vzniku nájmu a končí dnem zániku nájmu, a to bez ohledu na okamžik obsazení a vyklizení předmětu nájmu. V případě, že nájemce předmět nájmu po skončení nájmu nevyklidí, pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájmného, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně vyklidí.
- 5.8. Výše nájmného je stanovena s ohledem na skutečnost, že nájemce je příspěvkovou organizací, zřízenou pronajímatelem.

6. Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat řádným a obvyklým způsobem s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením, zničením nebo jiným zneužíváním.
- 6.2. Nájemce je povinen provádět v předmětu nájmu na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu.

- 6.3. Nájemce je povinen provádět v předmětu nájmu na své náklady opravy, přičemž za opravu se pro účely této smlouvy považuje jednotlivá oprava jedné věci s náklady nepřesahujícími Kč 40 000,-- (včetně DPH). Na ostatní opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
- 6.4. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu technické zhodnocení s náklady přesahujícími Kč 40 000,-- (vč. DPH).
- 6.5. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu tzv. malé technické zhodnocení, tj. technické zhodnocení s náklady nepřesahujícími Kč 40 000,-- (vč. DPH).
- 6.6. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu, která způsobil sám. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- 6.7. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat řádně a pouze k účelu, ke kterému byl pronajat. Nájemce je povinen zabezpečovat úklid předmětu nájmu.
- 6.8. Nájemce se zavazuje nepronajímat bez písemného souhlasu pronajímatele ani část předmětu nájmu třetím osobám. V případě, že se tak stane, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy. Toto omezení se nevztahuje na krátkodobý podnájem v trvání do 12 měsíců.
- 6.9. Nájemce je povinen každoročně předkládat pronajímateli požadavky na plán investic, údržby a nezbytných oprav na další kalendářní rok, a to dle výzvy pronajímatele k předložení plánu (aktuálně oddělení správy majetku a investic).
- 6.10. Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škody, které by mohly vzniknout pronajímateli a třetím osobám v souvislosti s provozováním jeho činností.
- 6.11. Nájemce se zavazuje v rámci pojištění poskytovat součinnost pronajímateli při uplatnění všech nároků na pojistné plnění vzniklé v souvislosti s haváriemi a jejich následky v pronajaté nemovité věci.
- 6.12. Nájemce je povinen v pronajatém předmětu nájmu dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti apod.)
- 6.13. Nájemce je povinen zabezpečovat provádění všech periodických i mimořádných revizí v souladu s právními předpisy, rozhodnutími orgánů státní správy a vždy jedno vyhotovení o provedené revizi doložit na vědomí pronajímateli.

7. Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel přenechal předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu. Pronajímatel prohlašuje, že předmětná stavba je pojištěná.
- 7.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

8. Další ujednání

- 8.1. Pronajímatel prohlašuje, že proti němu není vedena exekuce, výkon rozhodnutí, nebo insolvenční řízení a ani že nejsou splněny podmínky, aby proti němu mohla být vedena exekuce, výkon rozhodnutí nebo podán návrh na zahájení insolvenčního řízení.
- 8.2. Pronajímatel se zavazuje, že nemovitost uvedenou v článku 2.1. po dobu trvání této smlouvy nezatíží věcným břemenem, zástavním právem, jiným věcným právem či jiným právem třetí osoby, vyjma práv osob dodávajících energie a média (voda, plyn, elektřina atd.).

9. Doba trvání smlouvy

9.1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 9. 2022.

10. Zánik nájmu

10.1. Nájem podle této smlouvy zaniká

10.1.1. písemnou výpovědí kteréhokoli účastníka doručenou druhému z účastníků s výpovědní lhůtou 1 rok, která počíná běžet vždy od 1. 9. následujícího po doručení písemné výpovědi.

10.1.2. odstoupením pronajímatele od smlouvy v případě prodlení nájemce s placením nájemného delším než jeden kalendářní měsíc.

