

**Město Zábřeh**, se sídlem Zábřeh, Masarykovo náměstí 510/6, PSČ: 789 01,  
 IČ: 003 03 640, zastoupené RNDr. Mgr. Františkem Johnem, Ph.D., starostou města  
 Bankovní spojení: xxx  
 Č.ú. xxx, VS xxx  
 Telefon: xxx fax: xxx  
 (dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

**Základní umělecká škola Zábřeh, Farní 9**, se sídlem Farní 57/9, 789 01 Zábřeh  
 IČ: 640 95 151  
 Zastoupená Mgr. Pavlem Doubravou, ředitelem  
 Bankovní spojení: xxx  
 Č.ú. xxx  
 Telefon: xxx  
 (dále jen „nájemce“)

na straně druhé

uzavírají podle zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník tuto

## **nájemní smlouvu**

### **I.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Předmětem nájmu podle této smlouvy je pozemek p. č. 1606, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 349, zapsaný na LV č. 3366 ve veřejném seznamu u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk pro obec Zábřeh a k. ú. Zábřeh na Moravě.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu (pozemek s budovou) nájemci do užívání za účelem zajištění a provádění výuky základní umělecké školy a doplňkové činnosti.
3. Nájemce prohlašuje, že skutečný stav předmětu nájmu při počátku nájmu je mu znám a že v tomto stavu, podle předávacího protokolu, tento předmět nájmu do svého užívání přebírá. Nedílnou součástí smlouvy je situační plán se zákresem pronajatých nemovitostí – příloha č. 1 a doklad o vlastnictví – příloha č. 2, souhlas Rady Olomouckého kraje ze dne 6.11.2014 – příloha č. 3.

### **II.**

#### **Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

##### **Pronajímatel :**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém k trvalému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
2. Pronajímatel po dobu účinnosti této smlouvy přenechává nájemci předmět nájmu do užívání za úplaty a za dohodnutých podmínek.
3. Pronajímatel hradí pojištění budovy.

##### **Nájemce :**

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu smluvenému dle odst. I. této smlouvy, řádně a v souladu s dobrými mravy, jakož i dodržovat veškerá protipožární, hygienická a další nařízení a chovat se takovým způsobem, aby na předmětu nájmu nevznikla žádná škoda a újma.
2. Nájemce je povinen se při své činnosti řídit příslušnými předpisy a dále technologickými pokyny a návody k obsluze dodavatelů technických zařízení.

3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné řádně a včas.
4. Nájemce bere na vědomí, že v souvislosti s rekonstrukcí budovy č. p. 349 se na budovu vztahuje záruka poskytovaná pronajímateli zhotovitelem stavby (rekonstrukce) po záruční dobu dle ujednání pronajímatele a zhotovitele a dle záručních listů při dodržení záručních podmínek. Nájemce je povinen dodržovat tyto záruční podmínky. Dále je nájemce je povinen, v záruční lhůtě stavby (záruční lhůta na provedené dílo 60 měsíců ode dne převzetí díla, pro dodávky strojů a zařízení, na něž výrobce těchto zařízení vystavuje samostatný záruční list, v délce lhůty poskytnuté výrobcem – nejméně však 24 měsíců), neprodleně písemně nebo e-mailem oznamovat pronajímateli reklamační závady a umožnit zhotoviteli díla po dohodě potřebný přístup k předmětu nájmu za účelem odstranění těchto reklamačních závad. V případě poškození majetku nedodržením tohoto postupu odpovídá nájemce za vzniklou škodu.
5. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a drobné opravy budovy. Tyto náklady hradí nájemce.
6. Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi pravidelné prohlídky, čištění, malování včetně oprav vnitřních omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
7. Nájemce provádí úklid budovy vlastním nákladem.
8. Náklady spojené s běžnou údržbou pozemku jsou náklady na udržování a čištění pozemku, které se provádějí obvykle při delším užívání pozemku. Jsou jimi zejména pravidelné čištění pozemku, sekání a odklizení trávy, úklid spadaného listí, zavlažování, ochrana před škůdci, po předchozím projednání s pronajímatelem pak odborný řez dřevin, odstraňování nežádoucích porostů a údržba oplocení.
9. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel provádí zimní údržbu chodníku přilehlého k budově č. p. 349, a to v souladu s plánem zimní údržby. Úklid přístupových chodníků ke vstupu do budovy je povinen nájemce zajišťovat vlastním nákladem a odpovídá za provádění jejich zimní údržby.
10. Za drobné opravy podle této smlouvy se považují veškeré opravy na předmětu nájmu do 20.000 Kč bez DPH.
11. Zjistí-li nájemce na předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je potřeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Hrozí-li vadou nebo poškozením další škoda, je nájemce povinen podle svých možností učinit vše, aby další škoda nevznikla. V takovém případě má právo na úhradu vynaložených nákladů, ledaže vadu nebo poškození způsobil sám. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
12. Opravy nad rámec drobných oprav a stavební úpravy na nemovitostech může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, jinak odpovídá za veškeré způsobené škody a je povinen uvést vše do původního stavu vlastním nákladem a to nejpozději do ukončení nájemního vztahu.
13. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit veškeré pravidelné revize a prohlídky, včetně odstranění revizních závad do částky 20.000 Kč bez DPH.
14. Povinnosti nájemce na úseku požární ochrany:
  - Nájemce je povinen zabezpečovat požární ochranu v rozsahu ustanovení zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb.
  - Před zahájením provozu nájemce předloží pronajímateli začlenění provozované činnosti (dle účelu nájmu) do kategorie dle § 4 zákona o PO, včetně určení podmínek požární bezpečnosti podle § 15 vyhl. č. 246/2001 Sb.
  - Nájemce, jehož činnost je uvedena v § 4 odst. 1,2 a 3 zákona o PO je povinen zpracovat příp. nechat zpracovat předepsanou dokumentaci požární ochrany, plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a udržovat ji v souladu se skutečným stavem.

