

Osvědčení

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích zveřejněno od 25.7.2009 do 10.8.2009
 schváleno usnesením Rady/Zastupitelstva města Karviné č. 339 ze dne 25.7.2009
 Vyhotožil : Magistrát města Karviné, Odbor
 datum : 26.6.2009 Podpis : [redacted]

Smlouva o nájmu nebytového prostoru

Čj: NP/180/112933/2009/OŠK/Gá

**Článek 1
Smluvní strany**

1.1. statutární město Karviná

Adresa : Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát
 Zastoupeno: Tomášem Hanzelem, primátorem města Karviné
 k podpisu smlouvy oprávněn na základě
 plné moci ze dne 18.6.2008 [redacted] náměstek primátora
 Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., pobočka Karviná
 Číslo účtu: 19-1721542349/0800
 IČ : 00297534
 DIČ: CZ00297534
 (dále jen "pronajímatel")

1.2. Základní umělecká škola Bedřicha Smetany, Karviná-Mizerov, příspěvková organizace

Se sídlem: Majakovského 2217/9 73401 Karviná-Mizerov
 Zastoupena: [redacted] ředitelkou školy
 IČ: 68899092
 Bankovní spojení: Komerční banka a.s. pobočka Karviná
 Číslo účtu: 27-0174350297/0100
 (dále jen "nájemce")

(subjekty sub.1.1. a sub. 1.2. dále též označovány společně jako "strany této smlouvy " nebo "smluvní strany ")

se dohodly na této Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené podle § 720 občanského zákoníku v platném znění a zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor:

**Článek 2
Předmět smlouvy a účel nájmu**

2.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 2217/9 nacházející se na pozemku p. 1624/209, to vše v katastrálním území Karviná-Město, obec Karviná zapsáno na listu vlastnictví číslo 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná.

2.2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor o celkové výměře 5.633,4 m², tj. pavilonu A, B, C a D v budově čp. 2217/9 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná (dále jen „předmět nájmu“). Podrobný popis předmětu nájmu je uveden v příloze č. 2 – Specifikace předmětu nájmu a v příloze č. 3 - Technická zpráva Karviná-Mizerov areál ZUŠ, Majakovského 2217/9, zaměření plochy nebytových prostor zpracované Ladislavem Vápeníkem, IČ 70246378 dne 5. 8. 2008, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

2.3. Pronajímatel přenechává a nájemce přebírá do užívání předmět nájmu. Smluvní strany si nejsou vědomy vad, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.

2.4. Účelem nájmu je využití předmětných prostor uvedených v článku 2.2. pro účely školství v oblasti základní umělecké výchovy.

2.5. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu.

2.6. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

Článek 3 Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.09.2009.

Článek 4 Nájemné

4.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno v souladu s usnesením Rady města uvedeným v záhlaví této smlouvy a činí částku **1,- Kč/m²/rok** (slovy: Jednu korunu českou). Výše nájemného je vypočtena na evidenčním a výpočtovém listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen evidenční a výpočtový list).

4.2. Povinnost platit nájemné vzniká dnem 01.09.2009. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné čtvrtletně vždy k 15.01., 15.04., 15.07. a 15.10. příslušného kalendářního roku, přímo na účet pronajímatele. Bankovní spojení je uvedeno v evidenčním a výpočtovém listu, který je přílohou č.1 a nedílnou součástí této smlouvy.

4.3. Nájemce je povinen hradit pronajímateli služby spojené s nájmem specifikované v evidenčním a výpočtovém listu.

Pronajímatel poskytuje nájemci služby uvedené v evidenčním a výpočtovém listu. Služby spojené s nájmem nebytového prostoru bude nájemce hradit v zálohách, které budou ročně zúčtovatelny. Pronajímatel je povinen skutečné náklady za ceny služeb nájemci každoročně vyúčtovat, a to do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

Záloha za služby je splatná současně s nájemným. Výše záloh za služby je uvedena v evidenčním a výpočtovém listu.

Pronajímatel si vyhrazuje právo každý rok jednostranně upravit výši zálohy za služby podle skutečností předchozího roku změnou údajů v evidenčním a výpočtovém listu a nájemce se zavazuje tyto zvýšené zálohy pronajímateli platit.

