

Smluvní strany:

Město Hodonín

Masarykovo nám. 1, 695 35 Hodonín

zastoupené Mgr. Milanem Lúčkou, starostou

bankovní spojení: Komerční banka Hodonín

č. ú.: 8010-424671/0100, variabilní symbol 4101000135

IČ: 284891

(dále jen pronajímatel)

a

Základní umělecká škola Hodonín, příspěvková organizace,

se sídlem v Hodoníně, Horní Valy 2, PSČ 695 01,

zastoupena Mgr. Josefem Ilčíkem, ředitelem

IČ: 70836931

(dále jen nájemce)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 3655 umístěné na pozemku st. p. č. 6391/1 a st. p. č. 6391/8 v k. ú. Hodonín.
2. Budova je zapsána v katastru nemovitostí pro k. ú. Hodonín u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Hodonín na listu vlastnictví č. 10001 - Město Hodonín.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v nemovité věci uvedené v čl. I této smlouvy, a to:

Nebytové prostory v I.PP	místnost č.	výměra
0.10 šatna	015	18,80 m ²
0.11 umývárna	015	3,60 m ²
0.12 WC	015	3,60 m ²
0.14 předsíň	015	3,50 m ²
0.15 sklad	017	15,90 m ²
0.16 sklad	016	33,50 m ²
úklidová místnost	123	3,90 m ²

výměra celkem

82,80 m²

Nebytové prostory v I.NP	místnost č.	výměra
1.04 úklidová místnost	227	3,79 m ²
1.11 kancelář	139	11,00 m ²

výměra celkem

14,79 m²

Nebytové prostory v II.NP	místnost č.	výměra
---------------------------	-------------	--------

2.02	chodba	-	30,97 m ²
2.03	chodba	-	22,02 m ²
2.04	chodba	-	49,55 m ²
2.05	chodba	-	9,89 m ²
2.06	schodiště	-	23,86 m ²
2.08	učebna	202	15,45 m ²
2.09	učebna	203	15,88 m ²
2.10	učebna	204	14,04 m ²
2.11	učebna	205	17,02 m ²
2.12	učebna	206	21,43 m ²
2.13	sekretariát	207	19,29 m ²
2.14	ředitelna	208	39,88 m ²
2.15	učebna hudební nauky	209	74,67 m ²
2.16	učebna LDO	211	35,81 m ²
2.17	učebna	212	19,25 m ²
2.18	učebna	213	19,48 m ²
2.19	učebna	214	35,58 m ²
2.20	učebna	215	19,61 m ²
2.21	učebna	216	18,34 m ²
2.22	učebna	219	17,06 m ²
2.23	učebna	220	31,01 m ²
2.24	učebna	221	15,11 m ²
2.25	učebna	222	29,97 m ²
2.26	učebna	222A	10,56 m ²
2.27	sklad kostýmů	223	12,57 m ²
2.28	předsín WC ženy	224	5,15 m ²
2.29	WC - ženy	224A	7,21 m ²
2.30	kuchyňka	225	4,63 m ²
2.31	předsín WC - muži	226	6,00 m ²
2.32	WC - muži	226A	8,53 m ²
2.33	šatna	227	3,62 m ²
2.34	denní místnost	217A	9,28 m ²
2.35	učebna - bicí	218	20,57 m ²

výměra celkem

683,29 m²

Nebytové prostory v III.NP

3.02	chodba	-	15,54 m ²
3.03	chodba	-	22,20 m ²
3.04	chodba	-	27,50 m ²
3.05	chodba	-	39,29 m ²
3.08	učebna	302	16,26 m ²
3.09	učebna + zástupce ředitele	303	15,36 m ²
3.10	učebna	304	14,58 m ²
3.11	učebna	305	17,33 m ²
3.12	učebna	306	21,09 m ²
3.13	učebna	307	17,89 m ²
3.14	sborovna	308	39,96 m ²
3.16	taneční sál I	310, 311	59,08 m ²
3.17	kabinet	-	14,72 m ²
3.18	šatna - taneční obor	313	19,44 m ²
3.19	taneční sál II	314, 315	74,09 m ²
3.20	učebna I – výtvarný obor	-	55,77 m ²
3.21	učebna II – výtvarný obor	316	34,67 m ²
3.22	učebna III – výtvarný obor	317, 318	45,86 m ²