- Nájemce je povinen umožnit pověřenému pracovníkovi pronajímatele kontrolu dodržování předpisů o požární ochraně a předložit příslušnou dokumentaci požární ochrany. Při opakovaném zjištění závad a nedostatků bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude uplatňovat vůči nájemci sankce za neplnění povinností.
  - Škody, které vzniknou na majetku pronajímatele v důsledku neplnění nebo porušení těchto povinností, jdou plně na vrub nájemce.
15. Nájemce hradí spotřebu el. energie, plynu, vodné a stočné, stočné za dešťové vody a odvoz odpadu vlastním jménem a na vlastní náklady.
  16. Nájemce je oprávněn přenechat do podnájmu, vyjimečně do výpůjčky, část nebo části předmětu nájmu na dobu určitou do dvanácti měsíců nebo na dobu neurčitou s výpovědní dobou nejdéle tříměsíční bez souhlasu pronajímatele.
  17. Smluvní vztahy s odlišnými podmínkami než je uvedeno v odst. 16. je nájemce oprávněn uzavřít pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za podmínek odsouhlasených pronajímatelem.
  18. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vznikly na předmětu nájmu nad rámec běžného opotřebení, ať už byly způsobeny jím, či dalšími osobami, které na předmět nájmu vstupují se souhlasem nájemce.
  19. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřenému zástupci v předem dohodnuté době přístup na předmět nájmu. Souhlas nájemce nesmí být bez závažných důvodů odepřen. V případě bezprostředního nebezpečí vzniku rozsáhlé škody či vzniku havárie je pronajímatel oprávněn ke vstupu na předmět nájmu kdykoliv.
  20. Obě strany se zavazují plnit řádně a včas povinnosti z této nájemní smlouvy.

### **III. Nájemné**

1. Nájemné je stanoveno ve výši 300.000 Kč/rok (slovy: třistatisíc korun českých za rok).
2. Nájemné je splatné čtvrtletními splátkami ve výši 75.000 Kč na účet města Zábřeh č. xxx, VS xxx vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Nájemné se považuje za uhrazené připsáním částky na účet města.
3. Nájemné od 01.07.2021 je stanoveno ve výši 300.000 Kč/rok s valorizací.
4. Pokud nájemce nezplatí pronajímateli nájemné řádně a včas, dostává se do prodlení. V případě prodlení nájemce s placením nájemného o více jak pět dnů, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení. Tím není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody ani povinnost nájemce zaplatit nájemné.

### **IV. Doba nájmu a skončení užívání předmětu nájmu**

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemci do užívání do 30.06.2021. Dnem předání předmětu nájmu do užívání nájemci je nájemce povinen hradit nájemné podle čl. III. smlouvy.
2. Obě strany se dohodly, že po uplynutí této doby se smlouva stane smlouvou uzavřenou na dobu neurčitou s jednorocní výpovědní dobou, přičemž výpověď je možno podat pouze k 30.06. kalendářního roku.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce neuhradí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
4. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu.

5. Smluvní strany si budou dokumenty doručovat prostřednictvím datových schránek. Nepřihlásí-li se do datové schránky jedna ze stran ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán druhou stranou do její datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty.
6. Po skončení užívání předmětu nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém jej k užívání převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## V.

### Závěrečná ustanovení

1. Zveřejněno na úřední desce od 23.04.2014 do 12.05.2014.
2. Pronájem a text smlouvy byly schváleny radou města Zábřeh na 80. schůzi dne 22.07.2014 pod č. usn. 14/080/902/03/00.
3. Tato smlouva je podepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kteréhokoli ustanovení této smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukáže být neplatnými či se neplatnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost smlouvy jako takové. V takovém případě se strany zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které se svým účelem pokud možno nejvíce podobá neplatnému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků smlouvy či souvisejících ujednání.
5. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.
6. Jakékoliv změny, doplňky nebo dodatky k této smlouvě mohou být učiněny pouze v písemné formě, a to po předchozím projednání, souhlasu a následném podpisu obou zúčastněných stran, čímž se tyto stávají nedílnou součástí této smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že mají plnou způsobilost k právním úkonům, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí, porozuměly mu a na důkaz projevu své vážně, svobodně vůle prosté omylu, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek ji opatřují svými podpisy.

V Zábřehu dne 26.11.2014

Za nájemce:

Mgr. Pavel Doubrava  
ředitel

Za pronajímatele:

RNDr. Mgr. František John, Ph.D.  
starosta

*Za správnost : Bc. Jana Badalová*