

Smlouva o nájmu nemovitosti

Článek 1 Strany smlouvy

1.1. Město Kopřivnice
se sídlem v Kopřivnici, Záhumenní 1152
zast.: Jiřím Tichánkem – starostou města
IČO: 00298077
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č.ú. 1767241349/0800

*(dále jen "pronajímatel")
na straně jedné*

a

1.2. První soukromá základní umělecká škola MIS music o.p.s.
se sídlem Kopřivnice, Obránců míru 369, PSČ 742 21
zast.: ředitelem, panem Petrem Suttnerem
IČO: 25378899
bankovní spojení:

*(dále jen "nájemce")
na straně druhé*

(strany sub 1.1. a 1.2. dále též označovány jako "strany této smlouvy").

Článek 2

Výše uvedené strany této smlouvy se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů na této

smlouvě o nájmu nemovitosti

Článek 3 Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek 4 Předmět nájmu

4.1. Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, je :

budova č.p. 892 – na pozemku p.č. 93, objekt bývalé mateřské školky na ulici Obránců míru v k.ú. a obci Kopřivnice, (dále jen budova)

4.2. Smluvní strany konstatují, že vedlejší pozemek přiléhající k budově není ve vlastnictví pronajímatele, ale ve vlastnictví ČR a není tudíž předmětem nájmu.

(dále „předmět nájmu“).

Článek 5 Účel nájmu

Předmět nájmu bude užíván výlučně k provozování První soukromé základní umělecké školy MIS music o.p.s. , výuka v oboru hudebním a výtvarném.

Článek 6

- 6.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
- 6.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.
- 6.3. Pronajímatel prohlašuje, že budova bude způsobilá k dohodnutému způsobu užívání na základě stavebních úprav, které provede na své náklady nájemce.
- 6.4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám.

Článek 7

Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni 1.9.2003, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, plynoměru, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštním zápise, který podepíše pronajímatel a nájemce, nejpozději prvního dne sjednaného nájmu.
- 7.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 7.3. Pronajímatel přenechává k užívání nájemci alarm, který byl již v předmětu nájmu nainstalován.
- 7.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba budou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění oprav nad rámec oprav drobných či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to bude vyžadovat náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
- 7.5. Pronajímatel se zavazuje na své náklady zajistit sekání a udržování zahrady, která přiléhá k budově předmětu nájmu, ale je ve vlastnictví ČR.

Článek 8

Práva a povinnosti nájemce

- 8.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 8.3. Běžnou údržbu a drobné opravy budovy ve smyslu § 5 odst. 2 až 5 vládního nařízení č. 258/1995 Sb. ve znění pozdějších předpisů (pro účely této smlouvy se uvedená ustanovení vládního nařízení použijí analogicky ve vztahu k budově) zajišťuje a hradí nájemce. Běžnou údržbou se rozumí pravidelné prohlídky a čištění výplní a otvorů střechy, pravidelné prohlídky a čištění předmětů, které jsou součástí budovy (např. vodovod, výtoky, míchací baterie, uzavírací a regulační armatury, radiátory apod.), úklid budovy, údržba osvětlení a elektroinstalace, malování včetně opravy omítek, vodoinstalačerské a topenářské práce, sklenářské práce, údržba, opravy a výměna podlahových krytin.
- 8.4. Nájemce je povinen zajistit provádění povinných revizí (hromosvod, elektrické rozvody, hasicí přístroje), a to svým nákladem.
- 8.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
- 8.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu.
- 8.7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistit na své náklady běžný úklid.

Článek 9 Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

Pronajímatel uděluje tímto souhlas nájemci s uzavřením podnájemní smlouvy s psychologicko-pedagogickou poradnou jako podnájemcem.

Článek 10 Stavební a jiné úpravy

10.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 10.2. této smlouvy a násl.

10.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.

10.3. Pronajímatel vyslovuje tímto souhlas s prováděním stavebních úprav za účelem provozování hudební školy dle projektové dokumentace zpracovatele pana Petra Chalupy ze dne 30.7.2003. Stavební úpravy představují zejména rekonstrukce elektřiny, vybudování příček, úpravy sociálního zařízení.

