

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu s § 2201, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník


I. Smluvní strany

Smluvní strany:

Základní škola Velké Opatovice, příspěvková organizace

Sídlo: Pod Strážnicí 499, 679 63 Velké Opatovice

IČ: 62073591

Zastoupené:  ředitelkou

Bank.spojení:

ID dat. schránky: 2gxqtyp

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Základní umělecká škola Velké Opatovice, příspěvková organizace

Sídlo: Pod Strážnicí 499, 679 63 Velké Opatovice

IČ: 00840246

zastoupená:  ředitelkou

číslo účtu:

(dále jen „Nájemce“)

II. Vlastnictví k nemovitosti

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti – stavby občanskho vybavení na adrese Pod Strážnicí 499, ve Velkých Opatovicích, na pozemku p.č. 27, v k.ú. Velké Opatovice, obci Velké Opatovice, zapsáno na LV 2315 pro obec a k.ú. Boskovice.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat do nájmu nebytové prostory v uvedené nemovitosti.
3. Smluvní strany se na základě plné shody vůle o všech níže uvedených ustanoveních dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, na této nájemní smlouvě, jejímž předmětem je nájemní vztah mezi smluvními stranami a účelem této smlouvy je tento nájemní vztah upravit.

III. Předmět nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory v přízemním podlaží objektu uvedeného v čl. I. této smlouvy. Jedná se o kancelářské prostory a učebny se vstupem z nádvoří objektu, prostory o výměře 229,4 m², včetně s těmito místnostmi funkčně spjatých prostor (WC, chodba, aj.). Nájemce tyto prostory přijímá.

2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory za účelem výuky, umělecké činnosti a provozu Základní umělecké školy. Smluvní strany prohlašují, že pronajímané prostory jsou pro tento účel nájmu způsobilé. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaných prostor znám a vyhovuje jeho činnosti.
3. Nájemce není oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání do podnájmu třetím osobám.
4. Nájemce se zavazuje svou činností neomezit provoz ostatních aktivit v objektu, udržovat pronajaté prostory ve stavu v jakém byly při jejich převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
5. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit pravidelný úklid prostor a udržování pořádku venkovních prostor bezprostředně naléhajících na pronajímané prostory.
6. Pronajímatel na své náklady pojistí objekt, ve kterém se pronajímané prostory nachází. To neplatí pro vnitřní vybavení prostor, za které odpovídá nájemce.

IV. Doba nájmu


1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne **1.1.2023**.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu za trvání smluvního vztahu vypovědět i bez uvedení důvodu, a to na podkladě písemné výpovědi doručené druhé ze smluvních stran. Nájemce je oprávněn podat výpověď tak, aby nájem skončil nejdříve koncem školního roku a nejpozději počátkem nového školního roku.
3. Výpovědní doba je 12 měsíců, a počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.
4. Pro případ závažného porušení této smlouvy si smluvní strany ujednaly tříměsíční výpovědní dobu, která počíná běžet den následující po dni, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
5. Za závažné porušení této smlouvy je mimo jiné považováno:
 - a. nájemce znehodnocuje či poškozuje předmět nájmu, dlouhodobé neudržování předmětu nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu se považuje za znehodnocení ve smyslu tohoto bodu
 - b. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem dle této smlouvy
 - c. nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby o více než 1 měsíc
 - d. nájemce předmět nájmu dlouhodobě (alespoň 3 měsíce) neuvívá bez objektivního důvodu
 - e. nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen
 - f. nájemce porušuje povinnosti dané touto smlouvou, přestože byl na porušení prokazatelně upozorněn a ve lhůtě 1 měsíce nesjednal nápravu
 - g. nájemce porušuje povinnosti dané touto smlouvou a v příčinné souvislosti s tím hrozí vznik újmy na zdraví či majetku, zaměstnanců či třetích osob
 - h. pronajímatel neumožňuje bez objektivního důvodu nájemci užívat předmět pronájmu
 - i. pronajímatel neplní své povinnosti vůči dodavateli tepla a vody, čímž tuto dodávku ohrožuje

6. Nájemce je povinen vyklidit předmětné prostory řádně a včas, nejpozději do 20 dnů po skončení nájmu a uvést je do stavu, v jakém byly při jejich převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud mezi stranami nebylo v průběhu trvání nájmu dohodnuto jinak. O stavu předaných a převzatých prostorů bude stranami sepsán protokol. V případě, že by nájem měl skončit počátkem nového školního roku, splní nájemce povinnosti dané tímto ustanovením ke dni skončení nájmu.
7. Pro případ, že by nájemce ve stanovené lhůtě po skončení nájmu prostory nevyklidil, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory vyklidit a veškeré vyklizené věci uskladnit ve kterémkoliv pronajímatelem určeném skladu. O stavu takto vyklizených prostorů sepíše pronajímatel protokol. Veškeré náklady spojené s takovým postupem pronajímatele se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit neprodleně na jeho výzvu.

V.

Výše a splatnost nájemného a úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího podnikání a způsob jejich úhrady

1. Cena nájmu je stanovena dohodou obou smluvních stran a činí částku **67 286 Kč ročně (slovy šedesát sedm tisíc dvě stě osmdesát šest korun)**. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že takto stanovené nájemné může pronajímatel každoročně k 1. březnu upravit mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem. První navýšení může být provedeno k 1. březnu 2024. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se od měsíce následujícího po doručení oznámení pronajímatele platit upravené nájemné. V případě, že k 1. březnu nebude míra inflace zveřejněna, může pronajímatel upravit nájemné dle tohoto ustanovení do 1 měsíce od zveřejnění míry inflace. V tomto případě by bylo první navýšení provedeno taktéž 1 měsíc od zveřejnění míry inflace.
2. Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 1/4 ročního nájmu, na základě faktury vystavené pronajímatelem.

Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny v Jevíčku, č.ú.  variabilní symbol bude číslo faktury vystavené.

3. Mimo nájemné se nájemce zavazuje hradit pronajímateli dodávku teplé a studené vody. Spotřeba vody bude určena na základě odečtového vodoměru. Smluvní strany se dohodly, že nájemce pronajímateli uhradí spotřebovanou na základě faktury vystavené vždy k 30.6. a 30.12. každého roku. Výše náhrady se vypočítá dle aktuální ceny vodného a stočného a spotřebované vody dle odečtu vodoměru. Za teplou vodu bude nájemce hradit dvojnásobnou cenu než za vodu studenou dle množství spotřebované vody na základě odečtu vodoměru.
4. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení povinnosti nájemce hradit nájemné a úhrady za služby s nájmem spojené řádně a včas smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Veškeré platby z této smlouvy se považují za provedené v den, kdy bude sjednaná částka připsána na účet pronajímatele. Pokud nájemce neuhradí úhradu nájemného nebo služeb dle této smlouvy řádně a včas, bude tato skutečnost považována za závažné porušení této smlouvy.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu řádně a za níže stanovených podmínek.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat předmětné prostory ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání, o stavu předaných a převzatých prostor bude sepsán předávací protokol.
3. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, jež by bránily nájemci řádně užívat předmětné prostory v souladu s předmětem této smlouvy a účelem tohoto nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn prostřednictvím jím pověřené osoby vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, a to v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, což se nájemce zavazuje strpět.
5. Nájemce se zavazuje hradit náklady na drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého prostoru. Smluvní strany se dohodly, že při posouzení drobné opravy a údržby budou vycházet z platného nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.
6. Realizace oprav většího rozsahu nebo investiční charakteru prováděných nájemce bude v jednotlivých případech upravena písemnou dohodou obou stran. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny stavební či dispozičního charakteru v pronajatém prostoru sloužícím podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Povolené úpravy provádí odborně a odpovídá za škody, které nepovolenými nebo neodborně provedenými úpravami vzniknou na majetku pronajímatele nebo třetích osob.
7. Provede-li nájemce v pronajatých prostorách úpravy mající charakter technického zhodnocení, je oprávněn takové zhodnocení majetku odepisovat.
8. Nájemce se zavazuje hlásit případné havárie v pronajímaných prostorách okamžitě pronajímateli.
9. Nájemce zajišťuje plnění úkolů požární ochrany ve všech svých činnostech a všech pronajatých prostorách ve smyslu obecně závazných předpisů. Nájemce také zajišťuje revizi elektrospotřebičů a veškeré další případné revize a kontroly dalších zařízení dle platných právních předpisů. Nájemce také zajišťuje dodržování zásad bezpečnosti práce zaměstnanci a činí veškeré kroky potřebné k předcházení vzniku škod na zdraví a majetku třetích osob.
10. Nájemce je oprávněn instalovat v pronajatých prostorách pouze taková technická zařízení, která odpovídají platným normám a předpisům a nezpůsobí škodu třetím osobám ani neohrozí majetek pronajímatele.
11. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou porušením jednotlivých ustanovení této nájemní smlouvy, vůči pronajímateli a třetím osobám.

VII.
Závěrečná ujednání.

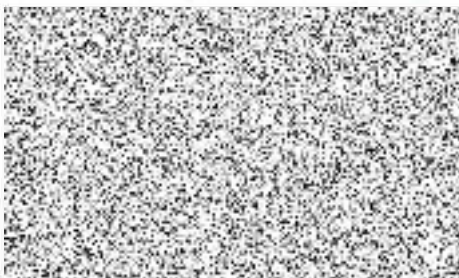
1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá strana obdrží jeden.
2. Vzájemné vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Změny v obsahu smlouvy mohou být prováděny pouze formou písemných číslovaných dodatků.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným ve smlouvě.
5. Smluvní strany vzájemně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato nebyla ujednána v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Obě strany potvrzují autentičnost této smlouvy svými podpisy.
6. Účinností této smlouvy zaniká Smlouva o pronájmu nebytových prostor č. 1134/2005 ze dne 1. 9. 2005 a Smlouva o podmínkách a způsobu hrazení služeb souvisejících s provozními náklady ZUŠ č. 1135/2005 ze dne 1. 9. 2005.

Ve Velkých Opatovicích dne 6. 12. 2012

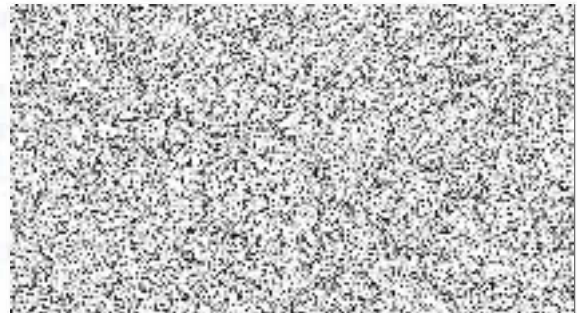
Ve Velkých Opatovicích dne 8. 12. 2012

za pronajímatele:

za nájemce:



ředitelka



ředitelka