

Nájemní smlouva

(smlouva o nájmu nebytových prostor)

1. **Město Dobrovice**, IČ 00237663, Palackého náměstí 28, Dobrovice, PSČ 294 41, zastoupené starostou Mgr. Tomášem Sedláčkem, jako ***pronajímatel*** na straně jedné,
- a
2. **Základní umělecká škola** se sídlem 17. listopadu 1325, Mladá Boleslav II, Mladá Boleslav, 293 01, IČO: 17285241, zastoupená ředitelkou Ing. Janou Mlčochovou, jako ***nájemce*** či ***ZUŠ*** na straně druhé,
pronajímatel a nájemce společně též jako smluvní strany,
uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu § 2201 a n. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, tuto

nájemní smlouvu.

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 843, jehož součástí je stavba č.p. 70 (bývalá budova fary) a dále přilehlých pozemků parc.č. 842/1 a parc.č. 845, vše v obci a katastrálním území Dobrovice, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mladá Boleslav, na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Dobrovice.

Nájemce prohlašuje, že je příspěvkovou organizací zřízenou Statutárním městem Mladá Boleslav, je základní školou zaměřenou na umělecké vzdělání.

II.

Předmětem této smlouvy je přenechání nebytového prostoru v budově č.p. 70, která je součástí pozemku parc.č. 843, v obci a k.ú. Dobrovice, a sice nebytového prostoru umístěného v celém prostoru prvního poschodí budovy (dále jen předmět nájmu) nájemci k dočasnému užívání za *účelem* využití předmětu nájmu jako učeben a zázemí pro výuku oborů v rámci činnosti nájemce, zejména pak pro výuku výtvarného a hudebního oboru, a závazek nájemce za to platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek uvedených v této smlouvě.

III.

Specifikace předmětu nájmu

Předmět nájmu sestává z následujících prostor (místnosti očíslovány dle půdorysu 2. nadzemního podlaží – stavební úpravy fary, který je přílohou č. 1 této smlouvy):

- učebna č. 101
- učebna č. 103
- učebna č. 105
- pracovna/denní místnost č. 104
- pracovna/dílna č. 106
- místnost pro kotel č. 107
- úklidová místnost č. 108
- WC ženy/dívky č. 104a
- WC muži/chlapci č. 106a
- chodba podesta č. 102
- chodba č. 104b
- chodba č. 106b
- schodiště č. 109,

vše o celkové výměře 229 m². Přístup do předmětu nájmu, jehož výlučným uživatelem je pouze nájemce, je přes pozemek parc.č. 843, a to hlavním vchodem do budovy, dále přes vstupní halu v přízemí ke dveřím vedoucím na schodiště. Tyto dveře vedoucí na schodiště, které je součástí předmětu nájmu, má nájemce pod vlastním uzavřením.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) předat nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání, v tomto stavu jej udržovat a zajistit nájemci nerušené užívání po dobu trvání nájmu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že předmět nájmu, resp. celá budova č.p. 70 je po celkové rekonstrukci, nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy předmět nájmu pečlivě prohlédl, nemá k jeho způsobilosti ke sjednanému účelu užívání žádných výhrad,
- b) umožnit nájemci, aby si předmět nájmu vybavil potřebným svým zařízením a vybavením. Současně se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci bezúplatně k využití nový nábytek pořízený z vlastních prostředků pronajímatele, jakož i z dotačních prostředků společnosti ŠKODA AUTO, a.s. (stoly, židle, skříně a stojany), jehož seznam je uveden v předávacím protokolu z 30.12.2022 a k němu připojeném inventurním seznamu.
- c) zajistit nájemci bezúplatně úklid společných prostor v přízemí, nést náklady na přístup na pevný internet, umožnit nájemci za úhradu přístup na internet, pokud mu nebude dostačovat připojení zdarma poskytované pronajímatelem (výše úhrady je závislá na počtu jeho uživatelů),
- d) umožnit nájemci a osobám s ním spojeným bezúplatný přístup a užívání zahrad parc.č. 842/1, parc.č. 845 a části parc.č. 843 (příloha č. 2 – aktuální zakres vyhrazených částí pozemků). a to v souvislosti s výukou či v jiném obdobném spojení s nájemcem. Pronajímatel si vyhrazuje z důvodů bezpečnosti změnit vymezený rozsah užívání zahrad, a to písemným vyrozuměním nájemce s připojeným zákresem vyhrazené části vyznačeném na snímku katastrální mapy (doručení e-mailem, osobním předáním proti podpisu či jinou prokazatelnou formou) a nájemce se zavazuje zajistit zákaz vstupu osob s ním spojených mimo vyhrazené prostory. Přístup do zahrad ve spojení s výukou je přes halu v přízemí budovy zadní chodbou. Nájemce je oprávněn v případě potřeby použít sociální zařízení umístěné v přízemí (pokud budou uživatelé např. na zahradě). Užívání zahrad není součástí této nájemní smlouvy, lze jej kdykoli ze strany pronajímatele jednostranně ukončit, resp. omezit na pouhý přístup do předmětu nájmu. Nájemce je srozuměn s tím, že osoby, které se v zahradě ve spojení s nájemcem nacházejí, jsou zde pod odpovědností nájemce. Pronajímatel prohlašuje, že údržbu zahrady (zahrad) bude zajišťovat pronajímatel, resp. jeho technické služby. Nájemce je dále srozuměn s tím, že zahrady nejsou ke dni uzavření této smlouvy dosud uvedeny do řádného stavu, probíhají na nich rekonstrukční, terénní a jiné obdobné práce. Nájemce prohlašuje, že respektuje a strpí bez dalšího skutečnost, že zahrady budou současně užívány i jinými uživateli budovy č.p. 70, případně i veřejností.

