



Smlouva o nájmu

dle § 2201 a násl.

zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,
dále jen „občanský zákoník“,

Římskokatolická farnost Náměšť nad Oslavou
se sídlem Masarykovo nám. 51, 675 71 Náměšť nad Oslavou, IČ 64268454,
zastoupená Mgr. Vladimírem Langerem, farářem,
dále jen „pronajímatel“,

a

Město Náměšti nad Oslavou,
se sídlem Masarykovo nám. 104, 675 71 Náměšť nad Oslavou, IČ00289965,
zastoupená Ing. Janem Kotačkou, starostou,
dále jen „nájemce“,

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. st. 93 o výměře 1589 m² - zastavěná plocha a nádvoří; součástí tohoto pozemku je stavba - budova s č. p. 51, zapsaná na LV č. 543 pro k. ú. Náměšť nad Oslavou, obec Náměšť nad Oslavou, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je 8 místností, prostory chodeb a sociálního zařízení o celkové výměře 278 m², které se nachází v 1.NP a 2.NP v objektu na parcele specifikované v odst. 1 tohoto článku, včetně veškerého příslušenství a součástí (dále jen „prostory“ nebo „předmět nájmu“). Předmět nájmu (prostory v 1.NP č. 113 až 122, v 2.NP č. 207 až 211) je blíže specifikován na půdoryse 1. a 2. NP, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu za níže sjednaných podmínek k dočasnému užívání (nájmu), a to za účelem uměleckého vzdělávání žáků a žáků Základní umělecké školy Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 51, 675 71 Náměšť nad Oslavou, IČ 44065795, a souvisejících činností, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
4. Nájemce se se stavem předmětu nájmu seznámil a v tomto stavu jej přijímá.

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory pouze za účelem uměleckého vzdělávání.
2. Nájemce bere na vědomí, že vlastníkem je církevní právnická osoba. Budova, ve které se předmět nájmu nachází, je nemovitou kulturní památkou.

III. Doba trvání nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025.

IV. Odevzdání předmětu nájmu

S ohledem na bezprostředně předcházející nájem základní umělecké školy, které je nájemce zřizovatelem, nájemce předmět nájmu od pronajímatele již převzal. Na základě této skutečnosti nebude smluvními stranami sepsán předávací protokol o převzetí předmětu nájmu nájemcem.

V. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Nájemné se sjednává dohodou ve výši 198 492,- Kč ročně vč. DPH.
2. Nájemné je splatné ve dvou splátkách (každá ve výši poloviny nájemného). První splátku 99 266,- Kč nájemce uhradí nejpozději k 1. 7. 2024 a druhou splátku ve stejné výši nejpozději k 1. 2. 2025. Nájemce uhradí stanovenou výši nájemného na účet pronajímatele číslo _____ uvedením variabilního symbolu 2024. Zaplacením se rozumí den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
3. Náklady na odběr elektřiny, vodné a stočné, odvoz a likvidace odpadu, úklid a údržbu hradí nájemce zvlášť na svoje náklady.
4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného si smluvní strany sjednávají úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z výše dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen zejména:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému a platit nájemné dle této smlouvy;
- b) provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, přičemž režim běžné údržby a oprav předmětu nájmu se bude řídit dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.;
- c) oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu;
- e) dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se užívání předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány;
- f) předat pronajímateli klíče od předmětu nájmu (hlavní vstupní dveře) a umožnit mu po jeho předchozím oznámení kontrolu předmětu nájmu v doprovodu nájemce;
- g) oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- h) využívat předmět nájmu pro účely vyučování pouze v pracovních dnech, tj. od pondělí do pátku (vyjma dnů, kdy na tyto dny připadá den pracovního klidu), a to od 7:00 do 20:00. Od 18.00 do 20.00 hodin bude výuka probíhat pouze v místnostech v přízemí vlevo (učebna č. 3,4 – místnost 121,122). Ve výjimečných případech lze pro účely vyučování využívat předmět nájmu i ve dnech pracovního klidu. Výjimečnými případy se rozumí především hudební vystoupení pro veřejnost a zkoušky na tato vystoupení (např. Rozsvícení vánočního stromu, Oslavy města apod.);
- i) nevyužívat místnosti č. 207 a 208 v 2. NP předmětu nájmu k praktické výuce hudebních nástrojů, zpěvu či reprodukci zvuku;