O provedení těchto úprav nájemcem bude mezi stranami této smlouvy uzavřena zvláštní dohoda, která upraví přesný rozsah stavebních úprav, způsob jejich provedení, odpovědnost za způsob a jejich provedení a výši nákladů, které na provedení těchto úprav budou vynaloženy. Úpravy budou provedeny na náklady nájemce. V případě ukončení nájmu bude moci nájemce požadovat protihodnotu toho, o co se úpravami zvýšila hodnota věci. Výše tohoto zhodnocení vyjádřená v penězích bude po provedení úprav stanovena dohodou stran této smlouvy; v případě, že se strany nedohodnou, znaleckým posudkem. V průběhu trvání nájmu bude takto stanovené zhodnocení budovy postupně snižováno v důsledku užívání věci nájemcem, a to tak, že ročně se výše zhodnocení bude snižovat o 5 %. Po ukončení nájmu tak bude nájemce moci požadovat zůstatkovou hodnotu zhodnocení.

10.4. Nájemce je oprávněn umístit na předmětu nájmu informační tabuli o své firmě či provozování hudební školy.

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

Článek 11 Nájemné

11.1. V souladu s ustanovením čl. 8.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

11.2. Nájemné si smluvní strany stanovily dohodou a činí ročně částku 1.000,- Kč.

11.3. Splatnost nájemného:

Nájemné dle ustanovení čl. 11.3. bude hrazeno k 1.9. běžného kalendářního roku na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s. pod číslem 1767241349/0800, variabilní symbol 0340. 767

11.4. Nájemné ve výši nižší než je v místě a čase obvyklé bylo sjednáno vzhledem ke skutečnosti, že hlavní činností nájemce není podnikatelská činnost, nýbrž činnost veřejně prospěšná v oblasti kultury, výchovy a vzdělávání. Péče o naplňování potřeb v uvedených oblastech je současně s jedním úkolů města v rámci výkonu jeho samostatné působnosti. Při stanovení výše nájemného byla pronajímatelem současně zohledněna také počáteční investice nájemce do budovy, viz výše článek 10.

Článek 12 Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

12.1. Nájemce je povinen hradit sám ze svého cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, plynu, vody, tepla, jakož i veškeré telekomunikační poplatky a poplatky spojené se zajištěním odvozu a likvidace odpadu.

12.2. Pronajímatel je povinen spolupůsobit, aby veškeré dodávky médií ze strany velkododavatelů byly prováděny velkododavateli přímo nájemci na základě přímých smluvních vztahů.

Článek 13 Trvání smlouvy

13.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 20 let, tj. do 1.9.2023.

13.2. Nájem skončí uplynutím doby.

- a. Od této smlouvy lze odstoupit z důvodů stanovených obecně závazným právním předpisem (§ 679 občanského zákoníku).
- b. Pronajímatel má právo tuto smlouvu vypovědět pouze v případě, že
- b) nájemce nebude užívat budovu v souladu s dohodnutým účelem
 - c) nájemce nebude budovu užívat vůbec
 - d) nájemce hrubým způsobem porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy vztahujícími se k nájmu.

Výpovědní lhůta činí dva měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

Článek 14 Pojištění

Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy - živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

Článek 15 Další ujednání

Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pronajímatelem povoleným změnám, a to nejpozději do 3 dnů po uplynutí posledního dne nájmu.

Článek 16 Ustanovení přechodná a závěrečná

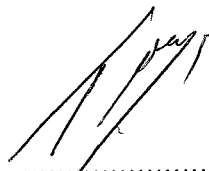
16.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

16.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

16.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.

16.4. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Kopřivnice na své 12. schůzi dne 19. 8. 2003 usnesením číslo 776, když před tímto rozhodnutím byl záměr města pronajmout budovu zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Kopřivnice po zákonem stanovenou dobu 15 dnů.

V Kopřivnici, dne 27.8.2003.....



.....
pronajímatel



PRVNÍ
SOUKROMÁ ZÁKLADNÍ UMĚLECKÁ ŠKOLA

MIS MUSIC ②
O.P.S.

Obránců míru, 742 21 Kopřivnice



.....
nájemce

Zpracoval: Pnskejšovská
Kontroloval: [signature]