3.25	šatna – výtvarný obor	-	23,33 m ²
3.26	předsíň WC - ženy	319	5,40 m ²
3.27	WC - ženy	319A	7,46 m ²
3.28	umývárna (sprcha)	320	4,63 m ²
3.29	předsíň WC - muži	321	6,00 m ²
3.30	WC - muži	321A	8,53 m ²
3.31	úklidová místnost	322	3,79 m ²
3.32	učebna IV – výtvarný obor	-	8,87 m ²
3.33	chodba	-	9,89 m ²
3.34	učebna V – výtvarný obor	323	20,57 m ²

výměra celkem

649,10 m²

Výměra pronajatých nebytových prostor činí 1429,98 m².

Podíl na společných částech objektu činí 23,10%, což činí 126,14 m².

Celková výměra všech pronajatých prostor činí 1556,12 m² (z toho je 82.80 m² v suterénu a 1473,32 m² v běžných nadzemních podlažích).

2. Půdorysy s vyznačením předmětu nájmu jsou nedílnou součástí této smlouvy - příloha č. 1, 2, 3 a 4.
3. Předmět nájmu bude užíván výhradně k zajištění provozu Základní umělecké školy v Hodoníně.

III.

Práva a povinnosti

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy výhradně ke sjednanému účelu, a to s péčí řádného hospodáře tak, aby nedošlo ke škodám na předmětu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním nebytových prostor podle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést vlastním nákladem a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a zároveň je povinen hradit na vlastní náklady tyto práce.
3. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o ní pronajímatele informovat.
4. Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnou budovu. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostor je na vůli nájemce.
5. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, a to drobné opravy, náklady spojené s běžnou údržbou, opravy a výměny zvláštního vybavení nebytových prostor, které slouží výhradně k provozu nájemce. Výčet drobných oprav je uveden v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce hradí svým nákladem také opravy poškození předmětu nájmu, které sám způsobil.
6. Úklid a vývoz odpadů z předmětu nájmu si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady.
7. Pronajímatel bude provádět na svůj náklad opravy společných prostor domu a udržování podstaty budovy.
8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých nebytových prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu této smlouvy ve výjimečných případech bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje 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. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků.
10. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen stavební úpravy) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody, příp. písemného souhlasu pronajímatele, jejichž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a taktó neplatná dohoda nemůže být použita ani jako souhlas pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.
 11. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané, zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (např. plyn, el. energie, ovzduší, voda, odpadové hospodářství). Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v pronajatém objektu. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. V souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy.
 12. Nájemce je povinen vždy po skončení činnosti uzamknout pronajaté nebytové prostory a budovu č. p. 3655 (Horní Valy 2) v Hodoníně. V případě porušení této povinnosti je nájemce odpovědný za případné následky vzniklé v souvislosti s nesplněním této povinnosti a je povinen nahradit pronajímateli případnou škodu, která mu v souvislosti s nesplněním této povinnosti vznikne na jeho majetku.
 13. Počet a přehled klíčů předaných nájemci je uveden v samostatném předávacím protokolu.