2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě, udržovat jej v řádném stavu, chránit jej před poškozením či nadměrným opotřebením, provádět na své náklady běžnou údržbu. Nájemce si zavazuje zajišťovat na své náklady i veškerý úklid předmětu nájmu, a to včetně vstupního úklidu po převzetí předmětu nájmu zahrnující i mytí oken (nájemce je výslovně srozuměn s nestandardním otevíráním oken ven),

- b) vybavit si předmět nájmu na své náklady potřebným vybavením (viz též odst. 1 písm. b/ této části smlouvy), přičemž toto vybavení a zařízení musí vyhovovat obecně závazným předpisům a normám. Případné pojištění vybavení a věcí umístěných nájemcem v předmětu nájmu je vysloveně věcí nájemce (vlastní budovu má pojištěnu pronajímatel).
- c) užívat předmět nájmu, včetně ostatního majetku a zařízení v předmětu nájmu umístěného, v souladu s příslušnými předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožárními předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí, hygienickými normami apod. a nést odpovědnost za škodu, která by nedodržením těchto povinností vznikla,
- d) zajistit, že nájemce a bez výjimky i všechny osoby s ním spojené, se před vstupem na schodiště (za uzamykatelnými dveřmi) budou přezouvat do čisté suché obuvi nebo používat čisté návleky (výjimka pouze pro návštěvy). Toto schodiště je původní, zrenovované, jednotlivé schody jsou však uprostřed v důsledku letitého užívání opotřebované (nižší, proslapané). Pro ochranu tohoto historického schodiště je tak nezbytné zajistit, aby posypová sůl, voda a různé nečistoty přinesené z venkovního prostoru (přístup do budovy je po nezpevněných pozemcích), toto schodiště dále nepoškozovaly.
- e) jakékoli stavební či jiné změny a úpravy provádět jen s výslovným souhlasem pronajímatele, jinak je nájemce povinen na své náklady neoprávněně provedené změny, opravy a úpravy odstranit, nedohodnou-li se strany jinak. Malování stěn bez předchozího odsouhlasení pronajímatelem a montáž čehokoli na stěny je zakázáno.
- f) nést odpovědnost za škodu způsobenou na předmětu nájmu, jakož i na budově č.p. 70, vlastním zaviněním nebo zaviněním osob s nájemcem osobně, pracovně či jinak spojených; nést odpovědnost za osoby, které navštěvují nájemcem zajišťovanou výuku a aktivity v souladu se sjednaným účelem nájmu (vyučující, žáci vč. jejich případného doprovodu, úklidový a jiný personál). Stejně tak nájemce nese odpovědnost za škodu vzniklou v důsledku nedostatečného zabezpečení budovy při odchodu z ní (pokud v budově již nejsou jiné osoby), v důsledku nepoužití, zneužití či špatného použití bezpečnostního zařízení nebo ztráty klíčů. Pořizování kopií klíčů je zakázáno. Případné porušení tohoto zákazu se považuje za hrubé porušení této smlouvy.
- g) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě nezbytný přístup schodištěm do půdních prostor budovy č.p. 70 za účelem pravidelných kontrol těchto prostor a přístupu ke slaboproudému rozvaděči (přístup nájemce do půdních prostor je zakázán), a dále umožnit přístup do technické místnosti č. 107 s plynovým kotlem s ohřevem vody, za účelem kontroly stavu a údržby tohoto zařízení a za účelem měření spotřeby vody a tepla. Dále umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění smlouvy a za účelem provedení roční či mimořádné inventarizace majetku pronajímatele umístěného v předmětu nájmu a poskytnout k tomu pronajímateli potřebnou součinnost,
- h) nepřenechat předmět nájmu či jeho část do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
- ch) zajistit si na vlastní náklady likvidaci komunálního odpadu vzniklého v souvislosti s provozováním předmětu nájmu. Za tímto účelem si nájemce zajistil uzavření smlouvy se svozovou firmou a poskytl pronajímateli kopii této smlouvy. Nájemce je povinen svozovou firmu informovat, na jakém místě budou popelnice k vyvezení umístěny. Nájemce je srozuměn s tím, že svozová firma se nemůže pohybovat po církevním pozemku u kostela vedoucím k budově č.p. 70 pro nemožnost otočení svozového vozu, proto bude nezbytné umísťovat popelnice na sběrné místo na rozhraní ulic Za Kovárnu a Kateřinská.

