



S009P00TICKV

2023/000319/SRM/NS

Nájemní smlouva

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

město Blansko, zastoupené starostou Ing. Jiřím Crhou

se sídlem: nám. Svobody 32/3, 678 01 Blansko

IČO: 00279943

DIČ: CZ00279943

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Blansko, č. účtu [REDACTED] var.
symbol 444523319

na straně jedné, dále jen pronajímatel

a

Základní umělecká škola Blansko, příspěvková organizace, zastoupená ředitelem Jiřím Žerníčkem

se sídlem: Zámek 3/3, 678 01 Blansko

IČO: 00380521

DIČ: CZ00380521

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Blansko, č. účtu [REDACTED]

na straně druhé, dále jen nájemce

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 35/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova čp. 3 na ulici Zámek 3, pozemku parc. č. st. 35/3 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova čp. 4 na ulici Zámek 4 a pozemku parc. č. st. 35/7 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova čp. 2380 na ulici Zámek 7, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko pro obec a k.ú. Blansko.

II.

Stávající závazkové vztahy

Nájemce má s pronajímatelem v současné době uzavřeny 2 smluvní vztahy na pronájem výše uvedených objektů, či jejich částí. Jedná se o:

1. Smlouva o nájmu č. KOM-5/2000/Pe ze dne 03.05.2000 ve znění Dodatku č. 1 na pronájem objektu čp. 4 a části budovy čp. 2380 za účelem provozování základní umělecké školy, tj. jednotlivých oborů ZUŠ včetně administrativy za nájemné ve výši 19.012 Kč/měsíc.

2. Smlouva o nájmu č. KOM-6/2000/Pe ve znění dodatků č. 1 – 6 na pronájem nebytových prostor o celkové výměře 441,01 m², a to částečně v objektu čp. 2380 a objektu čp. 3 za účelem provozování základní umělecké školy, především keramické dílny za nájemné ve výši 11.081 Kč/měsíc.

III.

Předmět a účel smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je sloučení smluvních vztahů dle čl. II. této smlouvy vč. zachování účelů nájmu v těchto smlouvách, a to tak, že se obě smlouvy uvedené v čl. II. této smlouvy ruší a závazky z nich vyplývající se nahrazují touto novou smlouvou.

2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá objekt čp. 4 na ul. Zámek 4, objekt čp. 2380 na ul. Zámek 7 a část objektu čp. 3 na ul. Zámek 3, a to nebytové prostory o výměře 196,08 m² za účelem provozování základní umělecké školy, tj. jednotlivých oborů ZUŠ včetně administrativy.

3. Situační plán předmětu nájmu včetně specifikace nebytových prostor v objektu čp. 3 jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy.

4. Nájemce předmět nájmu k uvedenému účelu do nájmu přijímá a prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které případně vloží do předmětu nájmu.

IV.

Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.01.2024.

V.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli dohodnuté nájemné, které je na základě dohody obou stran stanoveno ve výši **40.000 Kč/měsíc, tj. 480.000 Kč/rok**. Nájemné je osvobozeno od DPH.

2. Nájemné je splatné **měsíčně**, vždy k 5. dni měsíce, na který se platí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné může být uhrazeno hotově v pokladně MěÚ Blansko.

3. Dohodnuté nájemné bude od **roku 2025** pravidelně každoročně zvyšováno o průměrnou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející rok, a to tak, že toto zvýšení bude provedeno jednostranným právním jednáním pronajímatele. Pronajímatel písemně oznámí nájemci, o kolik se sjednané nájemné zvyšuje, kolik činí celkové nájemné a od kterého data je nájemce toto nájemné pronajímateli povinen hradit. Základem pro zvýšení nájemného o inflaci bude vždy nájemné za předchozí období. Nájemce s tímto ujednáním souhlasí a zavazuje se hradit od termínu, stanoveného pronajímatelem, zvýšené nájemné. O této změně nebude sepsován dodatek k nájemní smlouvě.

4. Za opožděnou úhradu nájemného zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v případě změny předpisů zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení dle platné a účinné právní úpravy.

5. V případě, že po uzavření smlouvy dojde ke změně předpisů týkajících se daně z přidané hodnoty a nájemné nebude nadále osvobozeno od DPH, zavazuje se nájemce zaplatit k nájemnému i DPH v zákonné výši.

VI.

Ostatní ujednání smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly, že náklady na úhradu veškerých energií, jakož i další náklady související s provozem předmětu nájmu v souladu s účelem uvedeným v čl. III. této smlouvy hradí nájemce.

2. Pronajímatel se zavazuje plnit povinnosti vlastníka objektu vyplývající pro něj z platných právních předpisů a udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu užívání dle této smlouvy.

