

N Á J E M N Í S M L O U V A NS082/2015/BRO

FOCUS INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

se sídlem Praha 4 - Nusle, Štětкова 1638/18, PSČ 140 00

IČ: 24175013

zastoupený členem představenstva, společností AMISTA investiční společnost, a.s., která je zastoupena zmocněnci Ing. Petrem Janouškem a Bc. Michalem Bímanem

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 17610

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic a.s., číslo účtu 2104171022/2700

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Základní umělecká škola, Plzeň, Chválenická 17

se sídlem Plzeň, Chválenická 360/17, PSČ 326 00

IČ: 45333165

zastoupená ředitelkou MgA. Jitkou Zábranovou

kontaktní údaje: tel. 377 240070, 777456888, e-mail: zuschv@iol.cz

Není plátce DPH

(dále jen „Nájemce“)

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

n á j e m n í s m l o u v u

I.

Předmět nájmu

1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 2113 v Brojově ulici v Plzni, která je součástí pozemku p.č. 3129/3, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město na listu vlastnictví č. 26803 pro katastrální území Plzeň.

2) Předmětem této smlouvy je nájem **nebytových prostor** o podlahové ploše **420 m²** umístěných v přízemí výše uvedené budovy. Pronajímané nebytové prostory jsou vyznačeny na situačním plánu, jenž tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této nájemní smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

3) Do předmětu nájmu není zahrnuto parkování automobilů na pozemcích ve vlastnictví Pronajímatele. V případě dohody o parkování na těchto pozemcích bude uzavřena samostatná nájemní smlouva a po dohodě obou stran stanoveno nájemné.

II.

Účel nájmu

1) Účelem nájmu je použití předmětu nájmu jako prostor pro vzdělávání dětí v uměleckých oborech, podle zákona č. 561/2004 Sb. školský zákon. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn užívat předmět nájmu k jiným účelům.

2) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je v řádném stavu a že mu nejsou známy žádné překážky, které by mohly bránit Nájemci v jeho užívání v souladu s ustanovením předchozího odstavce.

3) Nájemce prohlašuje, že byl Pronajímatelem se stavem předmětu nájmu řádně seznámen a že předmět nájmu odpovídá účelu nájmu a je pro něj vhodný.

III.

Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky

1) Měsíční nájemné za nájem nebytových prostor uvedených v čl. I. této smlouvy činí **36.000,- Kč** (*třicet šest tisíc korun českých*).

2) Spotřeba poměrné části **energií** (tj. tepla, vodného a stočného, el. energie) a **ostatní služby** (odvoz domovního odpadu, ostraha objektu, úklid společných prostor, chodníku, posyp a odklizení sněhu, osvětlení společných prostor) budou hrazeny zálohově ve výši **19.000,- Kč** (*slovy: devatenáct tisíc korun českých*) měsíčně (dále jen „úhrada za služby“). Výše záloh je stanovena dle reálných průměrných měsíčních nákladů v předchozím období s přihlédnutím k předpokládanému způsobu využití předmětu nájmu. Vyúčtování energií a služeb provádí Pronajímatel jednou ročně po obdržení vyúčtování od dodavatelů energií a služeb. Platby za jednotlivé služby budou Nájemci účtovány takto:

- platby za vodné, stočné a ostatní služby budou Nájemci účtovány v poměru podlahové plochy touto smlouvou pronajatých nebytových prostor k celkové podlahové ploše prostor nacházejících se v předmětné budově č. p. 2113,
- a platby za spotřebu el. energie a topení v pronajatých prostorách budou Nájemci účtovány dle skutečné spotřeby na základě odečtu samostatných měřidel.

Po vyúčtování služeb je Pronajímatel oprávněn upravit výši měsíční zálohy na služby tak, aby její výše odpovídala průměrným vyúčtovaným měsíčním nákladům v předchozím období.

3) V případě, že se Nájemce stane v průběhu nájemního vztahu plátcem DPH, bude k nájemnému Pronajímatelem účtována DPH podle platných předpisů. V případě, že se Nájemce stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit Pronajímateli.

