**Nájemní smlouva**

uzavřená ve smyslu § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění  
pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) mezi:

**Kroměřížské technické služby, s. r. o.**

IČO: 26276437

sídlem Kaplanova 2959/6, 767 01 Kroměříž

zastoupená Ing. Mariánem Vítkem, BA, ředitelem společnosti

v pověření Bc. Zdeněk Bečka, MBA

sp. zn. C 41059 vedená u Krajského soudu v Brně

č. ú.27-5994070277/0100

(dále jen **„pronajímatel“)**

a

**Soukromá základní umělecká škola D-MUSIC, s. r. o.**

IČO: 25319639

sídlem Velehradská 625/4, 767 01 Kroměříž

zastoupená Ing. Martou Macháčkovou, jednatelkou společnosti

sp. zn. C 62148 vedená u Krajského soudu v Brně

(dále jen **„nájemce“)**

**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že Město Kroměříž je ke dni uzavření této nájemní smlouvy vlastníkem pozemku p. č. st. 1295 v k. ú. Kroměříž, jehož součástí je stavba s č. p. 625, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž na LV číslo 10001.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je právnickou osobou založenou jejím zakladatelem-Městem Kroměříží na základě rozhodnutí Městského zastupitelstva Kroměříž č. XV. ze dne 6. 9. 2001, která vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.
3. Pronajímatel prohlašuje, že dne 3. 12. 2012 uzavřel s Městem Kroměříží smlouvu o výpůjčce, na základě které Město Kroměříž přenechalo pronajímateli do výpůjčky, mimo jiné, výše určený dům s tím, že se souhlasem Města Kroměříže je pronajímatel oprávněn přenechat vypůjčené nemovitosti nebo jejich části do užívání třetím osobám.

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci na základě usnesení Rady města Kroměříže č. 1502-06 ze 47. schůze Rady města Kroměříže ze dne 21. 2. 2013 za podmínek sjednaných v této smlouvě do pronájmu následující nebytové prostory:

**Pronajaté prostory 1. nadzemní podlaží:**

|  |  |
| --- | --- |
| Místnost číslo 1.16 sál | 87,84 m2 |
| Místnost číslo 1.17 kuchyně | 13,60 m2 |
| Místnost číslo 1.18 sklad | 6,40 m2 |
| Místnost číslo 1.19 bar | 37,82 m2 |
| Místnost číslo 1.20 bar | 19,52 m2 |
| Místnost číslo 1.23 bar | 76,82 m2 |
| Místnost číslo 1.24 kancelář | 18,19 m2 |
| Místnost číslo 1.25 chodba | 121,34 m2 |
| Místnost číslo 1.21 sklad | 92,80 m2 |
| Místnost číslo 1.22 chodba | 16,64 m2 |
| **CELKEM:** | **490,97 m2** |

**Pronajaté prostory 3. nadzemní podlaží:**

|  |  |
| --- | --- |
| Místnost číslo 3.1 schodiště | 38,80 m2 |
| Místnost číslo 3.01 a chodba | 33,28 m2 |
| Místnost číslo 3.01 b chodba | 123,52 m2 |
| Místnost číslo 3.01 c chodba | 139,04 m2 |
| Místnost číslo 3.02 WC | 17,90 m2 |
| Místnost číslo 3.03 komorní sál | 93,72 m2 |
| Místnost číslo 3.04 kabinet | 23,04 m2 |
| Místnost číslo 3.05 kabinet | 40,00 m2 |
| Místnost číslo 3.08 klubovna | 13,44 m2 |
| Místnost číslo 3.11 učebna | 24,96 m2 |
| Místnost číslo 3.12 učebna | 31,72 m2 |
| Místnost číslo 3.13 učebna | 26,84 m2 |
| Místnost číslo 3.14 učebna | 15,86 m2 |
| Místnost číslo 3.15 učebna | 23,18 m2 |
| Místnost číslo 3.16 učebna | 21,66 m2 |
| Místnost číslo 3.17 učebna | 19,52 m2 |
| Místnost číslo 3.18 učebna | 20,13 m2 |
| Místnost číslo 3.19 učebna | 17,92 m2 |
| Místnost číslo 3.20 kancelář | 21,12 m2 |
| Místnost číslo 3.21 sekretariát | 19,20 m2 |
| Místnost číslo 3.22 sborovna | 38,40 m2 |
| Místnost číslo 3.23 učebna | 56,12 m2 |
| Místnost číslo 3.23.A učebna PC | 26,60 m2 |
| Místnost číslo 3.24 učebna | 63,05 m2 |
| Místnost číslo 3.25 učebna | 21,66 m2 |
| Místnost číslo 3.26 učebna | 45,12 m2 |
| Místnost číslo 3.26.A učebna | 46,72 m2 |
| Místnost číslo 3.27 učebna | 25,74 m2 |
| Místnost číslo 3.28 učebna | 21,80 m2 |
| Místnost číslo 3.29 chodba | 5,40 m2 |
| Místnost číslo 3.30 učebna | 21,00 m2 |
| Místnost číslo 3.31 učebna | 23,30 m2 |
| Místnost číslo 3.33 WC muži | 16,70 m2 |
| **CELKEM:** | **1176,46 m2** |