10.2. Nájem dle této smlouvy zaniká též písemnou dohodou obou účastníků a zánikem nájemce - právnické osoby bez právního nástupce.

10.3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, a to i ekologicky. Změny provedené bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými.

11. Vyšší moc

11.1. Pro účely nájemní smlouvy se za vyšší moc považují skutečnosti, které nejsou závislé na vůli účastníků a které nemohly být účastníky této smlouvy ovlivněny, např. válka, revoluce, mobilizace, živelná pohroma. Pokud následky vyšší moci působí po dobu nepřesahující třiceti kalendářních dnů nepřetržitě, jsou účastníci této smlouvy povinni plnit závazky vyplývající z této smlouvy, jakoby k takové skutečnosti nedošlo.

11.2. Pokud se naplňování účelu nájemní smlouvy stane nemožným, vzniká právo tomu účastníku, který se dovolává vyšší moci, požádat o přiměřenou změnu smluvních podmínek, sjednávaných touto smlouvou. Nedojde-li k dohodě o celém obsahu dodatku ke smlouvě, má účastník, dovolávající se vyšší moci, právo odstoupit od této smlouvy.

11.3. Vzniknou-li v důsledku vyšší moci nebo jiných okolností, za něž pronajímatel nenese odpovědnost, škody na majetku nájemce, zajistí nájemce odstranění, nebo opravu tohoto majetku na vlastní náklady, pokud se účastníci nedohodnou jinak.

12. Veřejnoprávní povinnosti účastníků

12.1. Pronájem (resp. uzavření této smlouvy) bylo schváleno usnesením Rady města Mělník číslo R/500/2022 ze dne 08.08.2022. Záměr pronajímatele pronajmout nemovitou věc nebyl zveřejněn vyvěšením na úřední desce městského úřadu, když jde o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí.

12.2. Nájemce bere výslovně na vědomí, že pronajímatel má podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, charakter subjektu, s nímž uzavřené soukromoprávní smlouvy, jakož i smlouvy o poskytnutí dotace nebo návratné finanční pomoci podléhají povinnému zveřejnění postupem a za podmínek podle tohoto zákona.

- 12.3. Nájemce je srozuměn a výslovně a bezvýhradně souhlasí s tím, že úplné znění této smlouvy bude zveřejněno v registru smluv, postupem a za podmínek podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Nájemce bere rovněž na vědomí, že registr smluv je veřejně přístupný informační systém veřejné správy, jehož správcem je Ministerstvo vnitra, který slouží k uveřejňování smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a umožňuje bezplatný dálkový přístup.
- 12.4. Účastníci výslovně prohlašují, že veškeré informace, údaje a skutečnosti obsažené v této smlouvě nepovažují samostatně ani v jejich souhrnu za informace, které nelze poskytnout nebo zveřejnit při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím, tedy zejména obchodní tajemství (ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění), bankovní tajemství (ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění) a utajované informace (ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti, v platném znění) a udělují svůj výslovný souhlas k jejich zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 12.5. Pronajímatel se zavazuje zaslat tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
- 12.6. Nájemce se zavazuje ověřit, zda byla povinnost pronajímatele dle článku 12.5 této smlouvy řádně splněna. Není-li povinnost pronajímatele dle článku 12.5 této smlouvy řádně a včas splněna, zavazuje se nájemce zaslat tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv sám a to bez zbytečného odkladu poté, co se o nesplnění povinnosti pronajímatele dle článku 12.5 nájemce dozvěděl, nejpozději však do tří měsíců ode dne, kdy byla tato smlouva uzavřena.

13. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu oběma účastníky. Podmínkou nabytí účinnosti této smlouvy je její řádné zveřejnění v registru smluv postupem podle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
- 13.2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 13.3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 13.4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 13.5. Účastníci výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené městem Mělník, která může být i veřejně přístupná a která obsahuje údaje o účastnících, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum nabytí její účinnosti, dobu její platnosti a u ukončených smluv také datum skončení smluvního vztahu. Účastníci prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

