

Smlouva č. OM/129/2023

Smluvní strany:

**Město Břeclav**, IČO: 00283061, se sídlem Břeclav, nám. T. G. Masaryka 42/3, PSČ 690 02, zastoupeno starostou města Bc. Svatoplukem Pěčkem, bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Břeclav, č. účtu: 19235651/0100, dále jen jako pronajímatel,

a

**Soukromá střední průmyslová škola Břeclav, spol. s r. o. CULTUS**, IČO: 27661172, se sídlem Sedlec 101, PSČ 691 21, zastoupena ředitelem Mgr. Ivanem Čechem dále jen jako nájemce,

uzavřely tuto

## NÁJEMNÍ SMLOUVU

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 3612, jehož součástí je stavba s č. p. 2995, který je veden na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k. ú. Břeclav, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.
2. Jedná se o budovu občanské vybavenosti, s adresním místem Břeclav, na ul. 17. listopadu 1a v Břeclavi s prostory kanceláří, učeben apod.
3. Nájemce prohlašuje, že je podnikatelem, dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon).

### II.

#### Předmět a účel pronájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou za nájemné do užívání nájemci prostory nacházející se v I. podzemním podlaží budovy uvedené v čl. I této smlouvy, a to **místnosti č. 39**, o výměře 34,8 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce předmět nájmu přijímá do nájmu, za účelem užívání jako skladové prostory výtvarného ateliéru a zároveň se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit nájemné vč. poskytovaných energií a služeb.
3. Součástí užívacího práva je též užívání společných chodeb a sociálního zařízení spolu s ostatními nájemci.

### III. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou, a to od 1. 5. 2023.**
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu ukončit výpovědí podle ustanovení § 2312 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
3. Dále může být nájem ukončen písemnou dohodou smluvních stran, a to v termínu, na kterém se dohodnou, popř. písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu porušení ujednání této smlouvy nájemcem.
4. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně.
5. Po ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to nejpozději v den skončení nájmu a pronajímateli v tento den předat, vč. veškerých klíčů a vybavení, ve vlastnictví pronajímatele. Pro případ nesplnění této povinnosti si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500 Kč denně za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu, se splatností uvedené ve faktuře vystavené pronajímatelem.
6. V případě, že nájemce předmět nájmu v den skončení nájmu nevyklidí, dává tímto nájemce souhlas k tomu, aby jej pronajímatel vystěhoval a předmět nájmu vyklidil na náklady nájemce.

### IV. Výše nájemného a služeb způsob jejich úhrady

1. Nájemce se zavazuje na základě této smlouvy hradit měsíčně nájemné za pronájem předmětu nájmu a za služby související s předmětem nájmu (viz níže) ve výši celkem 43 709 Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětu nájmu ročně, tj. celkově ve výši Kč ročně, 3 642 Kč měsíčně, z toho:
  1. a) nájemné za pronájem předmětu nájmu se sjednává ve výši 856 Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětu nájmu ročně, to je celkem 29 789 Kč za rok, tj. po zaokrouhlení ve výši 2 482 Kč měsíčně.  
b) úhrada za služby, konkr. vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, elektrická energie, vodné a stočné (dále jen „služby“), se sjednává ve výši 400 Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětu nájmu ročně, to je celkem 13 920 Kč za rok, tj. po zaokrouhlení ve výši 1 160 Kč měsíčně.
2. Platba nájemného a úhrada za služby bude provedena na základě daňového dokladu se všemi jeho náležitostmi (dále také jako „faktura“) vystaveného pronajímatelem a ve lhůtě splatnosti uvedené ve faktuře.
3. Faktura se platí bezhotovostním převodem na účet druhé smluvní strany.
4. Faktura se považuje za uhrazenou okamžikem odepsání fakturované částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.
5. Nájemné bude každoročně k 1. březnu pronajímatelem zvyšováno podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející, a to na základě písemného oznámení pronajímatele o výši inflace nájemci. Nájemce je pak povinen platit zvýšené nájemné počínaje měsícem následujícím po oznámení o zvýšení.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně písemným oznámením upravovat výši paušálních plateb na služby dle skutečného nárůstu cen energií a služeb a dle skutečných nákladů na služby předchozího roku. Nájemce je pak povinen takto zvýšenou platbu za služby platit počínaje měsícem následujícím po oznámení o tomto zvýšení.
7. Neuhradí-li nájemce nájemné a poplatek za služby řádně a včas, je povinen uhradit pronajímateli úroky popř. poplatky z prodlení ve výši stanovené právním řádem ČR.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### a) Pronajímatel je povinen:

1. Předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání nejpozději dnem vzniku tohoto nájemního vztahu a v tomto stavu je svým nákladem udržovat.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu v době předání bude vyhotoven protokol, který bude tvořit přílohu č. 1 této nájemní smlouvy.

#### b) Nájemce je povinen:

1. Užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Dodržovat veškeré právní předpisy týkající se provozu předmětu nájmu vč. místních vyhlášek, hygienických předpisů, předpisů o bezpečnosti práce a protipožární prevenci a Provozní řád budovy Domu školství, se kterým byl při podpisu této smlouvy seznámen.
3. Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, provádět na svůj náklad běžnou údržbu a dbát, aby pronajatý majetek nebyl poškozován. V případě, že je nutno zajistit ostatní opravy (náležející do povinností vlastníka), pak je nájemce povinen potřebu těchto oprav oznámit neprodleně pronajímateli, nebo jím určené osobě a umožnit jejich odstranění.
4. Neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj vlastní náklad. Za předpokladu, že pronajímatel udělí svůj souhlas ke stavebním úpravám předmětu nájmu v souladu s účelem pronájmu, o úhradě nákladů těchto úprav se v každém konkrétním případě předem obě smluvní strany písemně dohodnou. Úpravy nutné k výkonu svého podnikání si, na základě písemného souhlasu pronajímatele, nájemce hradí sám.
5. Umožnit vstup pronajímateli, anebo osobě jím pověřené do všech prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly dodržování této smlouvy.
6. Při skončení pronájmu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v němž tyto převzal a užíval, to vše s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. Odstranit závady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu sám, nebo jeho zaměstnanci, případně jeho zákazníci. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.
8. Uzavírat hlavní vchody do budovy. V případě poškození uzavíracího systému bezodkladně kontaktovat technického pracovníka majetkového odboru.
9. Předmět nájmu užívat pouze ke sjednanému účelu, dále tento nepronajímat, nepřevést svá práva ze smlouvy o nájmu, nebo jiným způsobem neumožnit užívat předmět nájmu třetím fyzickým či právnickým osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## VI.

### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení pronajímatel.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy vč. jejích příloh v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy dle zákona o registru smluv zajistí zasláním správci registru smluv pronajímatel. Smluvní strany vysloveně souhlasí se zveřejněním této smlouvy v jejím plném rozsahu, včetně příloh a dodatků v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ve smyslu zákona o registru smluv.
3. Právní vztahy v této smlouvě výslovně neupravené a z ní vyplývající, se řídí právní úpravou obsaženou v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Veškeré dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu a musí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.

5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, že se na celém jejím obsahu shodli a na důkaz toho připojují své podpisy.

**Příloha č. 1: Předávací protokol**

V Břeclavi dne .....

V Břeclavi dne .....

---

Bc. Svatopluk Pěček  
starosta města Břeclavi  
za pronajímatele

---

Mgr. Ivan Čech  
za nájemce

**Doložka**

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Břeclav od 17. 2. 2023 do 6. 3. 2023.

Nájemní smlouva byla schválena na 11. schůzi rady města dne 19. 4. 2023.

---

Bc. Svatopluk Pěček  
starosta města Břeclavi