

Nájemní smlouva

dle § 2201a násl. Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

I.

Smluvní strany

město Zdice se sídlem Husova 2, Zdice,
IČO: 00234061, DIČ: CZ00234061
zastoupené starostou města Bc. Antonínem Sklenářem, MBA dále
jako **pronajímatel** na straně jedné

a

Základní umělecká škola Václava Talicha, Beroun, Husovo náměstí 77 se sídlem Husovo
náměstí 77, Beroun 266 01 IČO: 70 84 59 21
zastoupenou Mgr. Bc. Martinou Rajtmajerovou, ředitelkou školy dále
jako **nájemce** na straně druhé

(společně dále též "smluvní strany")

II.

Úvodní ustanovení

2. 1. Město Zdice je výlučným vlastníkem budovy č. p. 72 na pozemku p. č. 1295, zastavěná
plocha a nádvoří v k. ú. Zdice, jehož součástí je stavba, o výměře 1409 m².

III.

Předmět a účel nájmu

3.1. Na základě této nájemní smlouvy pronajímatel přenechává nájemci za podmínek
stanovených dalšími ustanoveními této nájemní smlouvy část budovy uvedené v čl. 2.1. této
nájemní smlouvy, včetně části pozemku parc. č. st. 1295 v k. ú. Zdice - nebytové prostory o
výměře cca 351 m². Prostory určené touto smlouvou k pronájmu jsou situovány v pravé části
hlavní budovy v 1. a 2. NP (všechny místnosti v 1. NP a v 2. NP - místnost bývalého kabinetu
chemie o výměře 24 m², učebna bývalé chemie o výměře 91 m²) označené v příloze 1. Příloha
č. 1 je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

3.2. Obě smluvní strany konstatují, že je jim znám stav předmětných nemovitostí, a nájemce
tyto nemovitosti přejímá do svého užívání ve stavu, v jakém se ke dni podpisu této smlouvy
nachází.

Nájemné

5.1. Obě smluvní strany se dohodly, že základní nájemné za předmětné nebytové prostory včetně pozemku činí:

nebytové prostory o ploše 351 m² x 76,37 Kč/m²/měsíc činí celkem 26.807,85 Kč/měsíc + **paušální provozní náklady ve výši 30.538,00 Kč/měsíc** včetně sazeb daně u zdanitelných plnění dle § 47, zákona o DPH, v platném znění.

Nájemné předmětných nebytových prostor je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle ustanovení § 56a „Nájem nemovité věci“, odst. 1, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

Výše uvedené nájemné je splatné **čtvrtletně** ve výši **80.423,55 Kč** + zálohy na provozní náklady, na základě Faktury – Daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, pod variabilním symbolem do 15. dne prvního měsíce toho kterého čtvrtletí převodním příkazem na účet pronajímatele č. ú. 362 654 319/0800, Česká spořitelna, nebo na jiný účet dle pokynů pronajímatele. Datum zdanitelného plnění je stanoveno na první den čtvrtletí (1. 1., 1. 4., 1. 7., 1. 10) kalendářního roku.

5.2. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně od 1. července zvyšovat nájemné v souladu s ustanovením § 2248 občanského zákoníku a v souladu s mírou inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem.

5.3. Nájemce se zavazuje hradit po dobu nájmu veškeré náklady a služby spojené s užíváním předmětné nemovitosti.

5.4. Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného a dalších plateb dle této nájemní smlouvy může pronajímatel uplatnit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dotčené platby za každý den prodloužení. Smluvní pokuta je splatná do 10 ti dnů ode dne, kdy nárok pronajímatele na její platbu nabyl platnosti.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Po dobu nájmu je nájemce povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu předmětu nájmu.

6.2. Nájemce je oprávněn umístit na plášť domu vývěsní štít přiměřeně velikosti se svým názvem, a to na základě předchozího souhlasu pronajímatele a při respektování oprávněných požadavků orgánů státní správy.

6.3. Nájemce si na svůj vlastní náklad pojistí veškerá vlastní zařízení, vybavení a zboží umístěné v pronajaté nemovitosti. Nezbytné bezpečnostní zabezpečení pronajaté nemovitosti si zajistí nájemce sám a na své vlastní náklady. Pronajímatel s tímto vyjadřuje souhlas.

6.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětnou nemovitost nebo její část do podnájmu třetí osobě.

