



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, IČ 00289965,
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 Základní umělecké školy Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 51, 675 71 Náměšť nad Oslavou, 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. 2025 do 30. 6. 2026.

IV. Odevzdání předmětu nájmu

S ohledem na bezprostředně předcházející nájem nájemce, 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 330 000,- Kč ročně vč. DPH.
2. Nájemné je splatné ve dvou splátkách (každá ve výši poloviny nájemného). První splátku 165 000,- Kč nájemce uhradí k 1. 7. 2025 a druhou splátku ve stejné výši nejpozději k 1. 2. 2026. Nájemce uhradí stanovenou výši nájemného na účet pronajímatele číslo 1523462399/0800 s uvedením variabilního symbolu 2025. Zaplacením se rozumí den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
3. Náklady na odběr plynu, elektřiny, vodné a stočné, odvoz a likvidace odpadu, úklid a údržbu hradí nájemce zvlášť na svoje náklady.
4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného si smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,05 % z výše dlužné částky za každý započatý den prodlení.

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 nájmu 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 dní, kdy na tyto dny připadá den pracovního klidu), a to od 7:00 do 20:00. Od 18:00 do 20:00 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 pouze 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, plynu, 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. 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 nezhorší-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 občanským 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. 4/2025 Náměště nad Oslavou na jejím zasedání dne 17. února 2025 pod usnesením č. 9.8.

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 26.2.2025

OSLAVOU

Pronajímatel

Mgr. Vladimír Langer

Římskokatolická farnost Náměšť nad Oslavou

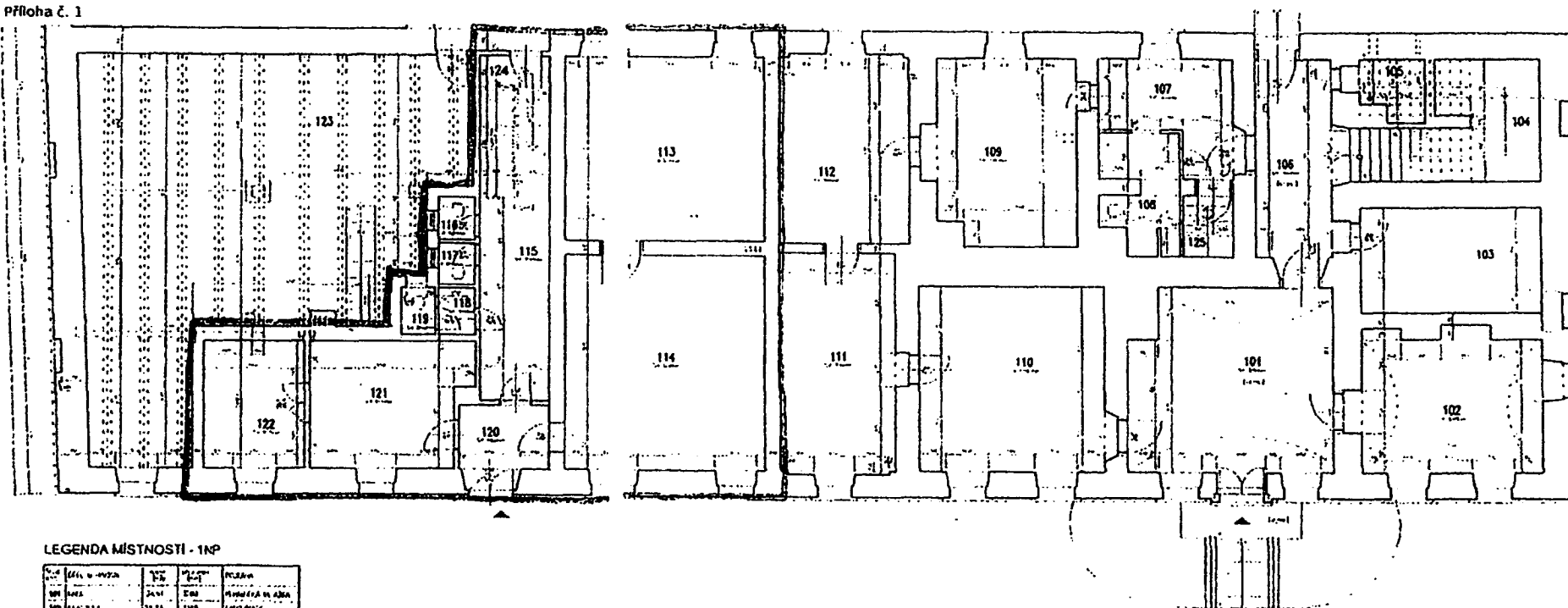
Nájemce

Ing. Jan Kotačka

Město Náměšť nad Oslavou

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

Příloha č. 1



LEGENDA MÍSTNOSTI - 1NP

Číslo	Název místnosti	Plocha [m²]	Objem [m³]	Poznámka
101	chodba	24,91	500	střešní terasa v 1NP
102	střešní terasa	21,31	1265	střešní terasa
103	chodba	17,94		
104	střešní terasa	19,26		střešní terasa
105	chodba	1,22		střešní terasa v 1NP
106	chodba	10,42	100	střešní terasa v 1NP
107	chodba	10,26	100	střešní terasa v 1NP
108	střešní terasa	1,61		střešní terasa v 1NP
109	chodba	2,71	100	střešní terasa v 1NP
110	chodba	20,01	1000	střešní terasa v 1NP
111	chodba	11,01	100	střešní terasa v 1NP
112	chodba	22,01	1000	střešní terasa v 1NP
113	chodba	11,01	100	střešní terasa v 1NP
114	chodba	14,96	100	střešní terasa v 1NP
115	chodba	11,96	100	střešní terasa v 1NP
116	chodba	1,43	100	střešní terasa v 1NP
117	chodba	1,43	100	střešní terasa v 1NP
118	chodba	1,26	100	střešní terasa v 1NP
119	chodba	1,43	100	střešní terasa v 1NP
120	chodba	1,43	100	střešní terasa v 1NP
121	chodba	17,01	100	střešní terasa v 1NP
122	chodba	11,51	100	střešní terasa v 1NP
123	chodba	10,71	100	střešní terasa v 1NP
124	chodba	1,43	100	střešní terasa v 1NP
125	chodba	1,43	100	střešní terasa v 1NP

[illegible][illegible]