IV. Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve výši 190,- Kč/m²/rok, za suterén 100,- Kč/m²/rok. Celkové roční nájemné činí 288.211,- Kč.
2. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 24.018,-Kč vždy do 15. dne v měsíci následujícího po měsíci, za který úhrada náleží, a to převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele vedený u Komerční banky – pobočka Hodonín, č. ú. 8010-424671/0100, variabilní symbol 4101000135.
3. Úhradu za bezesmluvní užívání části pronajatých prostor nad rámec Smlouvy o nájmu nebytových prostor NS č. 4/2001/MPO ze dne 30. 3. 2001 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 20. 10. 2006, Dodatku č. 2 ze dne 20. 4. 2009 a Dodatku č. 3 ze dne 14. 12. 2015 v období od 1.9.2016 do 30.9.2016, která činí 6.422,- Kč je nájemce povinen uhradit do 30.10.2016 způsobem stanoveným v odst. 2 tohoto článku společně se zálohou na služby spojené s užíváním předmětu nájmu v částce:

- dodávky tepla a teplé vody	10.000,- Kč
- vodné, stočné vč. pevné složky	1.000,- Kč
- elektrická energie	1.000,- Kč.
4. Skončí-li nebo počne-li užívání v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část úplaty.
5. V souvislosti s plněním povinností pronajímatele jako plátce daně z přidané hodnoty dle § 51, odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, stanovuje se datum uskutečnění plnění osvobozeného od daně z přidané hodnoty bez nároku na odpočet daně z přidané hodnoty pro tento rok na den účinnosti této smlouvy, v následujících letech vždy 1. ledna běžného roku.

V. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá od 1. 10. 2016 na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
2. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude na počátku dle této nájemní smlouvy smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí.

VI. Úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním nebytových prostor (dále jen služby).
2. Dodávku tepla a teplé vody, elektrické energie a vody bude zajišťovat pronajímatel a nájemce se zavazuje provádět za poskytnuté služby pronajímateli úhradu formou měsíčních záloh a ročního vyúčtování. Ostatní nejmenované služby si zajišťuje a hradí nájemce svým jménem.
3. Zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se sjednávají následovně:

- dodávky tepla a teplé vody	23.000,- Kč měsíčně
- vodné, stočné vč. pevné složky	4.000,- Kč měsíčně
- elektrická energie	8.600,- Kč měsíčně.
4. Nájemce bude platby záloh za uvedené služby hradit na základě vystavené faktury vždy do 15. dne příslušného měsíce, za který úhrada náleží se splatností do 15 dnů.
5. Pronajímatel provede vyúčtování úhrad za poskytnuté služby na základě vyúčtování provedeného dodavatelem uvedených služeb a to:
 - rozúčtování za dodávku tepla bude provedeno dle metodiky rozúčtování odpovídající Vyhlášce č. 269/2015 Sb. v platném znění, kdy náklady na teplo k vytápění v rámci zúčtovací jednotky se rozdělí na složku základní a spotřební dle § 3 odst. 1 Vyhlášky 269/2015 Sb. takto:

