

**SMLOUVA  
o nájmu nebytových prostor**

6615 03 3295

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
mezi smluvními stranami:

**1. Statutární město Brno**

se sídlem Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno  
zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem  
IČ : 44992785  
Bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland  
č.ú. : 7510006738/5400

dále jen p r o n a j í m a t e l

a

**2. OPEN SCHOOL SPACE, s. r. o.**

sídlo. Lidická 1869/28, 602 00 Brno

zastoupená

IČ: 03972071

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd.C, vl. 87279

dále jen n á j e m c e

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 345/1 v k. ú. Veverí, obec Brno, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Na uvedeném pozemku je postavena stavba, která je jeho součástí, a to budova Žerotínovo nám.6, č.p. 533 – objekt občanské vybavenosti (dále jako „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory, nacházející se v nemovitosti o celkové výměře 1809,63 m<sup>2</sup> (dále společně jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“). Pronajaté nebytové prostory jsou specifikovány v příloze, která je součástí této smlouvy.
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat pro realizaci projektu OPEN SCHOOL SPACE (základní a střední škola, komunitní centrum, projekt vzdělávání pro město, pracovní sdílecí prostor)
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, tento je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

**II.**

**Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemci.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
  - a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného
  - b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - c) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
  - d) bude nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.

Z důvodu shora uvedených končí nájem ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

Případy uvedené v písm. a), b), c) tohoto odstavce se považují za hrubé porušení povinností nájemce.

### III.

#### **Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem**

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává částkou ve výši 1 103 880,- Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky činí 275 970,-Kč.
2. Nájemce se zavazuje hradit úhrady za dodávky energií a služeb spojených s nájmem (zejména el.energií, vodné a stočné, teplo) Sdružení zdravotnických zařízení II Brno, p. o., které tyto služby zajišťuje svým jménem a se kterým se nájemce zavazuje za tímto účelem uzavřít dohodu nejpozději do 10-ti dnů ode dne převzetí prostor.
3. Nájemné za předmět nájmu je splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí, za které nájemné náleží, převodem na výše uvedený bankovní účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné, tj. nájemné za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku. V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.

## IV.

### Práva a povinnosti nájemce

1. V případě dalších požadavků na úpravu předmětu nájmu dle platné legislativy, v případě stavebních úprav a podstatných změn předmětu nájmu, se nájemce zavazuje požadované úpravy provést na své náklady včetně případné rekolaudace a dalších potřebných úkonů na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny předmětu nájmu bez náhrady pronajímateli a nájemce se zavazuje, že v případě zhodnocení předmětu nájmu nebude po pronajímateli požadovat vyrovnání za toto zhodnocení, ani jiné plnění v souvislosti s provedenými úpravami a změnami předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje zajistit pro Sdružení zdravotnických zařízení II Brno, p. o. únikovou cestu v každém užívaném podlaží.
3. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu a drobné opravy.
4. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu jiné osobě na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k výpovědi.
5. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
6. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
7. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
8. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
9. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
10. V případě prodlení s vyklizením a předáním pronajatých nebytových prostor po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a služeb spojených s užíváním nebytových prostor.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolou pronajatých nebytových prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajaté nebytové prostory poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté nebytové prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující nebytové prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostorách na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory poslední den nájmu, ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
3. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Smlouva je vyhotovena v 7 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel, 2 nájemce a 1 SZZ II Brno.
5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

## Doložka

Záměr statutárního města Brna pronajmout prostory byl zveřejněn zákonným způsobem dne 11. 5. 2015.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R7/024 konané dne 2. 6. 2015 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 21. 07. 2015

**Pronajímatel**

**Nájemce**

**Příloha – specifikace pronajímaných prostor:**

podlaží	č.místnosti	označení místnosti	výměra v m2
1.PP	01	schodiště	33,91
	02-1	osobní výtah	
	02-2	osobní výtah	
1.NP	1	schodiště	34,37
	2-1	osobní výtah	1,80
	2-2	osobní výtah	1,80
		vrátnice	4,08
2.NP			
		schodiště	34,37
		výtah	
3.NP		výtah	
	202d	kabinet	9,23
	202	kabinet	16,03
	203	kabinet	12,15
	204	kabinet	13,67
	205	kabinet	26,11
	206	kabinet	12,15
	207	kabinet	13,51
	208	kabinet	12,15
	209	kabinet	13,51
	210	kabinet	7,83
	211	kabinet	18,01
	212	posluchárna	44,18
	213	posluchárna	77,63
	201a	chodba	103,43
	216	WC	0,94
	216	WC	0,94
	216	WC	1,06
	216	předsíň WC	3,64
	216	umývárna	2,00
	215	úklidová komora	1,30
	214	umývárna	1,90
	214	WC	0,94
	214a	pissoáry	6,46
	201	spoj.chodba	4,82
	201	schodiště	34,37
	102-1	výtah	
	102-2	výtah	

4.NP	302	posluchárna	40,24	
	303a	kabinet	17,23	
	303	kabinet	19,07	
	304	posluchárna	39,76	
	305	kabinet	39,75	
	306	posluchárna	63,80	
	306	chodbička	4,61	
	306a	kabinet	12,66	
	307	posluchárna	40,79	
	308	posluchárna	39,12	
		chodba	81,07	
	311	umývárna	2,00	
	311	předsíň WC	3,67	
	311	WC	0,90	
	311	WC	0,90	
	311	WC	0,99	
	310	úklidová komora	1,30	
	309	umývárna	1,90	
	309	soc.zařízení	6,98	
	301	spoj.chodba	4,80	
	301	schodiště	34,37	
		výtah		
		výtah		
	5.NP	402+403	posluchárna	79,48
		404	posluchárna	67,25
		405	kabinet	12,61
406		posluchárna	80,40	
407		posluchárna	40,77	
408		posluchárna	38,80	
409		kabinet	10,82	
		chodba	64,45	
410		předsíň WC	1,90	
410		soc.zařízení	5,11	
411		úklidová komora	1,30	
412		umývárna	2,00	
412		předsíň WC	3,66	
412		WC	0,88	
412		WC	0,88	
412		WC	0,88	
401		spoj.chodba	4,80	
		schodiště	34,37	
		výtah		
		výtah		
6.NP			schodiště	34,37
		výtah		
		výtah		

7.NP	601	spoj.chodba	4,80
	601a	chodba	50,12
	602	venkovní terasa	77,70
	603	učebna	67,71
	604+605	knihovna	47,63
	606	umývárna	2,00
	606	předsíň WC	1,14
	606	WC	0,88
	606	soc.zařízení	5,34
	607	úklidová komora	1,43
	608	umývárna	2,00
	608	WC	0,88
	608	WC	0,88
	608	sprcha	2,12
	608	předsíň WC	2,38
		schodiště	34,37
		výtah	
		výtah	
	venkovní garáž	19,32	