

**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání**  
uzavřená podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

*Smluvní strany:*

- 1. Statutární město Brno**  
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorem JUDr. Markétou Vaňkovou  
usnesením RMB R8/032 ze dne 26. 6. 2019 je podpisem smlouvy pověřen vedoucí OŠMT  
MMB  
IČO: 44992785  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: 111158222/0800  
variabilní symbol:

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

- 2. Brno International School s.r.o.**  
se sídlem Kobylín 463/20, 644 00 Brno-Soběšice  
zastoupené panem [REDACTED] MBA, LL. M. jednatelem  
společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 108118  
IČO: 07427735

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

**I.**

**Úvodní ustanovení**

- Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti - budovy Čejkovická č.p. 4339/č.or. 10, která je součástí pozemku p.č. 7747/57, v k.ú. Židenice.
- Práva a povinnosti spojené se správou prostor sloužících podnikání pronajímaných touto smlouvou bude za pronajímatele vykonávat příspěvková organizace Základní škola Brno, Čejkovická 10, příspěvková organizace, IČO: 70919682, se sídlem Čejkovická 4339/10, Brno-Vinohrady 628 00 (dále jen „ZŠ Brno“).
- Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro statutární město Brno, vyjma práv a povinností vykonávaných ZŠ Brno ve smyslu čl. I bod 2 této smlouvy, budou zabezpečována prostřednictvím Odboru školství, mládeže a tělovýchovy MMB.

**II.**

**Předmět nájmu**

- Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání v objektu Čejkovická č.p. 4339/č.or. 10 o celkové výměře 2.913,60 m<sup>2</sup> a venkovní hřiště MŠ o výměře 300m<sup>2</sup>. Jedná se o prostory:

## 1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

| č.míst. | sekce | účel místnosti         | plocha m <sup>2</sup> |
|---------|-------|------------------------|-----------------------|
| 9       | II.   | Zázemí auly            | 43,10                 |
| 24      | III.  | Univerzální dílna      | 80,20                 |
| 25      | III.  | Kabinet                | 20,80                 |
| 26      | III.  | Univerzální učebna     | 66,18                 |
| 30      | III.  | Sklad techniky         | 21,50                 |
| 36      | III.  | Univerzální učebna     | 66,33                 |
| 39      | III.  | Kabinet HV             | 20,80                 |
| 41      | III.  | Pracovna HV            | 88,16                 |
| 54      | III.  | Chodba                 | 39,05                 |
| 55      | III.  | Chodba                 | 63,00                 |
| 56      | III.  | Vstupní chodba         | 34,90                 |
| 63      | III.  | Předsíň - WC učitelé   | 3,00                  |
| 64      | III.  | WC učitelé             | 1,60                  |
| 65      | III.  | Předsíň - WC učitelé 2 | 3,30                  |
| 66      | III.  | WC učitelé 2           | 1,60                  |
| 67      | III.  | Hygienická kabina      | 3,40                  |
| 68      | III.  | Úklid                  | 2,40                  |
| 69      | II.   | Schodiště              | 27,35                 |
| 83      | III.  | Umývárna dívky         | 9,50                  |
| 84      | III.  | WC dívky               | 10,50                 |
| 87      | III.  | Krytý prostor          | 107,35                |
| 48      | IV.   | Část předsálí auly     | 20,00                 |

I.NP celkem 734,02 m<sup>2</sup>

## 2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

| č.míst. | sekce | účel místnosti           | plocha m <sup>2</sup> |
|---------|-------|--------------------------|-----------------------|
| 5       | II.   | Centrální šatny          | 215,20                |
| 6       | II.   | Kóje školníka - vrátnice | 10,40                 |
| 8       | II.   | Víceúčelový prostor      | 73,50                 |
| 9       | II.   | Kabinet                  | 26,15                 |
| 10      | II.   | Učebna                   | 63,78                 |
| 12      | II.   | Učebna                   | 63,45                 |
| 13      | II.   | Učebna                   | 63,45                 |
| 14      | II.   | Učebna                   | 63,89                 |
| 16      | II.   | Kabinet                  | 26,15                 |
| 17      | II.   | Víceúčelový prostor      | 73,50                 |
| 36      | II.   | Chodba                   | 126,50                |
| 38      | II.   | Vstupní chodba           | 25,75                 |
| 42      | II.   | WC dívky                 | 10,50                 |

|    |     |                              |       |
|----|-----|------------------------------|-------|
| 43 | II. | Umývárna dívky               | 9,00  |
| 44 | II. | Umývárna hoši                | 9,50  |
| 45 | II. | WC hoši                      | 10,50 |
| 46 | II. | Předsíň WC učitelé           | 2,45  |
| 47 | II. | WC učitelé                   | 1,10  |
| 57 | II. | Schodiště                    | 27,35 |
| 4  | IV. | Část vstupní haly            | 20,00 |
| 28 | IV. | Kancelář - zástupce ředitele | 18,20 |
| 29 | IV. | Kancelář - ředitel           | 17,35 |