základní složka	(40%) celkových nákladů
spotřební složka	(60%) celkových nákladů
 - rozúčtování za dodávku tepla pro přípravu užitkové vody (TUV) bude prováděno dle poměru podlahové plochy užívané nájemcem k celkové podlahové ploše budovy,
 - u el. energie v přepočtu dle skutečné spotřeby odečtené na podružném elektroměru a dále dle poměru podlahové plochy užívané nájemcem, která není zahrnuta do spotřeby odečtené na podružném elektroměru, k celkové podlahové ploše budovy, plus poměrná část za elektrickou energii spotřebovanou ve výměňkové stanici vypočtenou dle poměru spotřebovaného tepla nájemcem k celkové spotřebě tepla budovy nebo (poměru podlahové plochy užívané nájemcem k celkové podlahové ploše budovy) plus poměrná část za stálé platby za jističe vypočtená dle poměru elektrické energie spotřebované nájemcem k celkové spotřebě elektrické energie v budově (nebo podlahové plochy užívané nájemcem k celkové podlahové ploše budovy),
 - u dodávky vody a stočného bude prováděno v přepočtu poměrem dle spotřeby vody v prostorách užívaných nájemcem a celkové spotřeby vody.
 - dodávka vody bude účtována jako cena za odebrané množství vody při paušálním množství spotřebované vody, která činí 2 m³/rok na jednoho žáka a 5 m³/rok na jednoho učitele a poměrná část platby za pevné složky v poměru odebrané vody nájemcem k celkovému odběru vody v budově.
6. Stav příslušných měřidel na počátku nájemního vztahu a výměra otápené plochy užívané nájemcem budou uvedeny v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
7. Skončí-li nebo počne-li užívání v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
8. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
9. Obě smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že se budou podílet na nákladech na spotřební materiál používaný na provoz záchodů v 1.NP budovy Horní Valy 2, místnosti 1.31 a 1.32 (např. toaletní papír, papírové ubrousky, mýdlo). Vyčíslení poměrné částky za období 6 měsíců bude stanoveno na základě skutečné spotřeby.
10. Pronajímatel umožní nájemci umístit si do místnosti č. 309 (Serverovna) ve 3. NP switch patřící nájemci, ze kterého si nájemce na vlastní náklady propojí požadované zásuvky. Z hlediska bezpečnosti nebude mít nájemce do serverovny přístup, případné poruchy se budou řešit prostřednictvím oddělení informatiky ve standardní pracovní době.

VII. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah je možné ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce přijetí výpovědi odmítne nebo jiným způsobem přijetí zabrání (např. nesdělí změnu adresy), bude výpověď považována za doručenu v den, kdy se vrátí zpět z pošty pronajímateli.
3. Nájem lze ukončit i výpovědí bez výpovědní doby v případě, že jedna ze smluvních stran porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a působí tím značnou újmu druhé straně. Tato výpověď musí být řádně zdůvodněna.
4. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechně-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
5. Hrozí-li však v případě uvedeném v odstavci 4 naléhavě vážná nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.
6. Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v odstavci 1, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
7. V případě ukončení nájmu výpovědí dle odstavců 3-6 se nájemní smlouva ruší ke dni doručení písemného oznámení o výpovědi.
8. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě výpovědi pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o výpovědi, předá nájemce pronajímateli pronajaté nebytové prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Nájemce je povinen odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
9. O faktickém předání a převzetí pronajatých nebytových prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav, včetně stavu elektroměru (za pronajímatele bude protokol sepsán pracovníkem odboru organizačního a vnitřních věcí).

VIII. Sankce za porušení povinností nájemce

1. V případě nesplnění povinnosti úhrady nájmu a záloh za poskytované služby v termínu, zaplatí nájemce úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté nebytové prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tímto není dotčeno.

IX. Doložka

1. Záměr města pronajmout nebytové prostory uvedené v čl. II. této smlouvy byl v souladu se zákonem o obcích č. 128/2000 Sb., zveřejněn na úřední desce městského úřadu a na elektronické úřední desce ve dnech od 5. 8. 2016 do 23. 8. 2016.
2. O uzavření této smlouvy rozhodla rada města na své schůzi dne 20. 9. 2016 usnesením č. 3657.

X.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti počátkem doby nájmu uvedené v článku V., odst. 1 této smlouvy.
2. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a zbývající dva pronajímatel. Všechny stejnopisy mají platnost originálu.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, takto označenými, pořadově očíslovanými, podepsanými zástupci smluvních stran.
4. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
5. Uzavřením této smlouvy pozbývá platnosti dosavadní smlouva uzavřená mezi oběma smluvními stranami uvedenými shora, tj. Smlouva o nájmu nebytových prostor NS č. 4/2001/MPO ze dne 30. 3. 2001 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 20. 10. 2006, Dodatku č. 2 ze dne 20. 4. 2009 a Dodatku č. 3 ze dne 14. 12. 2015.

V Hodoníně dne 01. 10. 2016



pronajímatel



V Hodoníně dne 30. 9. 2016



nájemce

