

Smlouva o nájmu místnosti č. 1/1617

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

1. Základní škola a Mateřská škola, příspěvková organizace
se sídlem Chalabalova 2, 623 00 Brno
zast.: PhDr. Vladimírem Moškvanem, ředitel
IČ: 48513245
bankovní spojení: KB Brno-město, č. ú. 37239621/0100
(dále jen pronajímatel)
a
2. **Základní umělecká škola Brno, Veverí, příspěvková organizace**
Veverí 944/133
616 00 Brno
IČ 44993528
zastoupena ředitelkou Evou Chlebníčkovou
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

1. Na základě zřizovací listiny ze dne 2.2.2015 platném znění (dále jen „zřizovací listina“) byla pronajímateli svěřena nemovitost - budova školy, na ulici Chalabalova 2, 623 00 Brno. Budova je zapsána na LV č. 10001, k.ú. Kohoutovice v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Pronajímatel je v souladu s ust. čl.VIII. odst. 1 písm. b. zřizovací listiny oprávněn uzavírat smlouvy o nájmu týkající se předmětných nemovitostí, a to při splnění podmínek stanovených zřizovací listinou. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu místnost učebny hudební výchovy, v 1. podlaží shora uvedené budovy o celkové výměře 64,2 m². Pronajímaná místnost je specifikována v situačním plánu, který tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy.

2. Nájemce je s technickým stavem předmětu nájmu seznámen a souhlasí s tím, že je způsobilý k užívání ve smyslu této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Předmět nájmu je pronajímán za účelem výuky hry na hudební nástroje a zpěvu. Činnost nájemce bude probíhat v době mimo provoz pronajímatele. Podrobnosti činnosti nájemce budou upřesňovány po dohodě s pronajímatelem.

III. Doba nájmu

Nájem se uzavírá určitou:
od 1.9.2016 do 30.6.2017

pondělí	12:45 – 17:15	4,5 hodiny
středa	12:40 – 17:25	4,75 hodiny
čtvrtek	13:30 – 17:30	4 hodiny
pátek	13:40 – 15:25	1,75 hodiny

Nájemce bude užívat prostory se svými studenty, s výjimkou prázdnin podzimních, vánočních, pololetních, jarních a velikonočních, kdy výuka neprobíhá.

IV. Výše a splatnost nájmu

1. Nájemce bude platit pronajímateli nájemné, oboustranně dohodnuté, které vychází ze sazby 150 Kč/hodina. Roční nájemné bude hrazeno v 10 splátkách, a to částkou odpovídající počtu hodin zájmové činnosti za příslušné období školního roku. Na základě této smlouvy vystaví pronajímatel k poslednímu dni příslušného měsíce fakturu se splatností 14 dnů, která bude uhrazena bezhotovostním převodem na shora uvedený účet pronajímatele.

2. Pro případ prodlení s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta, kterou uhradí nájemce pronajímateli ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce:

a) nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu, a platit nájemné.

b) nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání zjistit mohl.

c) oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

d) vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle písm. c) obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

e) nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.

f) provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile 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.

g) po dobu nájmu provádí běžnou údržbu předmětu nájmu nájemce. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel.

h) oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže

nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

ch) nájemce má právo započíst si to, co může podle písm. h) žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného.

i) 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.

j) trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

k) jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný předmět nájmu, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby

l) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nemůže nájemce zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

2. Práva a povinnosti pronajímatele:

a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu,

b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat,

c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,

d) během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatý předmět nájmu měnit,

e) pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu

VI.

Skončení nájmu

1. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, odevzdáním se rozumí předání vyklizené místnosti.

2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

4. Stane-li se předmět nájmu nepoužitelným k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

5. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, vyzve jej pronajímatel, aby ho užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.

6. Neuposlechne-li nájemce výzvy podle odstavce 5, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

7. Hrozí-li však v případě uvedeném v odstavci 5 naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.

8. Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v odstavcích 5 a 6, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

9. Užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu ho odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu. To neplatí v případě, že nájemce předmět nájmu dál užívá, dala-li smluvní strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla.

10. Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze smluvních stran. Výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.

11. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

12. Porušuje-li některá ze smluvních stran zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená smluvní strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

13. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce předmětu nájmu, který má být znovu pronajat, zájemci o nájem přístup v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

VII.

Změna smluvních stran

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

2. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník předmětu nájmu. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl.

VIII.

Bezpečnost dětí

Za bezpečnost dětí po dobu trvání činnosti dle čl. II. zodpovídá nájemce. Souhlas se zodpovědností nájemce za děti musí být podepsán rodiči dětí.

IX.

Ostatní ujednání

1. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.

2. Všechny případné změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných číslovaných dodatků.

3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jedno podepsané vyhotovení.

V Brně dne 1.9.2016

Pronajímatel :

.....

ředitel

V Brně dne 1.9.2016

Nájemce:

.....