



Město Hodonín

se sídlem Masarykovo nám. 1, 695 35 Hodonín

zastoupené Ing. arch. Milanou Grauovou, starostkou

bankovní spojení

variabilní symbol 4101000131

IČ: 00284891

DIČ: 699001303

(dále jen pronajímatel)

a

Základní umělecká škola Hodonín

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

zastoupena p. Miladou Čermákovou, ředitelkou

IČ: 70836931

(dále jen nájemce)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění

SMLOUVU O NÁJMU

I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 3655 umístěné na pozemcích st.p.č. 6391/1, st.p.č. 6391/1 a st.p.č. 6391/8 v k.ú. Hodonín (Horní Valy 2 v Hodoníně).
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 I. NP nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, a to velký sál (dveře č. 132, 133 a 134) o výměře 396 m² (dále jen „předmět nájmu“).
2. Smluvní strany se dohodly na společném užívání předmětu nájmu, a to následujícím poměrem: pronajímatel 1/3 a nájemce 2/3. Tento poměr užívání předmětu nájmu je zohledněn při vyúčtování nákladů spojených s jeho užíváním a při stanovení výše nájemného.
3. Situační plánec s vyznačením předmětu nájmu je nedílnou součástí této smlouvy - příloha č. 1.
4. Nájemce bude uvedené prostory užívat k zajištění provozu Základní umělecké školy Hodonín.
5. Nájemce je oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu užívat v nezbytné míře společné prostory nacházející se v předmětné nemovitosti, včetně toalet.

III.

Práva a povinnosti

1. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá a současně bere na vědomí aktuální stav jejich opotřebení ke dni předání/převzetí nebytového prostoru.
2. 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.
3. 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.
4. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této pronajímatele informovat.
5. Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnou budovu. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostor je na vůli nájemce.
6. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a také náklady na opravy poškození pronajatých nebytových prostor, které sám způsobil.
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. 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 takto neplatná dohoda nemůže být použita ani jako souhlas pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.
10. Za řádné užívání pronajatých nebytových prostor, za převzetí klíčů a následné uzamčení budovy č. p. 3655 (Horní Valy 2) stanovil nájemce odpovědnou osobu, a to: školníka ZUŠ Hodonín.
11. Klíče od nebytových prostor budou předány pracovníkem Odboru organizačního a vnitřních věcí Městského úřadu v Hodoníně. O předání klíčů bude sepsán samostatný předávací protokol, v němž bude uveden počet předaných klíčů.
12. Odpovědná osoba uvedená v odstavci 10 tohoto článku je povinna 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. Povinnost uzamčení budovy nájemci odpadá v případě, že ihned po ukončení jeho činnosti jsou nebytové prostory budovy Horní Valy užívány ještě dalšími subjekty.

IV.

Doba nájmu

1. Smlouva o nájmu nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1.3.2014.
2. Předmět nájmu má nájemce k dispozici po dobu školního roku (září – červen) mimo dobu vedlejších školních prázdnin.
3. Časový rozvrh užívání předmětu nájmu nájemcem je uveden v příloze č. 2.

4. Nájemce je povinen jakoukoli změnu rozvrhu neprodleně písemně nahlásit pronajímateli.

V.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné stanovené dohodou ve výši 5.800,- Kč/rok. Nájemné je nižší než v místě a čase obvyklé, a to z důvodu existence veřejného zájmu podpory činnosti nájemce v oblasti kultury a výchovy dětí a mládeže a taktéž z důvodu společného užívání předmětu nájmu s pronajímatelem (viz čl. II., odst.2).
2. Úhradu za bezesmluvní užívání v období od 1.1.2014 do 28.2.2014 ve výši 967,- Kč uhradí nájemce spolu s nájemným za období od 1.3.2014 do 31.3.2014 ve výši 483,- Kč, tj. celkem **1.450,- Kč** nejpozději do 15.3.2014 na pokladně odboru ekonomiky a financí Městského úřadu v Hodoníně nebo převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele vedený u Komerční banky – pobočka Hodonín, [redacted] variabilní symbol 4101000131.
3. Počínaje měsícem dubnem 2014 bude nájemné hrazeno pravidelnými měsíčními splátkami nejpozději do 15. dne příslušného měsíce, za který úhrada náleží, způsobem stanoveným v odst. 2 tohoto článku.
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 podpisu této smlouvy, v následujících letech vždy 1. ledna běžného roku.

