

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely mezi sebou:

1.)

**Základní škola Havlíčkův Brod, Nuselská 3240**  
se sídlem : Nuselská 3240, 580 01 Havlíčkův Brod  
IČ : 709 10 961  
zastoupená : Mgr. Andreou HUBÁČKOVOU, ředitelkou školy  
bankovní spojení : 128 38 521/0100

dále také i jen jako „*pronajímatel*“, na straně jedné

a

2.)

**Soukromá základní umělecká škola, spol. s r.o.**  
obchodní firma : Nuselská 3240, 580 01 Havlíčkův Brod  
se sídlem : 498 14 621  
IČ : Mgr. Lenkou PŘIKRYLOVOU FEJTOVOU, jednatelkou  
zastoupená : společnosti  
bankovní spojení : 276 214 0287/0100

*obchodní firma je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 5114,*

dále také i jen jako „*nájemce*“, na straně druhé

společně též i jako „*účastníci smlouvy*“ nebo „*smluvní strany*“,

tuto

## **SMLOUVU č. 20/2026**

### **o nájmu nebytových prostor,**

*jejímž obsahem jsou následující ujednání:*

#### **I.**

##### **Předmět a účel nájmu**

1. Na základě své Zřizovací listiny má pronajímatel na dobu neurčitou bezúplatně svěřenou k hospodaření a plnění jejích úkolů mimo jiné i budovu č.p. 3240 v ulici Nuselská, která je součástí pozemku parc.č. st. 5264/1, vše v obci a k.ú. Havlíčkův Brod. Budova je jako vlastnictví Města Havlíčkův Brod zapsána v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Havlíčkův Brod na LV č. 10001, dále také i jen jako „*budova*“.
2. Vlastník budovy v souladu se Zřizovací listinou pronajímatele udělil souhlas s možným přenecháním níže uvedených prostor v budově do nájmu třetí osobě.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu v budově přesně vymezenou část nebytových prostor o celkové výměře 745 m<sup>2</sup>, a to dle specifikace obsažené v příloze č. 1. této smlouvy, která je její nedílnou součástí, dále také i jen jako „*prostory*“ nebo „*předmět nájmu*“.

4. Nájemce je dále oprávněn se souhlasem pronajímatele bezplatně užívat i společné prostory, chodby a sociální zařízení v budově.
5. Nájemce výslovně prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej v tomto stavu přebírá.
6. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné závady bránící užívání pronajímaných nebytových prostor v rozsahu a k účelu daném touto smlouvou.
7. Nájemce je oprávněn užívat pronajímané nebytové prostory spolu se všemi součástmi, příslušenstvím ke své činnosti – provozování soukromé umělecké školy (výuka hudby, výtvarného umění apod.), a to pouze pro tento účel, přiměřeně jejich povaze a určení a způsobem dle této smlouvy.
8. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní prostory předmětu nájmu označit na své náklady svou obchodní firmou či logem.

## II.

### Doba nájmu a ukončení nájemního vztahu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemní smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran, výpovědí nebo okamžitým zrušením.
3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět zejména z těchto konkrétních důvodů:
  - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
  - b) nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného,
  - c) nájemce porušuje své povinnosti, klid nebo pořádek v budově,
  - d) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - e) nájemce na majetku pronajímatele bez jeho souhlasu provedl stavební či technické změny.
4. Nájemce může vypovědět smlouvu zejména z těchto konkrétních důvodů:
  - a) nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal,
  - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
5. Výpovědní doba v těchto případech činí pro každého z účastníků tři měsíce.
6. V případě, že některá ze smluvních stran smlouvu vypoví bez uvedení konkrétního důvodu, se účastníci dohodli, že nájemní vztah skončí k 31.8. kalendářního roku, když výpovědní doba bude i v tomto případě minimálně 3 měsíce.
7. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.
8. Od uzavřené nájemní smlouvy může pronajímatel kdykoli okamžitě odstoupit, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu v rozporu se smlouvou či závažným způsobem porušuje ustanovení smlouvy.
9. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli vyklizené pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

## III.

### Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem prostor, vymezených ad I. shora, dohodnuté nájemné ve výši **520 000,- Kč** (slovy: pět set dvacet tisíc korun českých) za každý kalendářní rok trvání nájmu. Roční nájemné bude splatné ve třech splátkách 1. splátka (leden - červen) – 260 000 Kč, 2. splátka (červenec – srpen) – 86 666 Kč, 3. splátka (září – prosinec) – 173 334 Kč na pronajímatelem písemně stanovený účet. Pronajímatel provede písemné stanovení bankovního účtu nejméně 14 dní před splatností splátky nájemného. O dobu prodlení pronajímatele se stanovením bankovního účtu se posunuje doba splatnosti splátky nájemného.

2. Smluvní strany prohlašují, že v dohodnutém nájemném jsou zahrnuty i náklady pronajímatele vynaložené na spotřebované energie (elektrická a tepelná), úhradu vodného, stočného, odvoz odpadu a další služby poskytované v souvislosti s nájmem.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné, a to i bez souhlasu nájemce, maximálně však o částku odpovídající procentuálnímu vyjádření roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemné pak bude upraveno vždy s účinností od 01.04. příslušného roku, a to pro celé další následující dvanáctiměsíční období. Oznámení o zvýšení nájemného doručí pronajímatel nájemci písemně.

