

SMLOUVA O NÁJMU

dle ustanovení § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění
pozdějších předpisů, kterou uzavřely tyto smluvní strany :

Základní umělecká škola Kyjov

příspěvková organizace města Kyjova

zastoupená : Petrem Petrů, ředitelem organizace
sídlo : Jungmannova 292, 697 01 Kyjov
IČ : 46936688
DIČ : CZ46936688

(dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné)

a

MIROSLAV REZ – zpracování kameme

jednající : Miroslav Rez
sídlo : Újezd 857, Kyjov, 697 01
IČ / DIČ: 42295807

(dále jen jako „nájemce“ na straně druhé)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je na základě své zřizovací listiny ze dne 1. 7. 2011 a jejího dodatku ze dne 17. 6. 2014 vydané zřizovatelem městem Kyjovem, IČ: 00285030, sídlo Masarykovo nám. 30, 697 22 Kyjov, oprávněn užívat a pronajímat budovu ve vlastnictví města Kyjova na Urbanově ulici, č.p. 1402, (p.č.4517) zapsané na listu vlastnickém 10001 pro obec Kyjov, katastrální území Kyjov.
2. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi výše uvedenými smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání v zadní budově bývalých dílen a učeben. Dílna 2. Jedná se o prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 66,70 m² – nacházející se v přízemí budovy. Tyto prostory jsou barevně vyznačeny v půdorysu přízemí budovy, jehož kopie tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy.
2. Nájemce přejímá uvedené prostory sloužící k podnikání od pronajímatele do nájmu, s jejich stavem se seznámil na místě samém a podpisem této smlouvy stvrzuje, že tyto prostory jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání dohodnutém v této smlouvě.

III.

Účel nájmu

1. Prostory sloužící k podnikání specifikované ve článku II., odst. 1 bude nájemce užívat výlučně jako sklady zboží.
2. Jiný účel podnájmu není přípustný.

IV.

Nájemné

1. **Roční nájemné bylo stanoveno na 1200 Kč/m²/rok, t.j. po zaokrouhl. 80040 Kč za rok**
2. **Měsíční nájemné činí po zaokrouhlení 6670,-Kč**
3. Nájemné u podnájmu je osvobozeno od DPH.
4. Nájemné bude hrazeno pravidelnými měsíčními splátkami ve výši.....**6670,-Kč**, bankovním převodem na účet pronajímatele vedený : Česká spořitelna
Číslo účtu : **1441887369/0800**
Konstantní symbol : **358**
Variabilní symbol : **27758320**
a to vždy do 15. dne daného měsíce.
5. Výše uvedeným způsobem stanovené nájemné se nájemce zavazuje hradit ode dne skutečného užívání nebytových prostor, tedy **od 1. 1. 2026.**
6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. lednem 2017, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Výše nájemného se započítanou roční mírou inflace bude sdělována podnájemci doporučeným dopisem.
Pro účely této smlouvy bude za datum doručení sdělení pronajímatele o výši nájemného na následující období považován 10. den od prokazatelného předání této písemnosti poštovní službě bez ohledu na to, zda nájemce dopis skutečně převezme či nikoliv.
7. V případě, že nájemce odepře placení takto zvýšeného nájemného, bere na vědomí, že pronajímateli je dán důvod k výpovědi této smlouvy. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 1 kalendářní měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď podnájemci doručena.
8. Pro případ prodlení s úhradou nájemného sjednávání smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky, a to za každý i započatý den prodlení.

VI.

Úhrada služeb

1. V nájemném jsou zahrnuty náklady na spotřebu el. energie.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje předmětné nebytové prostory užívat řádně a obvyklým způsobem a zásadně jen k účelu uvedenému v čl. III. odst. 1 této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Za toto užívání se zavazuje platit nájemné.
2. Nájemce je povinen provádět drobné opravy související s užíváním prostor sloužících podnikání a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, a to do výše 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ (zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel,

okenních a dveřních skel apod.) a hradit v plné výši náklady na odstranění závad a poškození, které v pronajatých nemovitostech způsobil sám, nebo ti, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.