- i) platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu zejm. cenu spotřebované elektrické energie, vody a stočného, tepla a cenu dalších služeb – podíl na nákladech na internet (pevný je poskytován zdarma).

V.

Další ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že byl ze strany pronajímatele informován a respektuje skutečnost, že okolí budovy č.p. 70 je z bezpečnostních důvodů vybaveno kamerovým systémem.
2. Nájemce bere na vědomí, že v budově č.p. 70 je nainstalováno zabezpečovací zařízení. Nájemce, který má v souvislosti s touto nájemní smlouvou přístup nejen do předmětu nájmu, ale do celé budovy (vyjma místností č. 3-6 v přízemí), je vázán povinností při odchodu z budovy uzamknout, případně zkontrolovat uzamčení hlavního a zadního vchodu do budovy a není-li v budově jiný její oprávněný uživatel, zapnout (zakódovat) zabezpečovací zařízení. Za tímto účelem byl nájemce ve věci ovládání tohoto zřízení řádně proškolen a byly mu sděleny příslušné kódy. Nájemce je srozuměn s tím, že bezpečnostní zařízení (alarm) není v době uzavření této smlouvy napojeno na pult centrální ochrany.
3. Nájemce je srozuměn s tím, že budova č.p. 70, v níž se předmět nájmu nachází, je nemovitou kulturní památkou. Je povinností nájemce zajistit, aby osoby s ním spojené, které se v předmětu nájmu pohybují, neopíraly jakékoli předměty (např. jízdní kola, koloběžky apod.) o omítku budovy či ji jakýmkoli způsobem neznečišťovaly a poškozovaly. Nájemce je současně srozuměn se zákazem umístění jakéhokoli zařízení (resp. čehokoli) na střechu, komín či obvodový plášť budovy, jakož i na vnější strany oken a venkovních dveří.
4. Nájemce je srozuměn s tím, že v předmětu nájmu, jakož i v celé budově č.p. 70 je zakázáno kouřit a nájemce je povinen zajistit dodržování tohoto zákazu. Případné porušení tohoto zákazu se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn mít umístěn v předmětu nájmu na pronajímatelem připraveném místě, případně vedle budovy č.p. 70 štítek s informací, že je zde umístěna Základní umělecká škola, pobočka Dobruška. Podoba, obsah a umístění tohoto štítku musí s ohledem na charakter budovy (odst. 3 této části smlouvy) předem výslovně odsouhlaseny pronajímatelem.
6. Nájemce je srozuměn s tím, že budova č.p. 70 je užívána dalšími subjekty, je proto povinen tento stav respektovat a užívat předmět nájmu tak, aby užívatelská práva ostatních subjektů byla co nejméně rušena.

VI.

Nájemné a cena služeb

1. Tento nájemní vztah je vztahem úplatným. Měsíční výše úhrady za užívání předmětu nájmu (***nájemné***) se sjednává ve výši **10.543,- Kč + navýšení o % inflace za r. 2023** (46 Kč/m² + navýšení o % inflace za r. 2023).
2. Spolu s nájemným je nájemce povinen pronajímateli hradit cenu poskytovaných služeb, a to cenu za ***odběr elektrické energie, tepla, vody a stočného***, kdy spotřeba těchto energií bude měřena poměrovými měřiči.
3. Úhradu ceny služeb provádí nájemce zálohově v měsíčních splátkách ve výši:
 - a) **4.500,- Kč** za elektrickou energii.
 - b) **1.500,- Kč** za vodné a stočné,
 - c) **10.000,- Kč** za dobřívku tepla.

