

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

Pronajímatel: **Statutární město Olomouc**, se sídlem Horní náměstí 583, Olomouc, IČ 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 202/2, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci

Bankovní spojení: xxxxxxxxx
Číslo účtu: xxxxxxxxx
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: **Základní umělecká škola CAMPANELLA Olomouc**
Sídlo: Slovenská 587/5, 779 00 Olomouc
Zastoupená: PhDr. Ivetou Hlubinkovou, ředitelkou
IČ: 71342231

Nájemce není plátcem DPH.

(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu s § 2302 a násl. občanského zákoníku v platném znění, tuto smlouvu o **nájmu prostor sloužících podnikání** a úhradě služeb spojených s jejich užíváním.

Čl. 1 Účel nájmu

- 1.1 Statutární město Olomouc je vlastníkem nemovité věci – budovy č.p. 587, obč.vyb., na ulici Slovenská č.o. 5, která je součástí pozemku parc.č.st. 7/1 zast. plocha a nádvoří, v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc.
- 1.2 Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 15.5.2018 pronajímá pronajímatel nájemci prostory o výměře 401,25 m² nacházející se v 1. NP, 2. NP A 3. NP budovy č.p. 587, obč.vyb., na ulici **Slovenská č.o. 5**, která je součástí pozemku parc.č.st. 7/1 zast. plocha a nádvoří, v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc za účelem **provozování základní umělecké školy** v rozsahu a za nájemné dle odst. 2.1 tabulka A a odst. 3.1 tabulka B a odst. 3.2.
- 1.3 Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou a platit nájemné a úhradu za služby poskytované pronajímatelem.

Čl. 2 Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu jsou prostory, nacházející se v 1.NP, 2.NP a 3.NP výše uvedeného objektu viz. tabulka A:

Tabulka A:

<u>1.NP</u>	<u>m²</u>	<u>Sazba Kč/m²/rok</u>
Hlaholna	87,64	15,00 Kč
Sklad	10,56	15,00 Kč
Sklad	7,42	15,00 Kč
Kotelna + úklid	6,05	15,00 Kč
WC pro invalidy	2,78	15,00 Kč
Hala	48,74	15,00 Kč
Předsíň WC muži	2,15	15,00 Kč
WC muži	2,16	15,00 Kč

WC muži - kabinka	1,47	15,00 Kč
Předsíň WC ženy	8,17	15,00 Kč
WC ženy - kabinka	1,17	15,00 Kč
WC ženy - kabinka	1,17	15,00 Kč
2.NP	m²	Sazba Kč/m²/rok
Schodiště	17,98	15,00 Kč
Hala	24,09	15,00 Kč
Geislerův sál	107,91	15,00 Kč
Balkon v Geislerově sále	18,00	15,00 Kč
Kancelář	26,46	15,00 Kč
3.NP	m²	Sazba Kč/m²/rok
Schodiště	8,61	15,00 Kč
Kancelář	18,72	15,00 Kč
Celková plocha	401,25	

Čl. 3

Výše nájemného a úhrad za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné (po zaokrouhlení)	6.019,00 Kč
Měsíční nájemné (po zaokrouhlení)	502,00 Kč
Záloha na vodné a stočné - měsíční	350,00 Kč
Záloha na topení - měsíční	15.000,00 Kč
Záloha na el. energii - měsíční	3.000,00 Kč
Záloha na srážkovně - měsíční	1.000,00 Kč
Záloha na čištění komínů - měsíční	10,00 Kč
Tepelný zdroj – Slovenská 5 A1	

3.2

Celková výše měsíční úhrady nájemného a služeb činí:	19.862,00 Kč
---	---------------------

Čl. 4

Způsob platby nájemného a záloh na služby

- 4.1 Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu uvedené výše, jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce na účet statutárního města Olomouc vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Olomouc **číslo účtu: xxxxxxxx s variabilním symbolem číslo xxxxxx**, a to převodním příkazem, složenkou, nebo hotově do pokladny SNO, a.s.
- 4.2 V případě zpoždění platby nájemného a služeb se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušného obecně závazného právního předpisu.
- 4.3 Sjednané nájemné nezahrnuje náklady spojené s odběrem el. energie, plynu, teplé užitkové vody, odvozem TDO a dalších služeb nad rámec těch, které zajišťuje pronajímatel. Tyto poplatky hradí nájemce samostatně ze svých finančních prostředků přímo dodavatelům.
- 4.4 V případě změny v ceně dodávaných služeb souhlasí nájemce se změnou výše záloh na jejich úhradu, a to v souladu s cenovými předpisy na základě oznámení pronajímatele nejméně 14 dnů před dnem její splatnosti.
- 4.5 Vyúčtování záloh se provádí 1x ročně v měsíci dubnu za uplynulý kalendářní rok. Přeplatky nebo nedoplatky budou zúčtovány do 21 dnů po uplynutí reklamační lhůty, která bude uvedena na formuláři vyúčtování služeb.

- 4.6 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2019 přepočít dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1.1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočít proveden, a to v závislosti na souhrnný inflační koeficient stanovený Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok převzatý z výroční zprávy tohoto úřadu, když tato zpráva je podkladem pro zprávu Mezinárodního měnového fondu, a to pouze v případě inflačního nárůstu.

