


NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 663 a následujících zákona 40/1964 Sb. v platném znění.



Tepelné zásobování Brno, a.s., 603 00 Brno, Hlinky 68
zastoupena : Ing. Vladimírem Jandáskem, generálním ředitelem
IČ: 607 05 418
DIČ: 288-60705418
Bankovní spojení: 
jako pronajímatel

a

Střední odborná škola, Rodinná škola pro tělesně postiženou mládež
a Praktická škola Gemini
638 00 Brno, Vaculíkova 14
zastoupena : Mgr. Marii Zbytkovou
IČ: 48515027
jako nájemce

uzavírají ve smyslu občanského zákoníku smlouvu o nájmu nemovité věci.

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu: v Brně na ulici Vaculíkova 13, č.p. 536 parcelní.č. 252, kat. území Lesná, obec Brno, zapsaná u Katastrálního úřadu Brno – město na LV č.1517.
2. Pronajímatel přenechá nájemci do užívání:
prostory o výměře 180,6 m² v I. patře předmětu nájmu uvedeném v ustanovení I.1 této smlouvy.

II. Obsah nájmu

1. Uvedené prostory pronajímá pronajímatel nájemci k obvyklému účelu užívání stanoveném na základě pravomocného kolaudačního rozhodnutí, popřípadě stavebního povolení.
2. Pronajímatel předmět nájmu popsany v ustanovení I. této smlouvy přenechá nájemci k užívání ve stavu v jakém se nachází ke dni právní moci kolaudačního rozhodnutí ve smyslu ustanovení II.1 této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaných prostorů včetně provedených stavebních úprav znám a tyto do nájmu přijímá.

III. Trvání nájmu

1. Nájemní vztah vzniká v den podpisu této smlouvy. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. do 01.09.2007. Pokud žádná ze stran smlouvu nevypraví 3 měsíce před dnem 1. září, smlouva se automaticky prodlouží o 1 rok.

IV. Cena nájmu – nájemné

1. Roční cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a její výše je uvedena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Cena nájmu neobsahuje částku představující náklady za poskytované služby včetně nákladů na odvoz odpadu.