Po skončení příslušného kalendářního roku provede pronajímatel celkové vyúčtování, přičemž v případě nedoplatku je nájemce povinen zaplatit vyúčtovaný nedoplatek v termínu stanoveném pronajímatelem; v případě přeplatku bude tento pronajímatelem bez zbytečného odkladu vrácen nájemci, pokud se strany nedohodnou, že tento přeplatek bude započten na budoucí plnění. V návaznosti na výsledky ročního vyúčtování celkového odběru elektřiny, tepla a vody je pronajímatel oprávněn pro další období výše uvedené zálohy přiměřeně zvýšit či snížit.

Budou-li nájemci poskytovány ze strany pronajímatele další služby než výše uvedené, bude úhrada za ně řešena dodatkem k této smlouvě.

4. Úhradu nájemného a záloh na úhradu ceny služeb provádí nájemce v měsíčních platbách splatných předem vždy nejpozději do 15. dne každého měsíce
5. Úhradu nájemného a ceny služeb provádí nájemce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 0483210319/0800. VS 3613, neoznámí-li pronajímatel nájemci prokazatelně jiné bankovní spojení.
6. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného a ceny služeb (záloh), je povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
7. Začne-li či skončí-li nájemní vztah v průběhu měsíce, je nájemce povinen za tento měsíc zaplatit alikvotní část měsíčního nájemného a ceny služeb.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od **01.01.2024**.
2. Ke dni účinnosti této smlouvy se předmět nájmu předává do rukou nájemce, na kterého přechází nebezpečí škody na věci.
3. Tuto smlouvu lze zrušit a nájemní vztah ukončit:
 - a) písemnou dohodou ke dni sjednanému v této dohodě,
 - b) písemnou výpovědí s jedno měsíční výpovědní dobou z důvodů závažného porušení smluvních podmínek, kterými se rozumí zejména užívání předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu užívání, porušení zákazu podnájmu, aktivního nevyužívání pronajatých prostor po dobu delší než 3 měsíce, pro porušování jiných smluvních povinností (např. zákazu kouření, poškozování předmětu nájmu či budovy, opakované nezabezpečení budovy), přestože byla smluvní strana na toto porušení druhou smluvní stranou předem písemně upozorněna.
 - c) písemnou výpovědí s 3měsíční výpovědní dobou z jiných důvodů nebo bez uvedení důvodů k nejbližšímu konci školního roku,
 - d) ostatními způsoby uvedenými v zákoně.

Výpovědní doba dle písm. b) a c) této části smlouvy běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou bez námitek.

4. Nájemní vztah skončí rovněž skončením aktivní činnosti nájemce, pro kterou si předmět nájmu pronajal, a to ke dni doručení oznámení této skutečnosti pronajímateli, není-li v tomto oznámení uveden termín jiný.
5. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení. V případě prodlení s vyklizením předmětu nájmu je nájemce povinen za každý den prodlení

zaplatit pronajímateli vedle nájemného smluvní sankci ve výši 500,- Kč. Nevyklidí-li nájemce předmětné prostory ani v dodatečně stanoveném termínu, je pronajímatel oprávněn toto vyklizení provést na náklady a nebezpečí nájemce sám a nájemce je s tímto bez dalšího srozuměn.

6. Při skončení nájemního vztahu provedou smluvní strany nejpozději do 30 dnů vyrovnání veškerých závazků plynoucích z této smlouvy.
7. Další vzájemné vztahy touto smlouvou neupravené se řídí především příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden pronajímatel.
9. *Doložka o provedení právního jednání v souladu se z.č. 128/2000 Sb., o obcích (§ 39, 41): Záměr pronájmu předmětu nájmu byl předem zveřejněn (vyvěšeno 08.06.2023, sejmuto 26.06.2023) a právní jednání bylo schváleno Radou města Dobrovice dne 12.07.2023 usnesením č. 03-15/2023.*

Přílohy: č. 1 - půdorysy budovy – stavební úpravy fary
 č. 2 – aktuální zakres vyhrazených částí pozemků

V Dobrovici dne:

V Mladé Boleslavi dne:

Mgr. Tomáš Sedláček
Digitálně podepsal
Mgr. Tomáš Sedláček
Datum: 2023.10.10
13:37:00 +02'00'

.....
pronajímatel

Ing. Jana Mlčochová
Digitálně podepsal
Ing. Jana Mlčochová
Datum: 2023.10.10
14:40:06 +02'00'

.....
nájemce