#### IV.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Kromě ostatních povinností pronajímatele, uvedených v nájemní smlouvě se pronajímatel zavazuje:
  - a) přenechat nájemci prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
  - b) zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv, které jsou mu touto smlouvou přiznána, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu,
  - c) zajistit řádné plnění služeb spojených s užíváním nebytových prostor
2. Kromě ostatních povinností nájemce, uvedených v nájemní smlouvě se nájemce zavazuje:
  - a) platit pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné,
  - b) udržovat pronajaté nemovitosti na své náklady v řádném stavu, zejména provádět veškerou běžnou údržbu, úklid a opravy drobného rozsahu,
  - c) užívat nebytové prostory řádným a obvyklým způsobem, v souladu se zákonem a touto smlouvou a v nebytových prostorech a jejich okolí zajišťovat na své náklady pořádek a úklid,
  - d) neskladovat v pronajatých prostorách věci, materiál či suroviny, jejichž skladování podléhá zvláštním právním předpisům,
  - e) zabezpečit, aby na pronajatých nemovitostech nedocházelo ke škodám a znehodnocení. V opačném případě odpovídá nájemce za škody, které porušením této povinnosti pronajímateli prokazatelně vznikly.
  - f) dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a plnit související povinnosti v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce, předpisy v oblasti ochrany životního prostředí, zejména dodržování správného postupu při likvidaci odpadů v pronajímaných prostorách a budově,
  - g) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajímaných prostor za účelem prohlídky a kontroly jejich užívání, k odstranění havárie a provedení oprav, které zajišťuje pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
  - h) bezodkladně písemně oznámit pronajímateli opravy za které pronajímatel odpovídá a jejichž provedení je v pronajímaných prostorách nezbytné,
  - i) informovat okamžitě pronajímatele o závadách a poškozeních v nebytových prostorech, které nájemce způsobil sám, jeho zaměstnanci nebo třetí osoby a tyto škody na vlastní náklady odstranit,
  - j) nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě,
  - j) provozovat předmět své činnosti tvořící účel nájmu v souladu s příslušnými veřejnoprávními předpisy a povoleními,
  - k) ke dni skončení nájmu vyklidit nebytové prostory, vymalovat je bílou barvou a vrátit je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

3. Nájemce nemá právo provádět bez předchozího souhlasu pronajímatele na pronajatých nemovitostech jakékoli stavební úpravy, popř. provádět na nemovitostech jiné podstatné změny.
4. Nájemce není oprávněn dát pronajaté nemovitosti do podnájmu, zastavit či jiným způsobem zcizit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## V.

### Závěreční ustanovení

1. Tato smlouva nahrazuje veškeré předchozí smlouvy, dohody, ujednání a prohlášení stran, týkající se předmětu této smlouvy, a to v plném rozsahu.
2. Znění Smlouvy o nájmu nebytových prostor schválila v souladu se zákonem o obcích Rada Města Havlíčkův Brod svým usnesením č.132/26 ze dne 2. 3. 2026 a jsou tak splněny podmínky pro platnost této smlouvy dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, v úplném znění.
3. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které se stanou její nedílnou součástí.
4. Smlouva obsahuje 4 strany textu + 1 přílohu a byla vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž po jednom obdrží každá se smluvních stran.
5. Právní vztahy účastníků této smlouvy nájemní smlouvou vysloveně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů.
6. Zástupci smluvních stran prohlašují, že jsou osobami oprávněnými takovou smlouvu uzavřít.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a shledaly, že její obsah přesně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a zakládá právní následky jejichž dosažení svým jednáním sledovaly, a proto ji níže prosty omylu, lsti a tísně jako správnou podepisují.

V Havlíčkově Brodě dne 3. 3. 2026

Základní škola Havlíčkův Brod,  
Nuselská 3240  
IČO: 700 10 061

Soukromá základní  
umělecká škola, spol. s r.o.  
Nuselská 3240  
520 01 Havlíčkově Brod

.....  
**Mgr. Andrea HUBÁČKOVÁ**  
ředitelka školy

.....  
**Mgr. Lenka PŘIKRYLOVÁ FEJTOVÁ**  
jednatelka společnosti

Rozměry a seznam pronajatých učeben a kabinetů

## Číslo dveří

Z 121	7,60 x 2,90	22,04	m <sup>2</sup>
Z 122	7,60 x 2,60	19,76	m <sup>2</sup>
Z 141	7,60 x 3,00	22,80	m <sup>2</sup>
Z 214	7,60 x 2,50	19,00	m <sup>2</sup>
Z 216	7,60 x 3,10	23,56	m <sup>2</sup>
Z 246	7,60 x 3,30	25,08	m <sup>2</sup>
Z 312	7,60 x 3,20	24,32	m <sup>2</sup>
Z 314	7,60 x 2,60	19,76	m <sup>2</sup>
Z 316	7,60 x 3,20	24,32	m <sup>2</sup>
Z 319	7,60 x 2,80	21,28	m <sup>2</sup>
M 116	6,10 x 2,90	17,69	m <sup>2</sup>
M 125	6,50 x 2,70	17,55	m <sup>2</sup>
M 154	12,00 x 6,00	72,00	m <sup>2</sup>
M 160	11,70 x 6,00	70,20	m <sup>2</sup>
M 189	12,10 x 4,00	48,40	m <sup>2</sup>
M 214	1,35 x 3,00	68,53	m <sup>2</sup>
nář.	18,30 x 12,50	228,75	m <sup>2</sup>
<b>Celkem pronajatých prostor</b>		<b>745,04</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	zaokrouhleno na	<b>745,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

V Havlíčkově Brodě dne 3. 3. 2026

Základní škola Havlíčkův Brod,  
Nuselská 3240

Mgr. Andrea Hubáčková  
ředitelka školy