2. V období realizace stavebních úprav bude nájemci dle jeho žádosti cena nájmu snížena. O snížení ceny nájmu je možné zažádat až po schválení projektového řešení, projektové dokumentace předpokládaných stavebních úprav, v rozsahu stavebního povolení, souhlasu stavebního úřadu s realizací udržovacích prací v režimu ohlášení. Částka představující snížení nájemného jako i doba jejího uplatnění je závislá na rozsahu stavebních úprav a rozhodnutí pronajímatele. Snížené nájemné se uplatní v délce maximálně 3 měsíců v případě stavebních úprav spojených s výkonem předmětu podnikání v předmětu nájmu po jeho přidělení, max. jedenkrát za období trvání nájmu.
3. Nájemné bude hrazeno nájemcem na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s., číslo účtu ~~XXXXXXXXXXXX~~ a to předem ve čtvrtletních splátkách nejpozději do 5.dne příslušného čtvrtletí (leden, duben, červenec říjen).
4. Spolu s nájmem je nájemce povinen hradit zálohy na služby spojené s pronájmem nebytových prostor a to ve výši, která je na základě předpokládaných nákladů stanovena pronajímatelem ve splátkové dohodě, která je přílohou výpočtového listu. Zálohy na služby spojené s pronájmem neobsahují náklady na odvoz odpadu.
5. Sjednanou cenu nájmu je možno měnit dohodou obou smluvních stran v závislosti na vývoji cen nebytových prostorů, nebo v souladu s předpisy, které budou tuto oblast upravovat.
6. Bez ohledu na odst. 5, tohoto ustanovení, je pronajímatel oprávněn zvýšit cenu nájmu o míru roční inflace české koruny za uplynulý kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem a to do 30 dnů po zveřejnění tohoto údaje. Zvýšení ceny nájmu se provede v závislosti na míře inflace za uplynulý kalendářní rok a to tak, že o míru inflace se zvýší cena nájemného uvedena v ustanovení IV.1 této smlouvy k 01.01. příslušného roku. Zvýšené nájemné v souvislosti se zvýšením míry inflace je nájemce povinen uhradit spolu s s nájemným do 30.06. příslušného roku. V případě, že míra inflace překročí hranici 3% je nájemce a pronajímatel povinen změnit cenu nájmu, formou dodatku k nájemní smlouvě, dohodou.
7. Pronajímatel je rovněž oprávněn formou oznámení upravit, v souvislosti se zvýšením cen jednotlivých vstupů, výši záloh na služby spojené s pronájmem nebytových prostorů.
8. Pronajímatel je povinen nájemci vyúčtovat zálohy za poskytnuté služby za zúčtovací období / kalendářní rok /, nejpozději do 31.3. následujícího roku. Jedná se o služby spojené s odběrem tepelné energie, teplé vody a studené vody doplňované do systému TUV (teplá užitková voda). Rozdíly mezi skutečnými náklady a výši záloh musí smluvní strany vyrovnat do 15.dnů ode dne doručení vyúčtování. Náklady za odebranou elektrickou energii, plyn, studenou vodu, telefon, pokud práva a povinnosti z pronájmu měřících zařízení, telefonní stanice náleží dle předmětných smluv pronajímateli, pronajímatel nájemci přefakturuje. V uvedeném případě je nájemce povinen uhradit fakturu (daňový doklad) vystavenou pronajímatelem dle data splatnosti. Přílohou faktury bude kopie faktury dodavatele (poskytovatele předmětných služeb (JME,a.s, BvaK, a.s.,) Náklady za jiné, prokazatelně poskytnuté, služby jejich rozsah a obsah (dle specifikace s příslušnou provozovnou – úklid, schůdnost v zimních měsících, odpad a pod.) bude stanoven formou dodatku této smlouvy, je nájemce povinen uhradit na základě předmětných faktur. Cena poskytnutých služeb bude součástí uvedeného dodatku. Nájemce je oprávněn požadovat po pronajímateli k ověření podklady, na jejichž základě bylo provedeno příslušné vyúčtování.
9. Pokud nájemce nesplní povinnosti vyplývající z ustanovení IV.1., IV.3. a IV.8., je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení ve výši 0,1% za každý den prodlení ode dne splatnosti do zaplacení.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář a na své náklady zajišťovat drobnou údržbu. Pro posouzení rozsahu práv a povinností nájemce v souvislosti se zajišťováním drobných oprav a běžné údržby se použije analogie k právní normě 258/95 Sb. v platném znění (případně jiná v budoucnu platná právní úprava). Hranice, která rozděluje povinnosti nájemce a pronajímatele v souvislosti s údržbou a opravami předmětu nájmu, je

dohodou smluvních stran stanovena na částku 5.000,-Kč ročně. Nájemce je povinen v souvislosti s realizací předmětu podnikání a vlastního užívání nebytových prostor neznečišťovat a neničit prostory v bezprostřední blízkosti před předmětem nájmu.