VI.

Úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užívání nebytových prostor (dále jen služby).
2. Pronajímatel zabezpečuje dodávku tepla a teplé vody, vodné, stočné a dodávku elektrické energie. 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 5600,-- Kč měsíčně
 - vodné, stočné 100,-- Kč měsíčně
 - elektrická energie 1000,-- Kč měsíčně.
4. Platby záloh ve výši 2 x 5.500,- Kč za období bezesmluvního užívání od 1.1.2014 do 28.2.2014 již byly ke dni uzavření této smlouvy nájemcem uhrazeny.
5. Počínaje měsícem březnem 2014 bude nájemce hradit platby záloh za uvedené služby na základě vystavené faktury vždy do 15. dne příslušného měsíce, za který úhrada náleží se splatností do 15 dnů.
6. Pronajímatel provede vyúčtování úhrad za poskytnuté služby na základě vyúčtování provedeného dodavatelem uvedených služeb a to:
 - u tepla v přepočtu poměrem otápené podlahové plochy užívané nájemcem a celkové otápené podlahové plochy (ve výši 2/3 částky celkových nákladů na dodávku tepla)
 - u el. energie poměrem podlahové plochy užívané nájemcem k celkové podlahové ploše plus poměrnou část za stálé platby za jističe plus poměrnou část za spotřebu elektrické energie ve výměňkové stanici při výrobě tepla vypočtenou dle poměru plochy užívané nájemcem (ve výši 2/3 částky celkových nákladů na dodávku el. energie)

- u dodávky vody a stočného bude prováděno v přepočtu poměrem spotřeby vody v prostorách užívaných nájemcem a celkové spotřeby vody (ve výši 2/3 částky celkových nákladů na dodávku vody)
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.

VII.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah je možné ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí v šestiměsíční výpovědní lhůtě tak, aby skončil ke dni 30.6. běžného roku. Lhůta 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 doručenou 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.
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 vážné 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 4, 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 dle odstavců 3-6 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 opotřebení. 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.

VIII.

Sankce za porušení povinností nájemce

1. V případě nesplnění povinností 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 povinnosti nájemce tímto není dotčeno.

IX.

Ostatní

1. Záměr města pronajmout nebytové prostory byl v souladu se zákonem o obcích č. 128/2000 Sb., zveřejněn na úřední desce městského úřadu ve dnech od 25.11.2013 do 11.2.2014.
2. O nájmu části nebytových prostor rozhodla rada města na své schůzi dne 11.2.2014 usnesením č. 7296.
3. K uzavření této smlouvy udělila souhlas Rada Jihomoravského kraje dne 15.2.2014 usnesením č. 3369/14/R45.

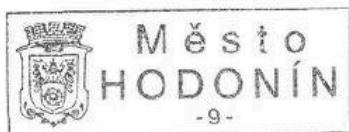
X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinná je od 1.3.2014.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se ostatní práva a povinnosti stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku (obecná ustanovení o nájmu).
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Dvě vyhotovení obdrží nájemce a dva pronajímatel.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu přečetly a výslovně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Hodoníně dne 28.02.2014.....

V Hodoníně dne 27.2.2014.....



