

SMLOUVA O PRONÁJMU nebytových prostor

kteřou v souladu se zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů, uzavřeli

Kulturní centrum Hlučín, příspěvková organizace,
IČ 69987050, DIČ CZ 69987050
se sídlem Zámecká 4, 748 01 Hlučín, dům čp.286 na poz. parc.č. 454 v k.ú. Hlučín –
hlučinský zámek,
zastoupená ředitelem **Mgr. Zdeňkem Kačorem**,
(dále jen pronajímatel)

a

Základní umělecká škola Hlučín, příspěvková organizace,
U bašty 4, 748 01 Hlučín
IČ00849910
zastoupená ředitelkou **Evou Niedobovou**
(dále jen nájemce)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O PRONÁJMU

I.

Předmět nájmu

- 1) **Pronajímatel** má dle úplného znění zřizovací listiny ze dne 24.4.2001 ve své správě budovu č.p. 286 stojící na pozemku parc. č. 454 v k.ú. Hlučín, okres Opava, která je ve vlastnictví Města Hlučína.
- 2) Předmětem nájmu jsou části nebytových prostor v I.NP o výměře 95,64 m² a části nebytových prostor v II. NP o výměře 193,81 m² v objektu čp. 286 v k.ú. Hlučín. Předmětné prostory jsou vyznačeny v půdorysném plánu podepsaném oběma smluvními stranami, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

II.

Účel nájmu

- 1) **Pronajímatel** pronajímá prostory uvedené v bodě I. této smlouvy za účelem užívat prostory k činnosti a provozu ZUŠ – obory výtvarného charakteru (viz příloha č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy).
Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory pouze pro sjednaný účel.
- 2) Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat zejména tyto společné prostory budovy: chodníky, vstup, společné chodby, společná schodiště.
- 3) Pronajaté prostory budovy může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a v souladu

s jejich stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí a nesmí přitom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

III. Způsob užívání

1) Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat v rámci bezpečného provozu celého objektu Zámku.

2) Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele měnit charakter prostor a měnit vnější vzhled budovy. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Opravy společných prostor a údržbu podstaty budovy zajišťuje vlastník nemovitosti na své náklady. Jednání o těchto úpravách musí být vždy vedeno písemně.

3) Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady obvyklé udržování pronajatých prostor, které užívá výlučně sám, přičemž za takové obvyklé udržování se pro účely této smlouvy považuje malování, tapetování, čištění podlahových krytin, obkladů stěn, dveří a oken, včetně všech rámu, výplní a skel. Úklidové služby v pronajatých prostorách si bude nájemce zajišťovat sám svým vlastním nákladem.

4) Nájemce se dále zavazuje, umožnit zástupcům pronajímatele vstup do objektu a prohlídku pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí. V případě, že se v prostorách pronajatých nájemcem nacházejí zařízení pronajímatele (např. hlavní uzávěr vody, plynu, atp.) je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto prostor pouze se souhlasem nájemce, vyjma havárií a situací obecného ohrožení; v takovém případě je pronajímatel povinen informovat neprodleně nájemce o takovém vstupu, jeho důvodu a rozsahu, případně rozsahu provedených úkonů.

4) Nájemce nesmí dále pronajaté prostory, ani jejich část pronajmout jinému nájemci.

5) Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních a hygienických předpisů, nese odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s provozem pronajatých nebytových prostor uvedených v čl. I. smlouvy a to i v důsledku činností nebo jednání nájemce nebo třetích osob, které se zdržují v pronajatých prostorách v souvislosti s předmětem nájmu a všemi dalšími souvisejícími činnostmi, vykonávanými nájemcem a nese zodpovědnost i za škodu způsobenou osobám v souvislosti s provozem v pronajatých prostorách. Nájemce však neodpovídá za škody, způsobené zaměstnanci pronajímatele nebo osobami, kteří jednají z pověření či na základě pokynu pronajímatele.