4) Nájemné a úhrada za služby jsou splatné měsíčně. Pronajímatel vystaví za tímto účelem Nájemci nejpozději do 10. dne měsíce, za který se platí, fakturu, kde bude jako datum uskutečnění zdanitelného plnění označen den vystavení faktury a splatnost 14 dní.

5) V případě prodlení s jakoukoliv platbou podle této smlouvy se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení s platbou.

6) Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši nájemného v rozsahu meziroční inflace, a to podle údajů uveřejněných Českým statistickým úřadem pro příslušný rok, nejdříve však s účinností od 1.9.2016. Takto upravené nájemné je Nájemce povinen hradit počínaje měsícem, který následuje po dni, kdy mu bylo doručeno písemné oznámení Pronajímatele o úpravě nájemného.

7) Pronajímatel a Nájemce se dohodli na složení jistiny ve výši 70.000,- Kč. Jistina zůstane v držení Pronajímatele po celou dobu nájmu a může být použita Pronajímatelem v případě prodlení Nájemce s jakoukoliv platbou dle této smlouvy.

8) Nájemce se zavazuje nejpozději do 31.8.2015 složit na účet Pronajímatele u UniCredit Bank, číslo účtu: 2104171022/2700 jistinu ve výši dle odst. 7) tohoto článku.

9) Pronajímatel může jistinu použít pouze k uhrazení nezaplaceného nájemného, úhrady za služby, vyúčtování služeb, smluvní pokuty nebo k uhrazení vzniklých škod nebo jiných nákladů vzniklých v důsledku užívání předmětu nájmu Nájemcem.

10) V případě použití jistiny dle předchozího odstavce je Nájemce povinen vždy na žádost Pronajímatele doplnit jistinu do dohodnuté výše dle odst. 8.

11) Po ukončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci nevyčerpanou část jistiny nejpozději do 30-ti dnů od vyklizení a předání předmětu nájmu Pronajímateli.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav a umožnit provedení těchto oprav. Jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V jednotlivých případech se smluvní strany mohou dohodnout, že Pronajímatel provede na náklady Nájemce opravy nebo úpravy předmětu nájmu dle požadavků Nájemce.

2) Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat šetrně, pečovat o ně a na vlastní náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Za běžnou údržbu a opravu předmětu nájmu se považují opravy do výše 5.000,- Kč na každou jednotlivou opravu.

3) Nájemce je povinen neprodleně nahlásit Pronajímateli případné pojistné události týkající se předmětu nájmu.

4) Nájemce se zavazuje po uplynutí sjednané doby nájmu vyklidit předmět nájmu a předat jej Pronajímateli ve stavu, v jakém se předmět nájmu nacházel v okamžiku jeho předání Nájemci s přihlédnutím k jeho běžnému časovému opotřebení nebo po dohodě s Pronajímatelem ve stavu současném.

5) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.

6) Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele jakékoliv stavební úpravy.

7) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu platné právní předpisy, zejména ustanovení zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech v platném znění apod.

8) Pronajímatel nebo jím pověřený zástupce je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly jen v běžných provozních hodinách, v případě havárie nebo hrozící škody kdykoliv. Pokud Pronajímatel nebo jím pověřený zástupce vstoupí do pronajatých prostor bez doprovodu Nájemce, je povinen jej o tom neprodleně informovat.

9) Nájemce je oprávněn u bočního vchodu do budovy umístit svoji informační tabuli.

10) Nájemce se zavazuje respektovat platný „Provozní řád budovy“ a režim vstupu do objektu, včetně užívání magnetických karet resp. čipů pro vstup přes elektronické čtecí zařízení. Poplatek za vystavení karet pro zaměstnance nájemce, včetně vratných záloh, hradí nájemce. Smluvní strany se dohodly, že na Nájemce se nevztahují ustanovení čl. 6.2., 6.3. a 7 Provozního řádu, která jsou upravena odlišně v čl. IV. odst. 11) této smlouvy.