3. Nájemce se zavazuje, že nepřenechá předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu či užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré platné předpisy v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a zdraví při práci.

5. Nájemce je povinen provádět a hradit veškeré revize jednotlivých zařízení dle termínů stanovených v příslušných právních předpisech. V případě, že z protokolu o provedení revize vyplyne povinnost provést opravu nad rámec běžné údržby, zavazuje se pronajímatel opravu provést bez zbytečného odkladu.

6. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu, nakládat s ním s péčí řádného hospodáře a je povinen hradit drobné opravy a běžnou údržbu spojené s obvyklým udržováním, zejména práce uvedené v příloze č. 2 této smlouvy. Pro účely této smlouvy se drobnou opravou a běžnou údržbou rozumí náklady nepřevyšující 5.000 Kč vč. DPH za jednotlivou drobnou opravu a běžnou údržbu.

7. Nájemce se zavazuje v případě nutnosti oprav nespádajících mezi drobné opravy a běžnou údržbu, bez zbytečného odkladu toto nahlásit pronajímateli. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tímto vznikla pronajímateli nebo třetí osobě. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněné nájemcem, tak bez jeho vlivu.

8. Nájemce bere na vědomí, že úklid sněhu v zimních měsících je, mimo hlavní přístupovou komunikaci (tj. komunikaci od severní brány zámeckého parku k západní bráně) plně v režii nájemce.

9. Stavební úpravy, či rekonstrukce na předmětu nájmu je možné provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

10. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu vyklidit předmět nájmu nejpozději do posledního dne nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

11. Nájemce je povinen při skončení nájmu předat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nedodržení této povinnosti zakládá povinnost nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč, a to do 15 dnů ode dne skončení nájemního vztahu. Touto smluvní pokutou není dotčen nárok na náhradu škody.

12. Nájemce je povinen umožnit přístup pronajímateli do předmětu nájmu na jeho požádání v předem dohodnutém termínu.

13. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, kde se nachází předmět nájmu.

14. Nájemce se zavazuje nést odpovědnost po celou dobu smluvního vztahu za veškeré škody způsobené pronajímateli nájemcem nebo třetími osobami na předmětu nájmu.

15. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny, § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.

16. Smluvní strany se dohodly, že reklamní nápisy je nájemce oprávněn umísťovat na provozovnu pouze po předchozím schválení pronajímatele. Do doby uskutečnění dohody o podobě reklamních označení není nájemce oprávněn instalovat v předmětu nájmu jakékoli označení. Zákonná fikce souhlasu (§2305 občanského zákoníku) se nepoužije.

**VII.
Ukončení smlouvy**

Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah může skončit těmito způsoby:

- písemnou dohodou smluvních stran
- písemnou výpovědí s 12-měsíční výpovědní dobou i bez udání důvodu, která začne běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně
- v případě závažného porušení této smlouvy ze strany nájemce písemnou výpovědí s 3-měsíční výpovědní dobou, která začne běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci. Za závažné porušení této smlouvy považují smluvní strany zejména prodlení s placením nájemného ve stanovených lhůtách delších než 3 měsíce, užívání předmětu nájmu k jinému účelu, než který je smluvně sjednán nebo přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do podnájmu či užívání jinému bez souhlasu pronajímatele.

**VIII.
Závěrečná ustanovení**

1. Záměr města na sloučení a změny smluvních vztahů s nájemcem byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 15.11.2023 do 01.12.2023. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 26. schůzi Rady města Blansko konané dne 05.12.2023 usnesením č. 429/23.

2. Práva a povinnosti výslovně touto smlouvou neupravená a jiná práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se řídí zejména občanským zákoníkem.

3. Nájemce souhlasí s uveřejněním této smlouvy v souladu se zvláštními právními předpisy (zejména se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů). V případě, že tato smlouva bude podléhat povinnému uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., zajistí toto uveřejnění pronajímatel, a to nejpozději k 01.01.2024.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran s účinností od 01.01.2024.

5. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu a příloha č. 2 - Opravy a údržba hrazené nájemcem.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

7. Jakákoli změna této smlouvy je možná pouze písemnou formou, a to vztupně číslovanými dodatky k této smlouvě za podpisu obou smluvních stran. Podpisy smluvních stran musí být na téže listině, vyjma čl. V., odst. 3.