2. Nájemce je povinen veškeré úpravy předmětu nájmu předem projednat s pronajímatelem a na základě písemného souhlasu (dohoda o provedení stavebních úprav) pronajímatele je vlastním nákladem uskutečnit. Kodepisování vynaložených investic – HIM schválených pronajímatelem je oprávněn nájemce.
3. Nájemce odpovídá za škodu, která v důsledku činnosti, nečinnosti, opomenutím, proti právním jednáním nájemce vznikne pronajímateli. Nájemce odpovídá i za škodu která vznikne pronajímateli na majetku v souvislosti s realizací jeho předmětu podnikání v místě výskytu předmětu nájmu. Pronajímatel nezodpovídá za poškození, ztrátu, zničení majetku umístěného v předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu proti vniknutí, zabezpečit svůj movitý majetek tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, odcizení. Je oprávněn na svůj účet a odpovědnost za účelem náhrady škody, majetek a činnost spojenou s užíváním předmětu nájmu pojistit. V případě hrozící škody na majetku nájemce je nájemce povinen učinit okolnostem přiměřené opatření k jejímu odvrácení. V případě, že na straně nájemce dojde ke škodě na jeho majetku a zařízení v důsledku činnosti pronajímatele či jiných osob vyvíjejících v objektu činnost se souhlasem pronajímatele, je nájemce oprávněn tuto škodu po pronajímateli požadovat. Pronajímatel prohlašuje, že objekt, ve kterém se předmět nájmu nachází je pojištěn (živelní pojištění, odpovědnost za škodu a škodu způsobenou vadným výrobkem).
4. Nájemce je povinen při své činnosti, která je spojena s užíváním předmětu nájmu, dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní, provozní a jiné předpisy, živnostenský zákon. Dále je nájemce povinen dodržovat kvalitu odpadních vod podle Kanalizačního řádu, schváleného odborem VLHZ Magistrátu města Brna dne 15.7.1994. pod č.j. VLHZ 1639- Va a zásady likvidaci odpadu dle příslušné platné právní úpravy (např. zákon o odpadech).
5. Nájemce je povinen na vlastní náklady a svým jménem zajistit odvoz odpadu.
6. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část dát do podnájmu další osobě. Před uzavřením podnájemní smlouvy, je nájemce povinen požádat pronajímatele o souhlas. Žádost musí obsahovat identifikaci podnájemníka(ů) (název, jméno, příjmení, rodné číslo, adresa, IČO), živnostenský list podnikatele, předmět podnikání. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené podnájemníkem a škody způsobené podnájemníkoví v souvislosti s ukončením nájemního vztahu.
7. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel ke dni podpisu této nájemní smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení a odsouhlaseným stavebním úpravám schváleným stavebním úřadem. V případě, že nájemce v den ukončení nájmu neodevzdá nebytový prostor pronajímateli je pronajímatel oprávněn otevřít nebytový prostor, překonání překážky jde k tíži nájemce. Pronajímatel je dále oprávněn odstěhovat movité věci na náklady nájemce na místo, které pronajímatel, včetně doby k vyzvednutí, oznámí nájemci. Pronajímatel neodpovídá za škodu, která nájemci v souvislosti s řádným a včasným nepředáním předmětu nájmu vznikne.
8. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy jen s písemným souhlasem pronajímatele a na základě písemného souhlasu příslušného stavebního úřadu v případě chlášení drobných staveb, stavebních úprav a udržovacích prací a pravomocného stavebního povolení vydaného v případě ostatních stavebních úprav ve smyslu stavebního zákona (50/1976 Sb.) Nájemce je oprávněn měnit účel užívání předmětu nájmu s písemným souhlasem pronajímatele, v souladu s rozhodnutím příslušného stavebního úřadu, který povolí změnu účelu, ke kterému bude nájemce uvedený předmět nájmu užívat.

VI. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah zaniká uplynutím sjednané doby nájmu, nenastane-li skutečnosti uvedené v ustanovení III. 1 této smlouvy.
2. Nájemní vztah může být ukončen v případě závažného porušení smluvních ustanovení IV.1, IV.3, IV.8, V.6, V.8 uvedených v této smlouvě výpovědí. Odstoupit od smlouvy může kterákoliv ze

nájemce v souvislosti s realizací stavebních úprav v souladu s ustanovením V.11 Právo nájemce odstoupit od smlouvy v souladu s § 679 odst.1 není tímto ustanovením dotčeno.

3. Nájemní vztah v případě výpovědi z důvodů uvedených v ustanovení VI.1 této smlouvy, končí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty. V případě, písemného projevu vůle nájemce dle dohody.
4. V případě ukončení nájemního vztahu pronajímatel provede vyúčtování poskytnutých záloh a skutečných nákladů do 60 dnů. Náklady stanoveny dodavatelem, který účtuje v jiném než-li měsíčním režimu vyúčtuje pronajímatel nájemci do 14 dnů od doručení dokladu (např. faktury) prokazující výši nákladů ze strany dotčeného dodavatele.

VII. Ustanovení společná a závěrečná

1. Otázky neupravené touto smlouvou budou posuzovány podle příslušných i ustanovení občanského zákoníku.
2. Text nájemní smlouvy je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.
3. Smluvní strany prohlašují, že obsah nájemní smlouvy odpovídá jejich projevu svobodné vůle a na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.

V Brně dne: 31.9.2002



V Brně dne: 24.9.2002



ředitelka školy