3.3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem zajištění provozu Základní umělecké školy Václava Talicha Beroun.

IV.

Doba trvání nájmu

4.1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 1. 10. 2024.**

4.2. Nájemní vztah je možné ukončit dohodou nebo výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu, s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvního dne následujícího měsíce od doručení písemné výpovědi druhé straně. V případě výpovědi nájmu dané Pronajímatelem, skončí nájem vždy k 31. srpnu daného roku, přičemž výpověď musí být doručena druhé straně nejpozději tři měsíce před tímto datem, tj. do 31. května daného roku.

4.3. Pronajímatel může vypovědět tuto nájemní smlouvu s **tříměsíční** výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, a to i v termínu odlišném od předchozího odstavce, jestliže:

- nájemce nedodrží platby dohodnuté podle této nájemní smlouvy a bude v prodlení s jejich úhradou o více než jeden měsíc,
- nájemce by dal do podnájmu předmětné nebytové prostory třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- nájemce by užíval předmětné nebytové prostory v rozporu s účelem nájmu stanoveným v čl. 3. 3. této nájemní smlouvy,
- nájemce by provozoval a trpěl v pronajatých nebytových prostorech takovou činností, která by mohla mít negativní vliv na jméno vlastníka nemovitosti, tj. Města Zdice.

4.4. V případě ukončení nájemního vztahu je dosavadní nájemce povinen vrátit pronajaté nemovitosti vyklizené a ve stavu popsaném v předávacím protokolu, který bude vyhotoven ke dni účinnosti smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Pokud tak neučiní, je povinen platit smluvní pokutu ve výši **20 000,00 Kč** za každý započatý týden prodlení. V případě, že přes vyzvání svoje věci nevyklidí, je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit na náklady nájemce.

4.6. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy s okamžitou účinností v případě, že nájemce je v prodlení s platbou nájemného po dobu delší než 20 dnů a byl předtím pronajímatelem na možnost odstoupení písemně upozorněn alespoň 10 pracovních dnů předem.

4.7. V případě zániku smlouvy v důsledku odstoupení od smlouvy smluvní strany sjednávají, že smlouva nezaniká od samého počátku, ale zaniká k poslednímu dni, ke kterému má nájemce zaplacen nájemné.

4.8. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno doporučeným dopisem zaslaným druhému účastníkovi smlouvy na adresu jeho sídla.

V.

6.6. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na základě jeho předchozí žádosti vstup do předmětného domu č. p. 72, ve Zdicích za účelem kontroly jeho stavu, způsobu a charakteru jeho užívání.

6.7. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci plnit tuto smlouvu a užívat předmět nájmu k účelu touto smlouvou stanovenému.

VII.

Další ujednání

7.1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám současný stav nemovitosti a potvrzuje, že je pro účel užívání vhodná.

7.2. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy.

7.3. Smluvní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, není-li výslovně stanoveno jinak.

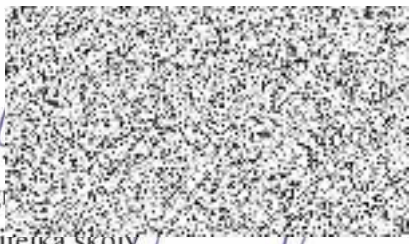
7.4. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních a nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Každá ze smluvních stran obdrží dva výtisky.

7.5. Tato smlouva je pro obě strany a jejich právní nástupce závazná. Žádné dodatky a úpravy nebudou platné, pokud nebudou v písemné formě a s podpisy obou stran.

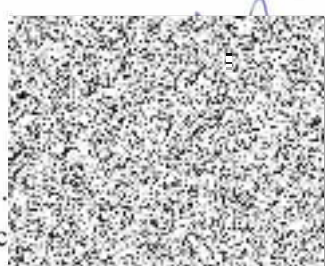
7.6. Uzavření této smlouvy schválila Rada Středočeského kraje Usnesením č. 011-30/2024/RK ze dne 5. 9. 2024.

V Berouně dne 25. 9. 2024

Ve Zdicích dne 23. 9. 2024

Mgr. 
ředitelka školy

**Základní umělecká škola
Václava Talicha**
Husovo nám. 77, 266 01 Beroun I
tel.: 311 625 559, tel./fax: 311 610 029

Bc. 
starosta

MĚSTO ZDICE
Husova 2
267 51 Zdice (I)