8. Smluvní strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle po pečlivém zvážení všech okolností.

08-12-2023

V Blansku dne

[Redacted signature area]

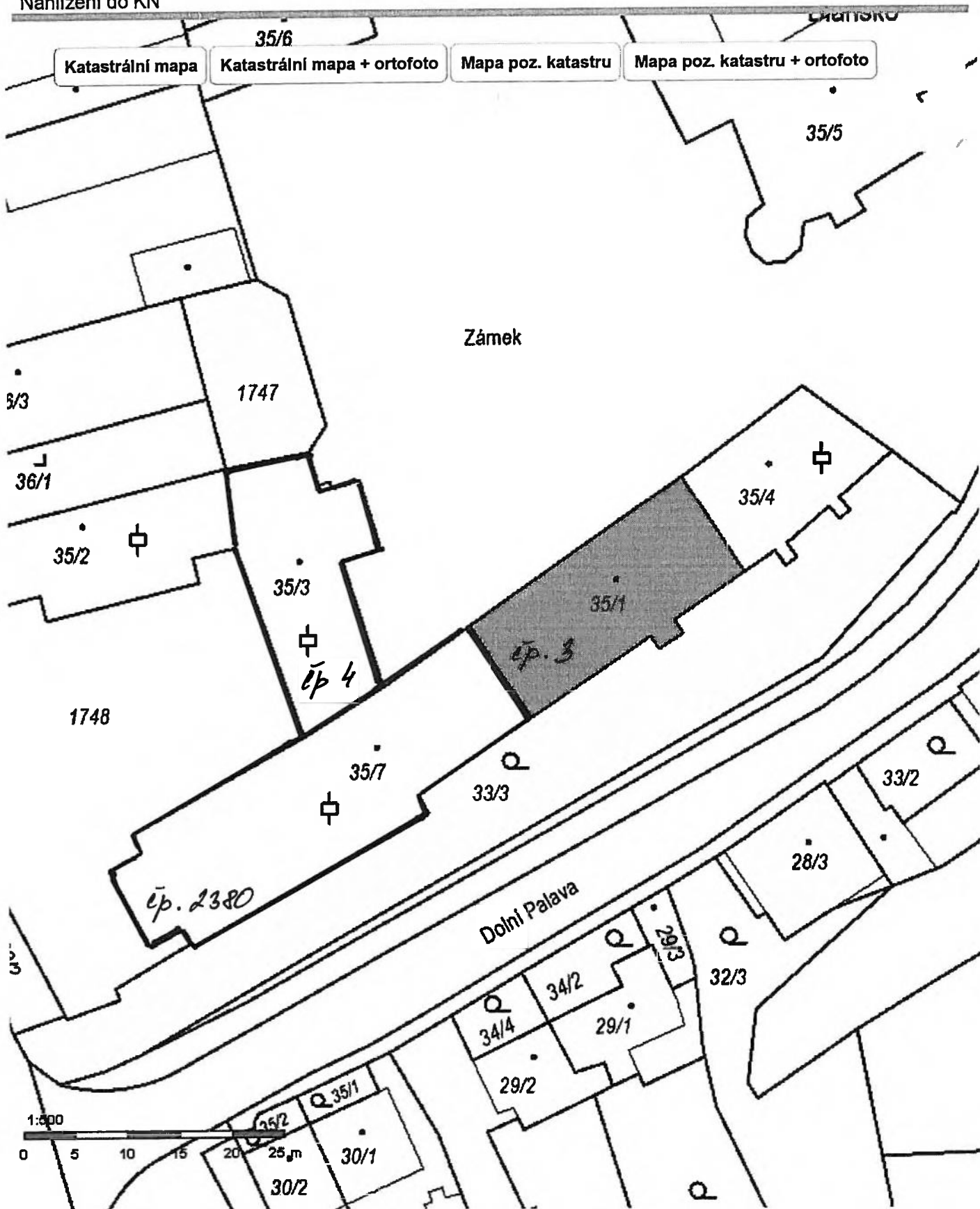
pronajímatel
město Blansko
Ing. Jiří Crha

V Blansku dne 11. 12. 2023

[Redacted signature area]

nájemce IČO: 00380521
Základní umělecká škola Blansko,
příspěvková organizace
Jiří Zerníček

Nahlížení do KN



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítko 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v nápovědě \(PDF\)](#). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

Opravy a údržba hrazené nájemcem

Ústřední topení:

oprava, výměna odvzdušňovacího ventilku
oprava topných těles

Kování a zámky:

oprava kliky, olivy, štítku, zámků, vložek do zámků, klíčů, pantů dveří a oken, apod.