6) Nájemce ručí za zabezpečení požární ochrany v pronajatém prostoru v plném rozsahu platných právních předpisů předpis, především zákona č.133/1985 Sb. O požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (úplné znění zák. č. 67/2001 Sb.) a prováděcí vyhlášky MV č. 246/2001 sb.

7) Nájemce musí zajistit aby se všichni uživatelé prostoru chovali tak, aby nedocházelo ke

vzniku požáru zejména při používání tepelných, elektrických a jiných spotřebičů, při skladování hořlavých nebo požárně nebezpečných látek a při manipulaci s otevřeným ohněm.

8) Nájemce je povinen okamžitě nahlásit (byť i svépomocně uhašen) každý požár na ohlašovnu požáru a pronajímateli.

9) Nájemce je povinen udržovat přístupové cesty, schodiště a schody, aby nebyly zastavěny žádným materiálem a sloužily jako trvale volná úniková komunikace.

10) Nájemce je povinen likvidovat odpady vzniklé jeho provozem a užíváním pronajatých prostor na své náklady.

11) Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady údržbu, revize a zkoušky pronajatých zařízení a předmětů, zejména elektrospotřebičů.

12) Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory v řádném stavu, a do tří dnů po ukončení nájemního vztahu je předat řádně vyklizené s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným stavebním úpravám.

13) O předání prostor pronajímatelem nájemci při zahájení pronájmu, ale i při předávání prostor nájemcem zpět pronajímateli, bude sepsán protokol o předání, a to za účasti zástupců obou stran.

14) Jakékoliv stavební úpravy, opravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace rozvodů inženýrských sítí, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin (dále též jen stavební úpravy) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s vlastníkem nemovitosti, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a o vypořádání vynaložených nákladů.

IV.

Výše a splatnost nájemného:

1) Smlouva o pronájmu se sjednává od 1.10.2007 na dobu určitou do 30.6. 2018 s tím, že smlouvu není možné ukončit výpovědí.

2) Cena nájmu je stanovena na 25.000,- Kč / ročně, splatná k 30.6. každého roku.

3) Nájemné za období od 1.10. do 31.12.2007 ve výši 6.250,- Kč se nájemce zavazuje uhradit do 20.11. 2007.

4) Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele u České spořitelny, číslo účtu
, var. symbol 1111

5) Obě strany se dohodly, že telekomunikační služby, včetně internetu si bude nájemce zajišťovat sám vlastním nákladem.

6) Pronajímatel bude nájemci zabezpečovat služby spojené s provozem pronajatých prostor (vytápění, dodávku TUV, údržbu přístupových ploch a společných prostor, vodné

stočné a el. energii). Vodné a stočné bude nájemci účtováno podle podružného vodoměru. Spotřeba el. energie bude refakturována na základě podružného elektroměru.

7) Vytápění a ohřev teplé užitkové vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel. Náklady s tím spojené bude nahrazovat v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch pronajatých prostor k celkové výměře všech vytápěných ploch budovy.

8) Na úhradu nákladů spojených se zajišťováním všech služeb bude nájemce poskytovat pronajímateli následující čtvrtletní zálohy a paušální poplatek ve výši 15.000,-Kč :

- a) 10.000,- Kč čtvrtletně zálohově na náklady spojené s odběrem plynu na zajištění dodávky tepla, TUV
- b) 3.000,- Kč čtvrtletně zálohově na náklady spojené s odběrem elektrické energie
- c) 1.000,- Kč čtvrtletně zálohově na náklady spojené s odběrem vody
- d) 1.000,- Kč čtvrtletně paušálně na náklady spojené se službami ve společných prostorech (činnost správce) – jedná se o paušální poplatek, který nepodléhá zúčtování

9) Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, zvýší se výše příslušné zálohy tomu odpovídajícím způsobem.

5) Čtvrtletní zálohy na služby jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. účtovací symbol 1111, a to vždy předem do 15. dne druhého měsíce předcházejícího kalendářního čtvrtletí.

6) Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po konečném vyúčtování nákladů od dodavatele. Případný nedoplatek, uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.

V.

Ostatní ujednání

1) V případě zjištění závady a nedostatků (skrytá vada materiálu, nefunkčnost zařízení) v pronajatých prostorech bude nájemce okamžitě kontaktovat pověřenou osobu za pronajímatele, který provede zápis do Knihy závad a zajistí její odstranění.

2) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorech nájemce.

3) Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

4) Tato smlouva nabývá platnosti uzavřením a účinnosti počátkem doby pronájmu uvedené v odst. 1 článku IV. této smlouvy.

6) Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.

7) Obě strany se dohodly na vnitřním organizačním řádu řešící úklid hlavního schodiště a zamykání společných prostor (Viz příloha č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy)

8) Obě strany se dohodly na organizačním zajištění společného využívání bezbariérového přístupu do knihovny (výtah) pro postižené děti navštěvující ZUŠ.

VI.

Sankce a pokuty

1) Neuhradí-li nájemce včas splatnou zálohu na služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

2) V případě nepředvídatelných okolností, živelné katastrofě, přerušení dodávek el. energie, které znemožní nájemci výkon jeho činnosti a přitom nebudou zaviněné pronajímatelem, nemá nájemce nárok na krácení nájemného.

VII.

Změny:

Nájemce se zavazuje veškeré změny, týkající se nájemce, oznámit písemně pronajímateli.

VIII.

Podpisy smluvních stran:

Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli před jejím podpisem, souhlasí se stanovenými podmínkami a že tato smlouva je jejich shodnou, souhlasnou vůlí a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jiných nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V případech, které tato smlouva neřeší, řídí se obě smluvní strany občanským zákoníkem.

Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nich každý má platnost originálu. Pronajímatel a nájemce obdrží každý 2 vyhotovení smlouvy.

IX.

Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění

Touto doložkou se dle § 41 zák. č. 128/2000 o obcích (obecní zřízení) v platném znění, potvrzuje, že záměr pronájmu části nebytových prostor v I. NP o výměře 95,64 m² a části nebytových prostor v II. NP o výměře 193,81 m² v objektu čp. 286 v k.ú. Hlučín

- dle stanoviska Ministerstva financí v souladu s rozhodnutím o poskytnutí dotace č. 2 na realizaci projektu dle Plánu implementace, předem určenému zájemci, tj. ZUŠ Hlučín, se sídlem U Bašty 4, Hlučín s tím, že:
- smlouva bude uzavřena od 1.10.2007 na dobu určitou do 30.6.2018
- za cenu nájmu ve výši 25.000,--Kč/rok., byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce MěÚ Hlučín od 6. září do 4. října 2007.

O tomto záměru bylo rozhodnuto na 21. schůzi Rady města Hlučína, konané dne 3. září 2007, usnesení č. 21/3x).

Touto doložkou se dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění potvrzuje, že Rada města Hlučína na své 24. schůzi, konané dne 1. října 2007, usnesení č. 25/3n), rozhodla v souladu s úplným zněním zřizovací listiny Kulturního centra Hlučín, o udělení souhlasu vlastníka Kulturnímu centru Hlučín, Zámecká 4, 748 01 Hlučín, zast. Mgr. Zdeňkem Kačorem, k uzavření smlouvy o pronájmu části nebytových prostor v I. NP a II. NP objektu čp. 286 v k.ú. Hlučín, s příspěvkovou organizací Základní umělecká škola Hlučín, U Bašty 4, Hlučín zastoupenou ředitelkou Evou Niedobovou od 1.10.2007, za účelem činnosti výtvarných oborů Základní umělecké školy.

V Hlučíně dne 1. 10. 2007

.....
Mgr. Zdeněk Kačor
za pronajímatele

.....
Eva Niedobová
za nájemce