- j) větrat v pronajatých místnostech s okny do dvora budovy přednostně mimo výuku a o přestávkách mezi vyučovacími hodinami z důvodu zamezení šíření zvuků hudebních nástrojů, zpěvu či jiné hudby;
- k) na vlastní náklady a na vlastní odpovědnost zajišťovat a provádět veškeré úkony a opatření, vztahující se k bezpečnosti práce a požární ochraně (dále BOZP), vyplývající z platných právních norem, a plnit v oblasti BOZP veškeré zákonem a jinými předpisy stanovené povinnosti tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob a majetku. (např. revize, kontroly elektro, hasicích přístrojů, požárních zařízení atd.), za což nájemce přebírá veškerou odpovědnost.

2. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, případně uhrazením škody v penězích.

3. Nájemce je oprávněn provádět na předmětu nájmu opravy, úpravy a investice nad rámec běžné údržby pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

4. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení, není-li dohodnuto jinak. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

5. Nezbytné opravy, které je povinen provést pronajímatel, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli a strpět jejich provedení.

6. Nájemce je oprávněn opatřit nemovitou věc, kde se nachází předmět nájmu, v přiměřeném rozsahu štíty, reklamou apod. pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.

VII. Podnájem

1. Smluvní strany se dohodly, že sjednat podnájem k předmětu nájmu není možné.

VIII. Skončení nájmu

1. Nájem může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran.

2. Nájem může být ukončen také výpovědí. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba je šestiměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

3. Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze zákona, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Vypovědět nájem bez výpovědní doby má smluvní strana právo také v případech stanovených v občanském zákoníku.

4. Za zvláště závažné porušení způsobující značnou újmu se rozumí zejména:

- a) nájemce poškozuje předmět nájmu, případně provádí na předmětu nájmu změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- b) nájemce předmět nájmu užívá v rozporu se sjednaným účelem.

5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

7. Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorsí-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřené její užívání.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tam, kde se v této smlouvě hovoří o předmětu nájmu se má na mysli také jakákoliv část tvořící předmět nájmu.

2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou datovaných dodatků a po jejich podpisu oběma stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

3. Pro účely doručování písemností druhé smluvní straně se v případě pochybností ohledně data doručení písemnosti má za to, že písemnost byla doručena druhé smluvní straně 5. dnem po jejím odeslání na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

4. Pronajímatel touto smlouvou výslovně zakazuje zapsání tohoto nájmu do veřejného rejstříku k příslušným nemovitostem.

5. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanskými, zákoníkem.

6. Podléhá-li smlouva uveřejnění za podmínek stanovených zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, město Náměšť nad Oslavou zajistí její uveřejnění v registru smluv v souladu s tímto právním předpisem.

7. Smluvní strany souhlasí s tím, aby výše uvedená smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené městem Náměšť nad Oslavou, která bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě budou zpracovávány pro účely vedení evidence smluv.

8. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

9. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti uveřejněním v registru smluv.

10. Uzavření této smlouvy bylo odsouhlaseno Radou města č. 9/2024 Náměště nad Oslavou na jejím zasedání dne 22.04.2024 pod usnesením č. 7.12.

11. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

V Náměšti nad Oslavou dne 30. 5. 2024


VOU

.....
Pronajímatel

Mgr. Vladimír Langer

Římskokatolická farnost Náměšť nad Oslavou

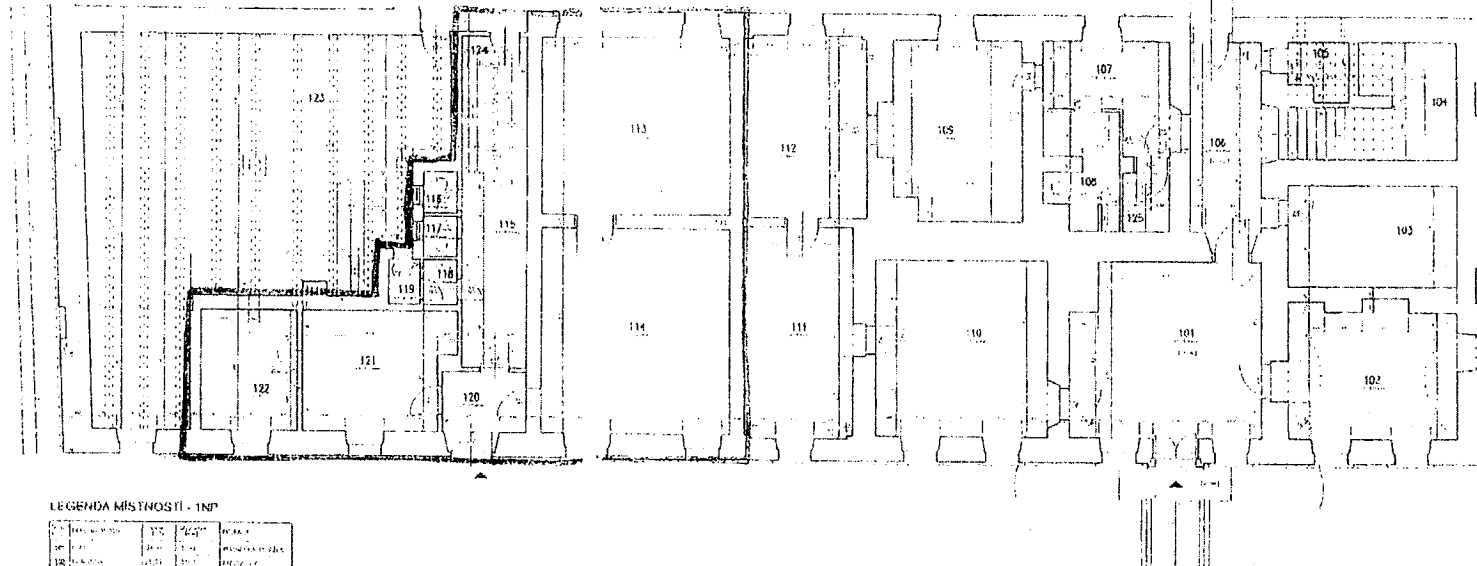
.....
Nájemce

Ing. Jan Kotačka

Město Náměšť nad Oslavou

Příloha č. 1: půdorys 1. NP a 2. NP budovy č. p. 51 v Náměstí nad Oslavou

Příloha č. 1



LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1NP

Číslo místnosti	Pl. m ²	Popis
101	10,0	Pracovní místnost
102	10,0	Pracovní místnost
103	10,0	Pracovní místnost
104	10,0	Pracovní místnost
105	10,0	Pracovní místnost
106	10,0	Pracovní místnost
107	10,0	Pracovní místnost
108	10,0	Pracovní místnost
109	10,0	Pracovní místnost
110	10,0	Pracovní místnost
111	10,0	Pracovní místnost
112	10,0	Pracovní místnost
113	10,0	Pracovní místnost
114	10,0	Pracovní místnost
115	10,0	Pracovní místnost
116	10,0	Pracovní místnost
117	10,0	Pracovní místnost
118	10,0	Pracovní místnost
119	10,0	Pracovní místnost
120	10,0	Pracovní místnost
121	10,0	Pracovní místnost
122	10,0	Pracovní místnost
123	10,0	Pracovní místnost
124	10,0	Pracovní místnost

7. 5. 2019