11) S ohledem na specifickou činnost Nájemce v pronajímaných prostorách se Nájemce zavazuje vedle Provozního řádu budovy dodržovat i níže uvedené podmínky provozu školy:

a) Vstup do budovy hlavním vchodem a pohyb po budově mimo pronajaté prostory je povolen pouze personálu školy. Rodiče s dětmi budou používat pro vstup do školy boční vchod budovy. V odůvodněných případech jsou rodiče dětí oprávněni použít bezbariérový přístup do budovy.

b) Je zakázáno parkovat na označených místech. Označená parkovací místa jsou pronajata nájemcům budovy. Při přivážení dětí do školy a odvážení ze školy rodiče nesmí při parkování bránit v průjezdu a v plynulém chodu dopravy - hrozí odtahování vozidla. Nájemce seznámí rodiče s režimem parkování u budovy a upozorní je na možné následky špatného parkování.

c) Společné prostory budovy je oprávněn používat pouze personál školy.

d) Volný pohyb dětí po budově je zakázán. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za jakoukoliv újmu nebo úrazy dětí pohybujících se po budově bez dozoru.

12) Smluvní strany se dohodly, že v pronajatých prostorách budou vyučovány následující obory: výtvarný obor, literárně dramatický obor a hudební obor. Hudební obor bude zastoupen zobcovými flétnami, klavírem, kytarami a elektronickými klávesovými nástroji. Nájemce ve spolupráci s Pronajímatelem přijme taková opatření, aby ostatní nájemci objektu nebyli obtěžováni nadměrným hlukem.

13) Nájemce se zavazuje řešit svoje telekomunikační a datové připojení ve spolupráci či prostřednictvím správce obou sítí v objektu.

14) Pronajímatel je povinen na své náklady předmět nájmu pojistit.

15) Nájemce se zavazuje sjednat pojištění za škody způsobené jeho provozní činností v předmětu nájmu a toto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu nájmu.

V.

Doba trvání nájmu a ukončení nájmu

1) Tato smlouva se sjednává na dobu určitou s účinností *od 1. září 2015 do 31. srpna 2017*.

2) Pokud Nájemce nebo Pronajímatel nedoručí druhé smluvní straně nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby nájmu dle odstavce prvního tohoto článku smlouvy, písemné oznámení, v němž prohlásí, že nehodlá pokračovat v trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou, změní se tato smlouva dnem 1.9.2017 automaticky na nájemní smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou, a to za týchž podmínek, za jakých byla sjednána. V takovém případě bude po 1.9.2017 Nájemce nebo Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s 6-ti měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpovědními důvody ze strany Nájemce mohou být po uplynutí doby dle odst. 1) tohoto článku zejména:

- bude-li tak rozhodnuto dle pokynu zřizovatele Nájemce (např. při uvolnění jiných vhodných prostor ve vlastnictví zřizovatele)
- bude-li mít Nájemce příležitost uzavřít jiný nájemní vztah za vhodnějších podmínek co do ceny či předmětu nájmu
- změní-li se podmínky pro poskytování vzdělání v návaznosti na ust. § 109 a násl. zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon) či vyhlášku č. 71/2005 Sb., o základním uměleckém vzdělávání v plat. znění
- změní-li se počet oborů či žáků tak, že trvání nájemního vztahu by bylo pro Nájemce nevhodné.

3) Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem s výpovědní lhůtou 1(jeden) měsíc v případě, že:

- Nájemce je přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele v prodlení s jakoukoliv platbou dle této smlouvy po dobu delší než 1 (jeden) měsíc,
- Nájemce opakovaně užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy,

- Nájemce přenechá předmět nájmu v rozporu s ustanovením článku IV. odst. 5 do užívání třetí osobě,
- Nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká nebo mu hrozí značná škoda.

4) Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že se předmět nájmu stane bez zavinění Nájemce dlouhodobě nezpůsobilý k užívání ke smluvenému účelu a Pronajímatel tento stav přes písemné oznámení Nájemce doručené Pronajímateli neodstraní v přiměřené Nájemcem poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než 15 pracovních dnů.