Čl. 5 Doba nájmu

- 5.1 Nájem se uzavírá na dobu **určitou do 30.6.2028.**

Bude-li nájemní poměr mezi smluvními stranami k datu 30.6.2028 trvat, mění se k tomuto datu nájemní vztah na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou pro obě smluvní strany, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Výpovědní doba pro období 1.6.2018 – 30.6.2028 pro obě smluvní strany je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpovědní důvody se řídí ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku v platném znění.

Nájem se sjednává počínaje dnem **1. 6. 2018.**

Čl. 6 Skončení nájmu

- 6.1 Nájem skončí:
1. Uplynutím sjednané doby nájmu.
 2. Písemnou dohodou smluvních stran.
 3. Písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce. Výpovědní doba činí tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena. Výpovědní důvody se řídí ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku v platném znění.

Čl. 7 Jiná ustanovení

- 7.1 Nájemce se zavazuje:

7.1.1 Povinnosti nájemce

- a) užívat prostory,
- b) užívat prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním,
- c) nájemce zajistí odvoz TDO pro předmět nájmu, nad rámec zajišťovaný pronajímatelem,
- d) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, umožnit pravidelné kontroly dodržování těchto předpisů, řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici apod.),
- e) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu vlastním nákladem,
- f) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- g) platit včas a řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu,
- h) hlásit počet osob, které budou předmětné prostory užívat a další případné změny s tímto související,

- i) nedávat bez souhlasu pronajímatele pronajaté prostory do podnájmu třetím osobám,
- j) při skončení nájmu odevzdat prostory řádně vyklizené a vymalované bílou barvou s klíči pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pořídit o tom písemný zápis, který bude obsahovat zejména dohodu o případných investicích do předmětu nájmu apod. V případě, že nájemce předmět nájmu k datu skončení nájmu nevyklidí, smluvní strany se dohodly, že vyklizení prostor provede pronajímatel na náklady nájemce, s čímž tento výslovně souhlasí,
- k) nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu,
- l) respektovat dobré sousedské vztahy a dbát dobrých mravů, a to i za své zaměstnance a třetí osoby,
- m) umožnit provedení stavebních úprav, které by byly nařízeny příslušným stavebním úřadem,
- n) nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které byly způsobeny jako důsledek jím provozované činnosti v pronajatých prostorech, společných prostorech v domě, nebo přilehlém okolí,
- o) nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho výzvu vstup do předmětu nájmu, rovněž i v průběhu nabídkového řízení o nájem dalším subjektem v posledních 3 měsících před skončením nájmu, vždy po předchozí domluvě s nájemcem na době a datu prohlídky,
- p) v případě, že si nájemce se souhlasem stavebního úřadu svým nákladem umístil na předmětu nájmu své firemní označení, je nájemce povinen toto zařízení dle dispozic pronajímatele na své náklady odstranit a vše uvést do původního stavu,
- q) nájemce se zavazuje hradit pronajímateli v rámci vyúčtování služeb spojených s užíváním prostor srážkovně,
- r) nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal nebo přestal být plátcem DPH,
- s) nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem úklid předmětu nájmu a podílet se společně s ostatními nájemci objektu na úklidu společných částí domu, mezi které patří i nádvoří.

7.1.2 Oprávnění nájemce

nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící podnikání v souladu s touto smlouvou přiměřeně povaze a určení věci.

- 7.2 Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem pronajímaných prostor, o kterém je pořízen písemný zápis - protokol o převzetí prostor, v tomto stavu je přebírá, jsou způsobilé k užívání za uvedeným účelem a zavazuje se hradit případné náklady spojené s uvedením do provozu a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu vlastním nákladem.

7.3 Pronajímatel se zavazuje:

- a) udržovat objekt, ve kterém se prostory nacházejí, v trvale provozuschopném stavu,
- b) umožnit nákladem nájemce po souhlasu příslušného správního orgánu na vnější fasádě domu označení provozovny,
- c) strpět nutné drobné stavební úpravy v souvislosti s případným vybudováním elektronické ochrany nájemcem na jeho náklad,

- 7.4 Smluvní strany se dohodly na nevyvratitelné právní domněnce doručení písemností, dle které se má písemnost za doručenou, pokud bude zaslána na adresu smluvní strany uvedenou v této smlouvě nebo prokazatelným způsobem druhé smluvní straně sdělenou. Pokud nebude písemnost v úložní lhůtě adresátem na poště vyzvednuta, má se za to, že byla písemnost doručena posledním dnem úložní lhůty na poště.

Čl. 8 Závěrečná ujednání

- 8.1 Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí občanským zákoníkem v platném znění.
- 8.2 Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je smlouva o peněžitě jistotě na předmětné prostory, uzavřená podle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku.
- 8.3 Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit tento právní úkon byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce dne 16.4.2018 a z úřední desky sejmuto dne 3.5.2018, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce statutárního města Olomouce v rubrice „úřední deska“. Statutární město Olomouc současně potvrzuje, že toto právní jednání bylo schváleno Radou města Olomouce dne 15.5.2018.
- 8.4 Nájemce se souhlasem pronajímatele předmětné prostory užíval v období od 12.3.2018 do 31.5.2018.
- 8.5 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 8.6 Tuto smlouvu podepisují účastníci na důkaz souhlasu s jejím obsahem. Změnu smlouvy lze provést pouze písemně se souhlasem obou smluvních stran, a to formou dodatku v jednotné číselné řadě.
- 8.7 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 23.5.2018

Nájemce:
Základní umělecká škola CAMPANELLA Olomouc
zast. PhDr. Ivetou Hlubinkovou
ředitelkou

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci