

Smlouva o nájmu nebytových prostor dle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku

mezi smluvními stranami:

1. pronajímatel Město Trutnov, se sídlem v Trutnově, Slovanské náměstí 165, IČ 00278360,
zastoupený **Základní uměleckou školou Trutnov**

IČ: 68247117

Sídlo: Krakonošovo nám. 73, 541 01 Trutnov

jednající paní Mgr. Blankou Matyskovou, ředitelkou školy

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. nájemce Elena Krátká, [REDACTED], IČ 68510799

(dále jen „nájemce“)

na základě usnesení Rady města Trutnova č.j. 2017-706/13 ze dne 29.6.2017 a zveřejnění předchozího záměru ve dnech 7.6.2017 – 23.6.2017.

Čl. 1

Předmět nájmu

1. Základní umělecká škola Trutnov (dále jen pronajímatel) prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny oprávněna po předchozím souhlase Rady města Trutnova pronajímat nebytové prostory v nemovitosti Krakonošovo nám. č. p. 73 v obci Trutnov, na pozemku - st. parc. č. 161, v katastrálním území Trutnov, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, v obci Trutnov.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které se nacházejí v suterénu budovy Krakonošovo nám. 73, vchod z ulice Horská dle odst. 1, o celkové výměře 46,29 m² - zádveří 5,34 m²; místnost 25,52 m²; WC 2,55 m²; šatna personálu 4,49 m²; místnost – zázemí – 8,39 m²).

Čl. 2

Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nebytové prostory (specifikované v čl. 1 a ve výpočtovém listu) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto nebytové prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Opravy směřující ke zmírnění škodných následků může nájemce provést neprodleně a o provedených opravách, které zabránily vzniku škody nebo škodu zmírnili, informovat pronajímatele dodatečně.

4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

Čl.3 Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých nebytových prostorách vinotéku. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté nebytové prostory pouze pro tento účel.

2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Nebytové prostory lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

Čl. 4

Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Nájemné za pronájemné nebytové prostory (specifikované v čl. 1 a ve výpočtovém listu) činí 86 200,-- Kč/rok (slovy: osmdesátšesttisícdevětšestkorunčeských) ročně dle výpočtového listu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

2. Úhrada nákladů na teplo se provádí ročně na základě fakturace pronajímatelem dle ujednání ve výpočtovém listě.

3. Nájemné je nájemce povinen hradit čtvrtletně v CZK do 5. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č 130987640 vedený bankou ČSOB a.s. Trutnov, variabilní symbol č. 68210799 (IČO nájemce). Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4. Náklady na služby vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31.1. následujícího kalendářního roku a ve lhůtě do 30ti dnů bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

5. Výši nájemného a cen služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července upravovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem a podle rozhodnutí Rady města Trutnova, zda navýšení bude uplatněno a v jaké výši (rozhodovací koeficient maximálně 1). Změna nájemného a záloh na služby bude nájemci oznámena písemně nejpozději do 31.7. novým číslovaným výpočtovým listem.

6. V případě zpoždění platby nájemného se smluvní strany dohodly na penále za každý den prodlení s platbou v částce 0,05% z celkové částky. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s nájmem o více než 2 měsíce, může to být důvodem k výpovědi dle Čl. 5, odst.3.

Čl. 5 Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 1.9.2017 do 1.9.2022.

2. Výpovědní lhůta je tři měsíce. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště. Výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. V případech závažného porušování smlouvy může být nájemní vztah ukončen okamžitě a okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení druhé smluvní straně (nebo s jednoměsíční výpovědní lhůtou). Za závažné porušení smluvních ujednání se pro potřebu smlouvy považuje zejména prodlení nájemce s placením nájemného a záloh na služby delší dvou měsíců, opakované opožděné placení nájemného, využívání nebytových prostor v rozporu se smluvním ujednáním, přenechání nebytových prostor do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, nadměrné znehodnocení nebytového prostoru apod.

Čl. 6 Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání.

2. Nájemci budou při jeho nastěhování předány klíče. Klíče potřebné nad tento rámec si nájemce opatří na své náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

Čl. 7 Údržba a opravy předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.

Čl. 8 Odpovědnost nájemce

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah, ledaže nájemce nezavinil příčinu škody.

2. Za plnění úkolů na úseku požární ochrany a za zajištění požární bezpečnosti v pronajatém nebytovém prostoru odpovídá nájemce dle zákona ČNR č. 133/1985 Sb., v platném znění a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. a dalších prováděcích a souvisejících právních předpisů.

Čl. 9 Vrácení předmětu nájmu

Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat vyklizený, uklizený a v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud není dohodnuto jinak. Pokud předmět nájmu po jeho ukončení řádně nepředá, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní sankci ve výši 5 000,-- Kč.

Čl. 10 Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel nebo jím pověřené osoby mohly vstupovat do pronajatých prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

Čl. 11 Pojištění

Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží.

Čl. 12 Závěrečná ustanovení

1. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení, nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.

2. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem. Změny týkající se rozsahu a umístění pronajímaných prostor a době pronájmu, které podléhají povinnosti předchozího zveřejnění záměru, jsou účinné pouze po zveřejnění záměru a odsouhlasení změn v Radě města Trutnova.

3. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Za každé porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,-- Kč. Toto porušení je jedním z důvodů předčasného ukončení smlouvy dle Čl. 5, odst. 3.

4. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy a prohlašují, že nájemní smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, což potvrzují svými podpisy.

5. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany a jejich podpisy jsou zároveň i jejich podpisovými vzory. Pokud nájemní smlouvu a

případné změny a doplňky podepisuje osoba zmocněná, pak k podpisu musí být přiložena i plná moc.

6. Nedílnou součástí nájemní smlouvy jsou její přílohy, a to protokol o předání nebytových prostor při zahájení doby užívání a pronájmu, plná/plné moci, pokud je osoba zmocněná k podpisu nájemní smlouvy a jejích dodatků a výpočtový list, který může být jednostranně měněn ve vazbě na inflační nárůst dle ČSÚ. Každé zvýšení musí být předem nájemci avizováno v písemné podobě. Výpočtový list a jeho změna se stává nedílnou součástí nájemní smlouvy.

7. V zájmu bezproblémového chodu školy je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních skupin, vyvíjejících činnost v prostorách školy. To platí především pro obtěžování hlukem, zápachem a nepořádkem (např. skladování odpadu mimo místo k tomu určené). Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu. Tato zásada se vztahuje i na třetí osoby, které mají pronajaté další nebytové prostory. Nájemce je povinen respektovat školní řád.


V Trutnově, dne 11.8.2017


Za stranu pronajímatele



jméno a podpis

Za stranu nájemce

ZÁKLADNÍ UMĚLECKÁ ŠKOLA TRUTNOV
 Krakonošovo náměstí 73
Trutnov 54101
tel: 499 813 845
www.zustrutnov.cz


jméno a podpis