**2.NP celkem 957,67 m<sup>2</sup>**

### 3. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

| č.míst. | sekce | účel místnosti           | plocha m <sup>2</sup> |
|---------|-------|--------------------------|-----------------------|
| 5       | II.   | Centrální šatny          | 215,20                |
| 6       | II.   | Kóje školníka - vrátnice | 10,40                 |
| 8       | II.   | Víceúčelový prostor      | 73,50                 |
| 9       | II.   | Kabinet                  | 26,15                 |
| 10      | II.   | Učebna                   | 63,78                 |
| 12      | II.   | Učebna                   | 63,45                 |
| 13      | II.   | Učebna                   | 63,45                 |
| 14      | II.   | Učebna                   | 63,89                 |
| 16      | II.   | Kabinet                  | 26,15                 |
| 17      | II.   | Víceúčelový prostor      | 73,50                 |
| 36      | II.   | Chodba                   | 126,50                |
| 38      | II.   | Vstupní chodba           | 25,75                 |
| 42      | II.   | WC dívky                 | 10,50                 |
| 43      | II.   | Umývárna dívky           | 9,00                  |
| 44      | II.   | Umývárna hoši            | 9,50                  |
| 45      | II.   | WC hoši                  | 10,50                 |
| 46      | II.   | Předsíň WC učitelé       | 2,45                  |
| 47      | II.   | WC učitelé               | 1,10                  |
| 57      | II.   | Schodiště                | 27,35                 |
| 4       | IV.   | Část vstupní haly        | 20,00                 |
| 28      | IV.   | Kancelář - zástupce      | 18,20                 |
| 29      | IV.   | Kancelář - ředitel       | 17,35                 |

**3.NP celkem 900,65 m<sup>2</sup>**

#### 4. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

| č. | Sekce | účel místnosti            | plocha m <sup>2</sup> |
|----|-------|---------------------------|-----------------------|
| 11 | II.   | Chodba                    | 24,39                 |
| 12 | II.   | WC dívky                  | 10,02                 |
| 13 | II.   | Umývárna dívky            | 8,78                  |
| 16 | II.   | WC učitelé (poměrná část) | 5,19                  |
| 17 | II.   | Schodiště                 | 26,06                 |
| 1  | IV.   | Sklad výtvarné výchovy    | 21,64                 |
| 2  | IV.   | Kabinet výtvarné výchovy  | 20,68                 |
| 3  | IV.   | Pracovna výtvarné         | 85,84                 |
| 4  | IV.   | Kabinet                   | 21,60                 |
| 6  | IV.   | Čítárna                   | 60,24                 |
| 11 | IV.   | Chodba – poměrná část     | 32,13                 |
| 10 | IV.   | Úklidová místnost         | 4,69                  |

**4.NP celkem 321,26 m<sup>2</sup>**

**CELKEM I. – 4. NP 2 913,60 m<sup>2</sup>**

(dále jen „prostory“ nebo „prostory sloužící podnikání“)

2. Pronajímatel prostory v odst. 1 nájemci pronajímá za účelem dle čl. III a nájemce se za užívání prostor zavazuje pronajímateli hradit sjednané nájemné dle čl. V.

#### III.

##### Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci prostory sloužící podnikání za účelem jejich využití pro provoz mezinárodní školy dle § 38 odst. 1 písm. c) zákona č. 561/2004 Sb. s výukou v anglickém jazyce pro děti d 3 do 18 let. K tomuto účelu je nájemce oprávněn a povinen předmět nájmu užívat.

#### IV.

##### Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 7. 2019.

