

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Pronajímatel: Centrum Kociánka
Sídlo: Brno, Kociánka 93/2, PSČ 612 47
Zastoupeno: Mgr. Tomášem Komárkem - ředitelem
IČ: 00093378
DIČ: CZ00093378
Bankovní spojení: ČNB Brno, č. ú.: 197136621/0710
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: Střední škola F. D. Roosevelta Brno, příspěvková organizace
Sídlo: Brno, Křižíkova 1694/11, 612 00
Zastoupená: Ing. Miroslavou Zahradníkovou - ředitelkou školy
IČ: 00567191
Bankovní spojení: ČNB Brno, č. ú.: 190532621/0710
Zřizovatel: Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno
(dále jen nájemce)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“) uzavřeli dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

I.

Vlastnictví předmětu nájmu

1. Pronajímatel jako státní příspěvková organizace má svěřen a hospodaří podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, s budovami areálu na adrese Brno, Královo Pole, Kociánka 93/2, tak, jak jsou tyto zapsány na LV č. 2679 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město pro obec Brno, k. ú. Královo Pole – **viz situační plán – př. č. 7.**

2.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá:
- 1.1. Pozemky uvedené **v příloze č. 3/1**
 - 1.2. Nebytové prostory uvedené **v přílohách č. 1 - 5**
 - 1.3. Vybavení specifikované **v přílohách č. 2, 5**

Všechny výše uvedené přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce je oprávněn dále užívat společně s pronajímatelem přístupovou komunikaci i společné prostory v areálu, a to výlučně jen k přístupu k pronajatým prostorám, nebude-li mezi účastníky této smlouvy dohodnuto jinak.

2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

5. Pronajímatel je oprávněn, počínaje lednem 2021, zvýšit nájemné o míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel je v takovém případě povinen nájemci do konce ledna oznámit novou výši nájemného, včetně způsobu jejího výpočtu; nová výše nájemného bude platná vždy od 1. 1. příslušného kalendářního roku.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu: Dodávku tepla, dodávku elektrické energie, dodávku vody, odvod odpadní vody, odvoz komunálního odpadu.

2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy.

3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.

4. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.

Nájemce a osoby s ním spojené nebo jím vpuštěné do pronajatých prostor nesmí vstupovat do jiných prostor, než ke kterým má nájemce oprávnění užívání dle této smlouvy.

5. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem. Nájemce sám není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zasahovat do elektrických, plynových a vodovodních instalací nebo stavebních konstrukcí předmětu nájmu, vyjma případů, kdy by se jednalo o odvrácení hrozící škody.

6. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání, řádně zabezpečovat plnění služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny. Po celou dobu trvání nájmu je pronajímatel povinen umožnit nájemci řádné a ničím nerušené užívání předmětu nájmu v rozsahu dohodnutém touto smlouvou.

7. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup.

8. Pronajímatel je povinen provádět pravidelné revize a prohlídky požárně bezpečnostního zařízení v souladu s platnou legislativou. Netýká se majetku nájemce umístěného v těchto prostorách. Na tomto majetku si platné revize provádí nájemce sám na své vlastní náklady.

9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

VII.

Změna vlastnictví

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

2. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

VIII. Předání a vrácení předmětu nájmu

1. O předání předmětu nájmu bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zaznamenán stav pronajímaných prostor v okamžiku předání.
2. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předat předmět nájmu ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

IX. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím ujednané doby nájmu.
2. Nájem mohou smluvní strany ukončit též dohodou.
3. Pronajímatel dále může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného a služeb s ním spojených delší než je termín další úhrady,
 - c) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce provede jakoukoliv změnu, opravu, úpravu pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele.

Výpovědi z důvodů uvedených v tomto bodu, písm. a), b), c), je možno ukončit nájemní vztah v tříměsíční výpovědní lhůtě, avšak vždy jen tak, aby výpovědní lhůta skončila k 30. 6. kalendářního roku.

4. Od smlouvy je možné odstoupit s okamžitou účinností z důvodů uvedených v § 27 odst. 2 Zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

5. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět z těchto důvodů:
 - a) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - b) pronajímatel porušuje své povinnosti na svůj náklad udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu (např. platné revize), zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených a nájmem.

6. Dále může nájemce vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou z těchto důvodů:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
 - b) zřizovatel rozhodne o zrušení nájemce nebo o změně předmětu jeho činnosti nebo místa výkonu jeho činnosti tak, že bude znemožněno další užívání předmětu nájmu,
 - c) nájemce přestane dané prostory potřebovat pro účel, sjednaný v čl. III. smlouvy.

7. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat a řádně předat pronajímateli prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, (u prostor prosté osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru), a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu.

X. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a obecně závaznými předpisy.

2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Ustanovení této smlouvy budou posuzována za samostatná a oddělitelná ujednání a neplatnost nebo nevymahatelnost kteréhokoliv z nich nesmí ovlivnit platnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Jestliže se některé ustanovení stane neplatným, smluvní strany nahradí neplatné ustanovení novým, které bude nejbližší původnímu záměru.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze formou písemných a očíslovaných dodatků.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom stejnopisu.
6. Tato smlouva bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle Zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru smluv včetně uvedení metadat provede nájemce.
7. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (ust. § 504 Zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů).
8. Smluvní strany se dohodly, že nabytím účinnosti této smlouvy bude ukončena účinnost původní nájemní smlouvy, ve znění jejích dodatků, uzavřené smluvními stranami dne 20. 12. 2013.
9. Tato smlouva bude uzavřena podpisem obou dvou smluvních stran, účinná bude dnem vkladu do registru smluv.

Přílohy:

- př. č. 1 - 5 podrobné výpočty cen (v tom př. č. 3/1)
př. č. 6 rekapitulace úhrad za jednotlivá čtvrtletí
př. č. 7 situační plán

V Brně dne

V Brně dne

.....
za pronajímatele
Centrum Kociánka

Mgr. Tomáš Komárek
ředitel

.....
za nájemce
Střední škola F. D. Roosevelta Brno, příspěvková
organizace
Ing. Miroslava Zahradníková
ředitelka