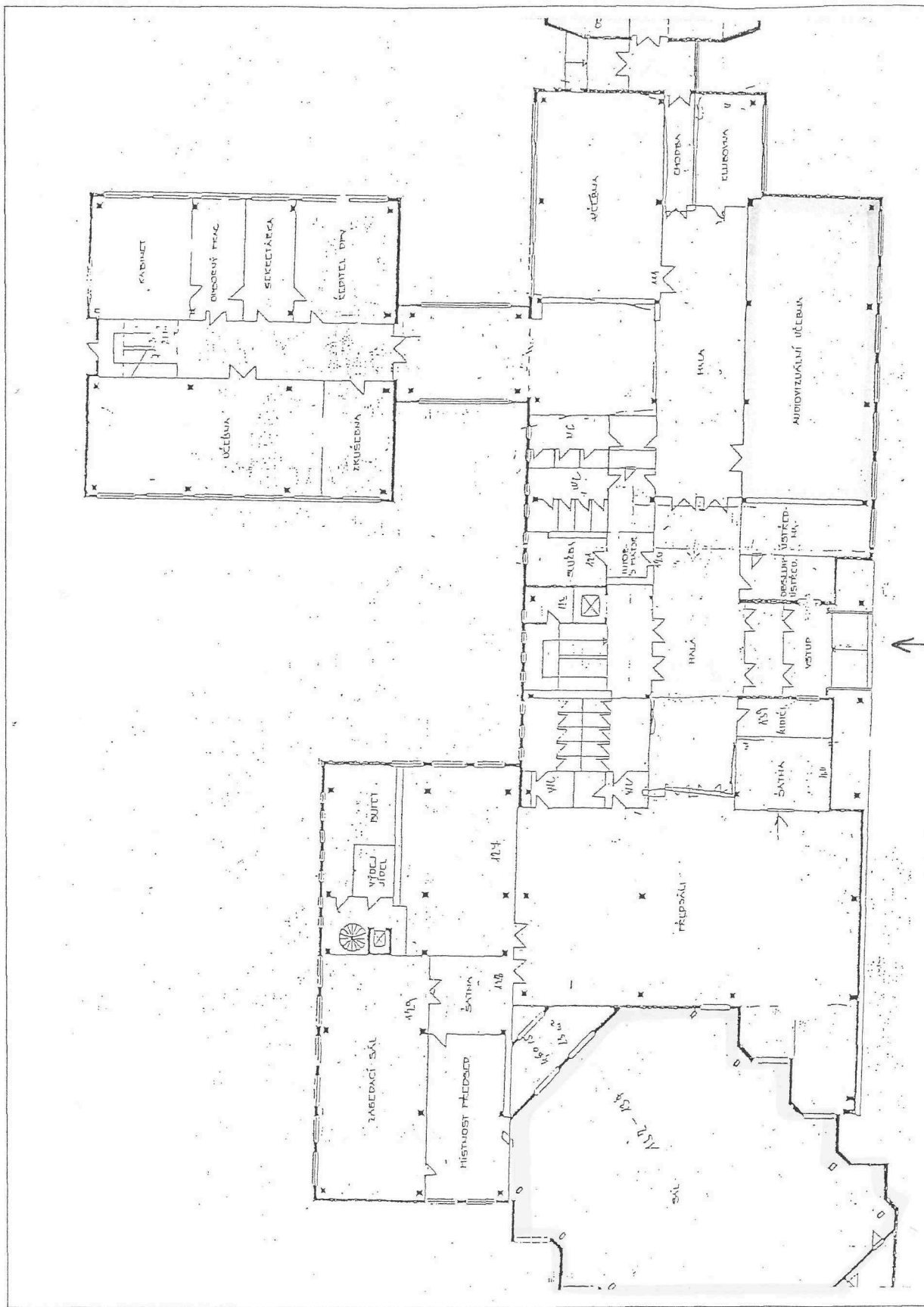
pronajímatel

ZÁKLADNÍ UMĚLECKÁ ŠKOLA
Hodonín

-1-



nájemce



Příloha č. 1

UŽÍVÁNÍ VELKÉHO SÁLU

Časový rozvrh užívání předmětu nájmu nájemcem:

	Časový rozsah v hodinách
Pondělí	13.30 – 18.00
Úterý	12.30 - 17.45
Středa	12.30 – 19.00
Čtvrtek	14.00 - 18.30
Pátek	13.30 – 18.00

Příloha č. 2 – časový rozvrh