4.4. Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

4.5 Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo k 1.5. kalendářního roku upravovat výši nájemného dle míry inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to formou písemného oznámení, které bude nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce s touto výhradou souhlasí. Úprava nájemného bude pronajímatelem provedena změnou na evidenčním a výpočtovém listu, který bude nájemci doručen.

Článek 5

Práva a povinnosti pronajímatele

5.1. Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu po předchozím upozornění nájemce ústně, telefonicky nebo písemně, den před zamýšlenou kontrolou.

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu vždy bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

5.2. V případě oprav nebo rekonstrukce nemovitosti si pronajímatel vyhrazuje právo takovouto opravu provést. Nájemce se zavazuje provádění oprav nebo rekonstrukce strpět částečnou či úplnou uzavírkou objektu nebo jeho části a umožnit tak pronajímateli v požadovaném termínu jejich realizaci.

Článek 6

Práva a povinnosti nájemce

6.1. Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu, se kterým byl seznámen při podpisu této smlouvy a zavazuje se, že jej bude používat výhradně za účelem uvedeným v čl. 2, bodě 2.4 této smlouvy. Nájemce je povinen dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy.

6.2. Veškeré drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů nařízením vlády č. 258/1995 Sb. hradí nájemce.

6.3. Změny v předmětu nájmu, včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

6.4. Povinností nájemce je zajistit celoroční údržbu přilehlé komunikace pro pěší, která bezprostředně navazuje na předmět nájmu ve stavu, který by neohrozil bezpečnost a zdraví chodců. V letním období kosení trávy dle vyznačení na snímku katastrální mapy.

6.5. Nájemce odpovídá za instalaci, provoz, kontroly, údržbu a opravy požárně bezpečnostních zařízení a hasicích přístrojů, provádění preventivních požárních prohlídek a školení zaměstnanců ve lhůtách stanovených platným právním předpisem a Požárním řádem statutárního města Karviná. Nájemce se zavazuje vést dokumentaci požární ochrany a do této dokumentace zapracovat požadavky, které vyplývají z dokumentace pronajíatého objektu (př. požárně bezpečnostní řešení apod.) a současně je povinen vyhodnotit všechna kritéria vztahující se k provozované činnosti.

Nájemce je povinen zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného elektrického zařízení dle ČSN po celou dobu trvání nájemní smlouvy a je za plnění výše uvedených závazků odpovědný. Nájemce je dále povinen zajišťovat na své náklady pravidelné revize elektrické instalace a spotřebičů a taktéž revize hasicích přístrojů. Kopie o provedených revizích předá nájemce neprodleně pronajímateli.

6.6. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady firemní označení na fasádě domu, v němž se nachází předmět nájmu, po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud k tomuto umístění je potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej nájemce vyžádat.

6.7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.

6.8. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu umístit herny s výherními a hracími přístroji. V případě porušení tohoto zákazu si pronajímatel vyhrazuje právo od této smlouvy odstoupit.

6.9. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen při skončení nájemního vztahu předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to v den skončení nájmu.

Předmět nájmu od nájemce převezme pronajímatel nebo jím pověřená osoba a sepiše o tom „Protokol o převzetí nebytového prostoru“. V případě zjištění škod bude sepsán „Škodní protokol“. Případné náklady na odstranění škod nese nájemce. Pokud nájemce odstranění škody neprovede ve lhůtě do 1 měsíce od sepsání „Škodního protokolu“, provede odstranění škod pronajímatel na náklad nájemce. Nájemce se současně zavazuje, že tyto náklady uhradí v plné výši do 15 dnů od obdržení faktury.

Článek 7 Skončení nájmu

7.1. Tato nájemní smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

7.2. Vypovědět tuto smlouvu může kterákoli smluvní strana, a to ve výpovědní lhůtě, která činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

7.3. Pronajímatel je však oprávněn tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, pokud nájemce porušil tuto smlouvu, a to zejména v případech užívá-li nájemce předmět nájmu i přes písemnou výstrahu pronajímatele takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí škoda nebo je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo záloh za služby za dobu delší jednoho měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

Článek 8

Závěrečná ustanovení

8.1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou upraveny přímo v této smlouvě, se řídí obecně závaznými právními předpisy zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a občanským zákoníkem v platném znění.


8.2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou jim budou doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně jinou adresu pro doručování písemnosti. Smluvní strany se dále dohodly pro případ, že nájemci nebude možno doručit jakoukoliv písemnost, tato se bude považovat za doručenou posledním dnem uložení písemnosti na poště, a to i když se příjemce o uložení písemnosti nedověděl. V případě, že nájemce odmítne převzít jakoukoliv písemnost, tato se považuje za doručenou okamžikem odmítnutí převzetí písemnosti ze strany nájemce.

8.3. Tato smlouva je vypracována ve 3 vyhotovení, každý s platností originálu, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce a 2 vyhotovení obdrží pronajímatel.

8.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodné je datum pozdějšího podpisu, a účinnosti dnem 01.09.2009.

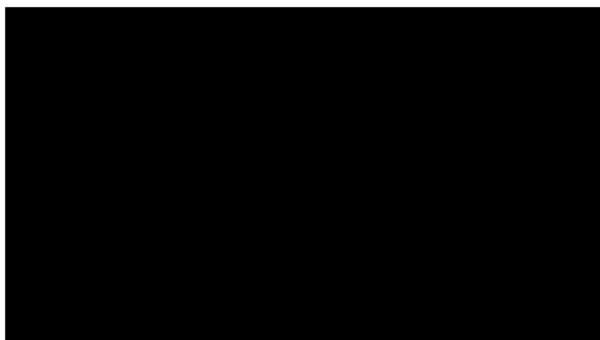
8.5. Tato smlouva může být měněna bez uzavření dodatku vyhotovením nového evidenčního a výpočtového listu a jeho doručením nájemci. Tato smlouva může být rovněž měněna bez uzavření dodatku formou oznámení dle článku 4, bodu 4.5 této smlouvy a doručením evidenčního a výpočtového listu nájemci. Jakékoliv jiné změny nebo doplnění této smlouvy je možné učinit pouze formou písemných dodatků, které budou za dodatek výslovně označeny, vzestupně číslovány a podepsány oběma smluvními stranami.

8.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a že nebyla podepsána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

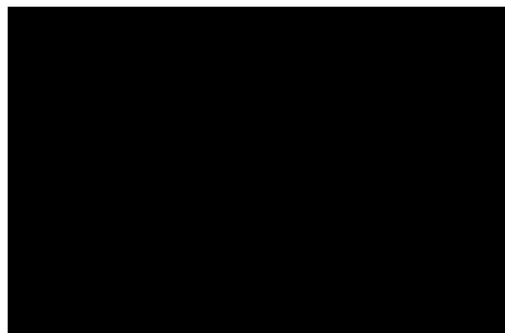
- Příloha : 1) Evidenční a výpočtový list
2) Specifikace předmětu nájmu
3) 
4) Protokol o předání a převzetí nebytových prostor
5) Snímek z katastrální mapy