3. Nájemce byl předem seznámen a akceptoval skutečnost, že pronajímatel z technických důvodů negarantuje v pronajatých prostorách žádnou stabilní teplotu, a pokud by v důsledku nízké teploty v pronajatých prostorách došlo ke škodě na uskladněném zboží, za tuto škodu neponese pronajímatel odpovědnost.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by porušením této povinnosti vznikla a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmětné nemovitosti.
5. Pronajímatel se zavazuje zajistit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s podnájmem předmětných nemovitostí.
6. Nájemce je povinen pečovat o nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a dbát, aby nedocházelo k znehodnocení či ke vzniku škody na pronajatých prostorách sloužících k podnikání. Způsobí-li nájemce na pronajatých prostorách, nebo jejich užíváním v rozporu s touto smlouvou, či pokud užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí předmět nájmu nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání a vyvolá tím potřebu zvýšených udržovacích nákladů, je povinen tyto zvýšené náklady v plném rozsahu uhradit.
7. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné obecně závazné právní předpisy, pořídit v souladu s platnými protipožárními předpisy hasicí přístroje a zajistit jejich revize.
8. Nájemce se zavazuje provádět revize elektrických a plynových spotřebičů, které v pronajatých nemovitostech instaloval, nebo instalovat bude, a revizní zprávy archivovat.
9. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu vlastníka nemovitosti, kterým je město Kyjov. Pro odstranění pochybností platí, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.
10. Za movité věci nájemce uložené v pronajatých nemovitostech plně odpovídá nájemce. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na vneseném majetku nájemce, ledaže byla způsobena prokazatelně jeho vinou.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, nebo vlastníkovu nemovitosti, nebo jimi písemně pověřeným osobám vstup do pronajatých nemovitostí za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, vybavení nebo řádného dodržování této smlouvy.

VIII.

Ukončení nájmu

1. Smluvní vztah nájmu založený touto smlouvou může zaniknout :
 - ♦ **Písemnou dohodou smluvních stran.**
 - ♦ **Písemnou výpovědí.** Výpověď může dát každá ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Ustanovení čl. V., odst. 8 této smlouvy zůstává nedotčeno.
 - ♦ **Odstoupením od smlouvy.** Odstoupit od smlouvy je oprávněna každá ze smluvních stran, a to z důvodu stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení tohoto odstoupení druhé smluvní straně.

- ♦ **Odstoupením od smlouvy** ze strany pronajímatele v případě, že nájemce, který je v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb s nájmem spojených, nesplní svou povinnost ani v dostatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu byla pronajímatelem poskytnuta, a dále v případě jiného hrubého porušení povinností z nájmu a ponájmu nemovitostí vyplývajících. Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení tohoto odstoupení podnájemci. Ustanovení předchozího odstavce zůstává nedotčeno.
- 2. Nájemce je povinen do 15-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy předmětné nemovitosti vyklidit a předat pronajímateli v řádném a dalšího užívání schopném stavu. Pronajímatel i nájemce vyrovnají do 30-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy veškeré závazky z této smlouvy vyplývající.

IX.

Platnost a účinnost smlouvy, doba nájmu

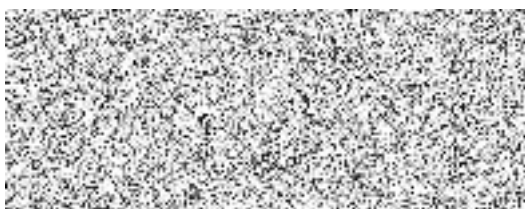
1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1. 1. 2026**
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu **do 31. 12. 2028**

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, práva a povinnosti smluvních stran a právní poměry z této smlouvy vyplývající se řídí českým právním řádem, a v jeho rámci zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky potvrzenými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, se souhlasem vlastníka nemovitosti.
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálů, přičemž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce a vlastník nemovitosti 1 vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle a autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy.

V Kyjově dne 1. 1. 2026



Příloha č. 1 - Půdorys 1. NP budovy – Urbanova 625 – bývalé dílny

PŮDORYS PRŮZEMÍ 1:50