#### V.

##### Nájemné a jeho splatnost

1. Výše nájemného za pronajaté prostory sloužící podnikání byla stanovena dohodou smluvních stran takto:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| - celková plocha pronajímaných prostor | 3.213,60 m <sup>2</sup>    |
| - výše nájemného                       | 190 Kč/m <sup>2</sup> /rok |
| - roční nájemné                        | 610.584,-Kč                |
| - čtvrtletní nájemné                   | 152.646,-Kč                |
2. Nájemné je splatné čtvrtletně v částce 152.646,- Kč (slovy: jedno sto padesát dva tisíc šest set čtyřicet šest tisíc korun českých) vždy nejpozději do 20. dne druhého měsíce ve čtvrtletí, tj. do 20.2., 20.5., 20.8., 20.11. každého roku na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. účtu 111158222/0800, variabilní symbol 6719033339.
3. Dostane-li se nájemce do prodlení ve věci úhrady nájemného, může být ze strany pronajímatele uplatněn úrok z prodlení výši 0,05% denně z dlužné částky nájemného, za každý i započatý den prodlení.

4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

## **VI.**

### **Úhrada za služby spojené s užíváním prostor sloužících podnikání**

1. Nájemce je povinen hradit veškeré provozní náklady spojené s užíváním pronajatých prostor sloužících podnikání, tedy elektrickou energii, vodné, stočné, vytápění, plyn, odvoz a likvidaci odpadů a podílet se na nákladech spojených s úklidem společných prostor. O výši úhrady těchto nákladů je nájemce povinen sjednat samostatnou smlouvu se ZŠ Brno, a to do 14 dnů od podpisu této smlouvy.

## **VII.**

### **Podmínky nájmu**

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory sloužící podnikání s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, zabezpečovat na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
2. Nájemce není oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání do užívání třetí osobě.
3. Nájemce je povinen dodržovat všechny bezpečnostní, požární, hygienické a ostatní předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu, respektovat provozní řád objektu a zdržet se jednání, které by nad míru přiměřenou obtěžovalo ostatní uživatele objektu.
4. Nájemce je povinen umožnit zástupcům pronajímatele a zástupcům ZŠ Brno vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajatých prostor, provedení nezbytných oprav a inventarizace majetku.
5. Nájemce je oprávněn označit prostory sloužící podnikání obvyklým návěstím oznamujícím jeho přítomnost v objektu včetně umístění vhodného informačního naváděcího značení. Po schválení vedením ZŠ Brno, je nájemce oprávněn umístit své návěstí i u vstupních dveří do objektu ZŠ Brno.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli prostřednictvím ZŠ Brno, potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla. Potřebné opravy budou zabezpečovány prostřednictvím ZŠ Brno na základě schváleného rozpočtu pronajímatele. Stavební úpravy na předmětu nájmu je oprávněn nájemce provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele
7. Nájemce odpovídá za škodu na předmětu nájmu, která vznikne v důsledku jeho činnosti a v důsledku jednání osob, které v souvislosti s jeho činností budou mít přístup do předmětu nájmu.

## **VIII.**

### **Ukončení nájmu**

1. Skončení nájmu se řídí ust. § 2308 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
2. Nájem lze ukončit také dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah rovněž zanikne v případě, že ze strany nájemce nebude uhrazeno nájemné nebo

sjednaná úhrada za služby spojené s užíváním prostor sloužících podnikání do 15 dnů ode dne sjednaného data splatnosti. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, zaniká nájemní smlouva posledním dnem měsíce, ve kterém měly být příslušné měsíční splátky nájemného nebo úhrada za služby uhrazeny. V tom případě nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že ZŠ Brno, jako správce prostor sloužících podnikání je oprávněn na účet nájemce provést jejich vyklizení a zajistit pronájem prostor sloužících podnikání jinému uživateli. V případě, že dojde pouze k prodlení s úhradou služeb, je ZŠ Brno, rovněž oprávněna učinit opatření k zastavení dodávek energií.

4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory protokolárně předat ZŠ Brno ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení

### **IX. Závěrečná ujednání**

1. Smlouva se vyhotovuje v počtu 4 výtisků, z nichž 2 obdrží pronajímatel, 1 nájemce a 1 ZŠ Brno, jako správce objektu.
2. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují strany své podpisy.
3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována jen písemnými dodatky se souhlasem obou stran.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv pronajímatel.
5. Doložka:  
Záměr pronájmu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, zveřejněn od 31. 5. 2019 do 17. 6. 2019 na úřední desce MMB.

Tato smlouva byla schválena na R8/032 schůzi Rady města Brna dne 26. 6. 2019.

V Brně dne 26/6/2019

V Brně dne 28.6.2019

za nájemce  
[redacted], MBA, LL.M

za pronajímatele  
Mgr. Martin Jelínek