**Pronajaté prostory 4. nadzemní podlaží:**

|  |  |
| --- | --- |
| Místnost číslo 4.01 chodba | 53,40 m2 |
| Místnost číslo 4.02 školník | 11,80 m2 |
| Místnost číslo 4.03 místnost | 6,10 m2 |
| Místnost číslo 4.04 zkušebna | 17,92 m2 |
| Místnost číslo 4.05 zkušebna | 23,04 m2 |
| Místnost číslo 4.06 kabinet | 19,20 m2 |
| Místnost číslo 4.07 baletní sál | 11,40 m2 |
| Místnost číslo 4.08 výlevka | 5,60 m2 |
| Místnost číslo 4.10 chodba | 4,50 m2 |
| **CELKEM:** | **152,96 m2** |

**Celková výměra** pronajatých prostor je **1820,39 m2.**



**Účel nájmu**

1. Nájemce bude shora uvedené nebytové prostoty užívat za účelem provozování základní umělecké školy a pohostinského zařízení za podmínek stanovených v této smlouvě.

**Nájemné a provozní náklady**

1. Nájemné činí 30 899 Kč/měsíc za nebytové prostory specifikované v bodě II.1 této smlouvy, tedy 92 697 Kč/čtvrtletí, tedy 370 788 Kč/rok.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby specifikované v bodě IV.6 této smlouvy v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy do 15. dne 2. měsíce čtvrtletí (tj. do 15. 2., do 15. 5., do 15. 8. a do 15. 11.).
3. Nájemce je povinen hradit nájemné na číslo účtu pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy a úhradu označit VS: 130006.
4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.
5. Pronajímatel je oprávněn zvyšovat výši nájemného o částku, která bude představovat míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Takto navýšené nájemné bude zvýšeno vždy k 1. 1. příslušného kalendářního roku.
6. Nájemce je povinen platit pronajímateli zálohy v níže uvedené výši a za na níže uvedené služby:

|  |  |
| --- | --- |
| Teplo čtvrtletně | 60000,-Kč |
| Vodné a stočné čtvrtletně | 6000,-Kč |
| Plyn čtvrtletně | 15000,-Kč |
| Elektrická energie čtvrtletně | 22000,-Kč |
| **Celkem čtvrtletně** | **103000,- Kč** |

1. Pronajímatel je povinen podílet se na nákladech na společné prostory, kterými jsou chodba a schodiště. Náklady na společné prostory představují náklady na spotřebu elektrické energie. Výše nákladů je pronajímatel povinen vyčíslit ve vyúčtování, viz bod 8.
2. Pronajímatel je povinen provádět vyúčtování skutečných nákladů na dodávku služeb a zálohových plateb, a to vždy za kalendářní rok, nejpozději však do 30. 4. následujícího roku.

**Stavební úpravy, údržba a další ujednání**

1. Veškeré stavební úpravy a opravy pronajatých nebytových prostor mohou být prováděny nájemcem pouze s předchozím písemný souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a údržbu pronajatých nebytových prostor, tj. malování, zasklívání oken, opraly podlah, výměnu drobných součástek atp. Za běžnou držbu se v ostatních případech rozumí údržba a opravy do 20 000 Kč (slovy: „dvacettisíckorunčeských“).
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav nebytových prostor, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce je povinen v pronajatých nebytových prostorách dodržet obecně závazné předpisy PO a BOZP a instalovat hasicí techniku. Náklady na vybavení hasicí technikou a její pravidelné revize nese ze svého nájemce. Nájemce je povinen umožnit v pronajatých prostorách provádění pravidelných prohlídek PO.
5. Nájemce zodpovídá za bezpečnost vlastních žáků i veškerých návštěvníků umělecké školy.
6. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případnou škodu, která v době užívání pronajatých nebytových prostor vznikne, a to v plné výši, pokud ji neodčiní uvedením do původního stavu.

**Doba trvání smlouvy, skončení smlouvy**

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá s platností od 1. 7. 2024 na dobu neurčitou.
2. Tuto smlouvu lze ukončit vzájemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí za podmínek stanovených OZ.
3. V případě ukončení nájmu výpovědí podanou jednou ze smluvních stran výpovědní lhůta neuplyne dříve než s koncem započatého příslušného školního roku, ve kterém byla výpověď podána.
4. Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli pronajatý nebytový prostor vyklizený a v řádném stavu, v jakém jej převzal do užívání touto smlouvou, pouze s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pro případ, že by nájemce předmětný nebytový prostor nevyklidil a nepředal pronajímateli ve stavu způsobilém k jeho okamžitému dalšímu užívání do 5 dnů po skončení této smlouvy, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč denně.

**VIL**

**Závěrečná ustanovení**

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsány oběma smluvními stranami.
2. Tato nájemní smlouva byla vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží nájemce a 1 stejnopis pronajímatel.
3. V ostatních právních vztazích, v této smlouvě výslovně neupravených, se smluvní strany řídí příslušnými stanoveními OZ v platném znění.
4. Tato smlouva zcela nahrazuje nájemní smlouvu uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem k těmto nebytovým prostorům ze dne 27.2.2013, a to včetně všech uzavřených dodatků, vyjma dodatku č. 2, týkajícího se stavebních úprav a investic nájemce uzavřený dne 9.10. 2014.