Okna a dveře:

zasklívání jednotlivých oken,
menší oprava, výměna dělicích přičlů a lišt zasklených dveří,
menší oprava, výměna částí obložení okenních parapetů,

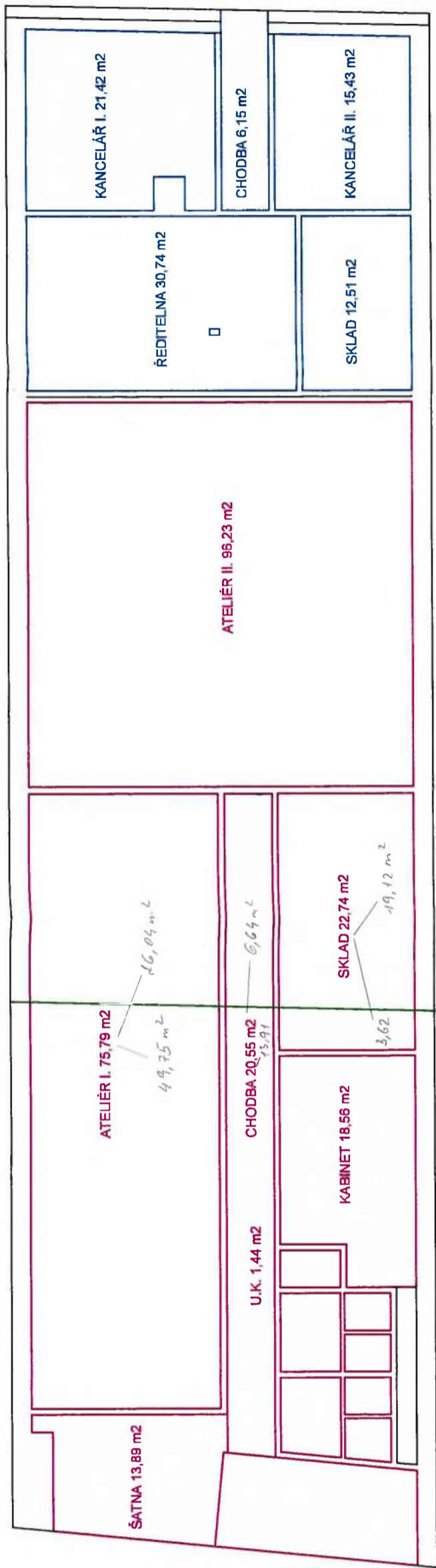
Podlahy:

upevnění, výměna prahu, náhrada podlahových lišt,
oprava, výměna podlahových krytin

Práce malířské a natěračské

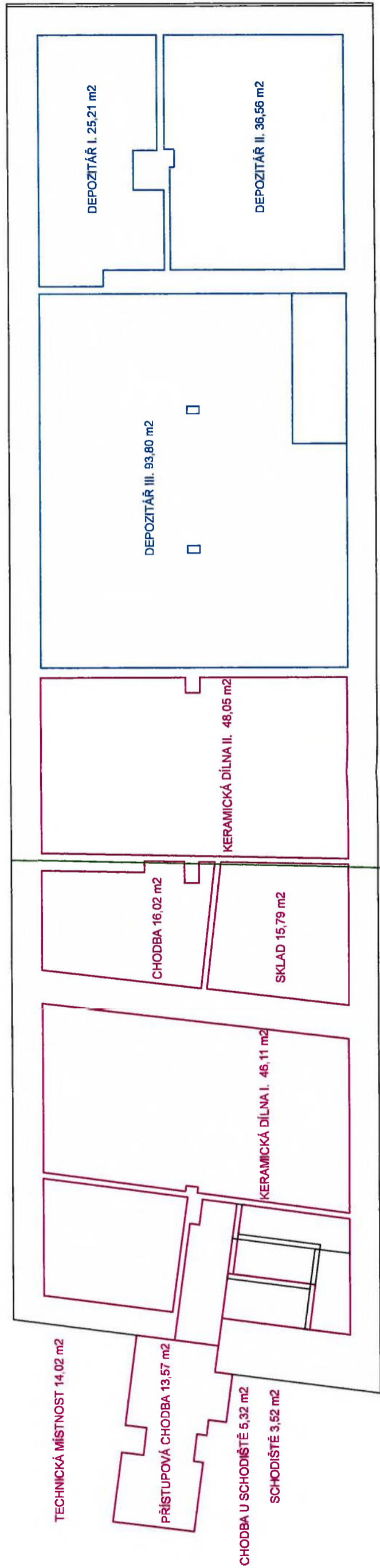
Elektrické zařízení:

oprava výměna vypínačů všeho druhu, zásuvek,
oprava osvětlovacích těles, popřípadě výměna jejich jednotlivých součástí



PŘÍBLIŽNÁ HRANICE MEZI PARCELNÍMI ČÍSLY

- WC PŘEDSÍŇ DÍVKY 3,02 m²
- WC PŘEDSÍŇ CHLAPCI 3,06 m²
- WC DÍVKY 1,26 m²
- WC CHLAPCI 1,11 m²
- WC DÍVKY 1,11 m²
- WC CHLAPCI 1,13 m²



PŘÍBLIŽNÁ HRANICE MEZI PARCELNÍMI ČÍSLY

- DEPOZITÁŘ III. SČ. 7,17 m²

čp. 1380
čp. 3