5) Nájemce je povinen v případě ukončení nájemního vztahu výpovědí nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu předmět nájmu vyklidit a předat jej Pronajímateli. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, odstraní Nájemce na vlastní náklady úpravy a změny, které provedl v pronajatých prostorách v průběhu nájemního vztahu.

6) Pro případ prodlení s vyklizením nebo v případě jen částečného vyklizení předmětu nájmu, si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy dva tisíce korun českých) za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu Pronajímateli. Tím není dotčena povinnost Nájemce předmět nájmu na své náklady vyklidit.

7) V případě prodlení s vyklizením nebo v případě jen částečného vyklizení předmětu nájmu je Pronajímatel rovněž oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady Nájemce.

8) Bude-li na základě či v souvislosti s touto smlouvou doručována mezi smluvními stranami jakákoliv písemnost, považuje se pro účely této smlouvy za doručení osobní doručení (proti potvrzení o převzetí) či doručení doporučenou poštovní zásilkou nebo kurýrní službou na doručovací adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. Každé takové doručení bude považováno za řádně uskutečněné buď v den skutečného doručení nebo 3. den od odmítnutí přijetí na příslušné adrese nebo 10. den ode dne uložení zásilky na poště pro nemožnost doručení adresátovi. Jakoukoliv změnu adresy pro doručování jsou smluvní strany povinny bez zbytečného odkladu písemně oznámit druhé smluvní straně.

VI.

Povinnosti Nájemce v oblasti požární ochrany

1) Nájemce se zavazuje, že zajistí na své náklady plnění všech povinností na úseku požární ochrany v prostorech převzatých k provozování činnosti a to v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou MV č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a předpisy a normativními požadavky souvisejícími. V případě jejich nedodržení odpovídá Nájemce Pronajímateli za škodu.

2) Nájemce se zavazuje, že umožní Pronajímateli nebo jeho oprávněnému zástupci provedení kontroly plnění povinností na úseku požární ochrany, poskytne mu požadované podklady, dokumentaci a informace vztahující se k zabezpečování požární ochrany v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a ve stanovených lhůtách splní jím uložená opatření.

3) Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté prostory užívat k účelu určenému v článku II této smlouvy a že ke změnám ve způsobu užívání předmětu nájmu, v jejím provozním zařízení, ve způsobu nebo podstatném rozšíření výroby, popřípadě činnosti, která by mohla ohrozit zdraví, život, majetek Pronajímatele nebo životní prostředí si nejdříve vyžádá svolení Pronajímatele, který stanoví podmínky pro provedení požadovaných změn nebo žádost zamítne.

4) Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem objektu, materiálovým složením konstrukcí, umístěním hořlavých látek a materiálů, případnými prostupy v konstrukcích, které by mohly mít vliv na případné šíření požáru a je si plně vědom případných rizik z toho vyplývajících.

5) Nájemce prohlašuje, že osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany v pronajatých prostorech je p. MgA. Jitka Zábranová. V případě změny ve jmenované osobě provede okamžité písemné nahlášení změny Pronajímateli. V případě, že Nájemce změnu neohlásí, zodpovídá za plnění povinností na úseku požární ochrany v plném rozsahu Nájemce tj. statutární orgán u právnické osoby a u podnikajících fyzických osob tyto osoby nebo jejich odpovědný zástupce. Nájemce se zavazuje, že přijme vhodná opatření, kterými pro sebe stanoví jako závaznou i dokumentaci, příkazy, zákazy a pokyny v oblasti požární ochrany platné ve společně užívaných místech vydané Pronajímatelem nebo jeho oprávněným zástupcem.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 2) Jakékoliv změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných a datovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou stran.
- 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, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
- 4) Tato smlouva má šest stran textu a jednu přílohu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Příloha: č. 1: Situační plán s vyznačením předmětu nájmu

V Praze dne 15.5.2015

V Plzni dne 11.5.2015