V Karviné dne: *31. 8. 2009*

V Karviné dne : *31. 8. 2009*



náměstek primátora
pověřen k podpisu na základě plné moci



ředitelka školy

**PŘÍLOHA č. 1
EVIDENČNÍ A VÝPOČTOVÝ LIST**

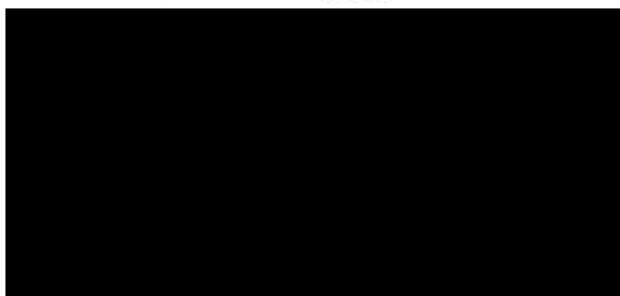
Místnost	Plocha	Sazba	Celkem
Pavilon A,B,C a D	5.633,4 m ²	1Kč/ m ²	Kč 5.633,--
Roční úhrada čistého nájemného činí			Kč 5.633,--
Záloha za poskytované služby (roční)			
- vytápění – dálkové			Kč 1.013.940,--
- vodné a stočné			Kč 60.000,--
- el. energie		dle vlast. elektroměru	
- odvoz odpadků - zajistí sám u TS		Kč	0,-
- osvětlení společných prostor		Kč	0,-
hasicí přístroj		Kč	0,--
Roční úhrada záloh za poskytované služby činí			Kč 1.073.940,--
Roční úhrada za nájemné a zálohy za služby činí			Kč 1.079.573,--
Čtvrtletní předpis úhrad (zaokrouhleně)			Kč 269.893,--

Předpis je platný od 01.09.2009.

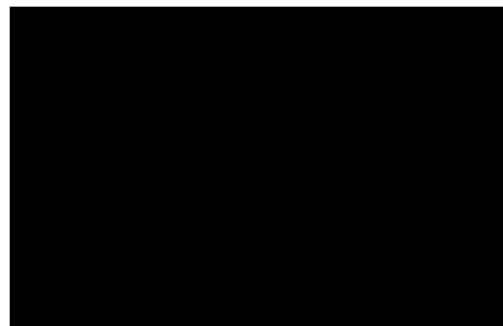
2. Nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné čtvrtletně předem, vždy ke každému 15. dni prvního měsíce čtvrtletí (tj. k 15.1.,15.4.,15.7.,15.10.) příslušného roku přímo na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., pobočka Karviná, číslo účtu 19-1721542349/0800, VS 9560000017, dle tohoto evidenčního a výpočtového listu nebo v jeho změně, který je přílohou a nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

V Karviné dne 31.8.2009



náměstek primátora
pověřen k podpisu na základě plné moci



ředitelka školy

**PŘÍLOHA č. 2 –
SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU**

Lokalita: Karviná-Mizerov, ZUŠ, čp. 2217/9

Kat.úz.: Karviná-město

Obec Karviná

PAVILON A 1.NP – výměra 561 m²
 2.NP - „ 351,1 m²
 3.NP - „ 388 m²

PAVILON B 1 NP - výměra 442,6 m²
 2 NP „ 440,7 m²
 3 NP „ 415,9 m²

PAVILON C 1 NP - výměra 281,3 m²
 2 NP „ 272,3 m²
 3 NP „ 266,0 m²

Spojovací chodba k pavilonu C výměra 288,2 m²

PAVILON D 1 NP - výměra 303,4 m²
 2 NP „ 282,4 m²
 3 NP „ 282,5 m²

Baletní sál – výměra 683,3 m²
Spojovací chodba - výměra 374,7 m²

Bližší popis předmětu nájmu je uveden v Technické zprávě Karviná-Mizerov areál ZUŠ, Majakovského 2217/9, zaměření plochy nebytových prostor zpracované Ladislavem Vápeníkem, IČ 70246378 dne 05.08.2008, která je přílohou č. 3 této smlouvy a její nedílnou součástí.



Předávací protokol

Předmět předání	
Budova bývalé SZŠ na ul. Majakovského 2217/9, nyní v pronájmu Základní umělecká škola Bedřicha Smetany, Karviná-Mizerov, příspěvková organizace.	
Poznámky	
Předmět byl předán v provozu schopném stavu dne 01.09.2009 na základě smlouvy o nájmu nebytového prostoru Čj: NP/180/112933/2009/OŠK/Gá	
Přítomni: Za ZUŠ - paní [REDAKCE] Za MMK OŠK [REDAKCE]	
Předávající	Přebírající
Jméno a příjmení: [REDAKCE] Organizace: ZUŠ Bedřicha Smetany, Karviná-Mizerov, příspěvková organizace	Jméno a příjmení: [REDAKCE] Organizace: Odbor školství a kultury MMK, Fryštátská 72/1, Karviná-Fryštát
Podpis [REDAKCE]	Podpis [REDAKCE]