

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČO: 44992785

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č. účtu 111107222/0800

podpisem smlouvy je na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R8/036.
konané dne 7.8. 2019 pověřen Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB
jako **pronajímatel**

a

2. Základní umělecká škola Brno, Veveří, příspěvková organizace

se sídlem Veveří 944/133, 616 00 Brno-Žabovřesky

IČO: 44993528

jako **nájemce**

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 2847 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 592 m² včetně budovy č. p. 944, která je jeho součástí, a dále pozemku p. č. 2848/1 – ostatní plocha o výměře 356 m², vše v k. ú. Žabovřesky, obec Brno, zapsáno na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město (dále také jako „nemovitosti“). Budova se nachází na adrese Veveří 133.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1 této nájemní smlouvy, tedy:
 - pozemek p. č. 2847 o výměře 592 m² včetně budovy č. p. 944, která je jeho součástí,
 - pozemek p. č. 2848/1 o výměře 356 m²,vše v k. ú. Žabovřesky, obec Brno (dále také jako „předmět nájmu“).
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem realizace činností vymezených v jeho zřizovací listině.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání. Nájemce v tomto stavu předmět nájmu přebírá.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností **od 1. 9. 2019**.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem písemně vypovědět bez uvedení důvodu s jednoroční výpovědní dobou, přičemž výpovědní doba začíná plynout dnem 1. 8., který je nejbližší následující po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně (tj. písemná výpověď musí být doručena nejpozději do 31. 7.). Nájem tak skončí ke dni 31. 7. kalendářního roku následujícího po roce, v němž začala plynout výpovědní doba.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a. nájemce je v prodlení s placením nájemného a nezplatí nájemné ani do splatnosti následující splátky nájemného;
 - b. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - c. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;a nájemce nezjedná nápravu ani do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě. Výpovědní doba začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.
4. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran.

III. Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu, které se nájemce zavazuje pronajímateli hradit, se sjednává
 - a) **za dobu od 1. 9. 2019 do 31. 12. 2019** ve výši **178.035,- Kč**, z toho:
 - nájemné za pozemek p. č. 2847 v k. ú. Žabovřesky vč. budovy č. p. 944 která je jeho součástí, ve výši 177.323,- Kč;
 - nájemné za pozemek p. č. 2848/1 v k. ú. Žabovřesky ve výši 712,- Kč;
 - b) **s účinností od 1. 1. 2020** ve výši celkem **795.944,- Kč ročně**, z toho:
 - nájemné za pozemek p. č. 2847 v k. ú. Žabovřesky vč. budovy č. p. 944 která je jeho součástí, ve výši 793.808,- Kč ročně;
 - nájemné za pozemek p. č. 2848/1 v k. ú. Žabovřesky ve výši 2.136,- Kč ročně;Výše čtvrtletní splátky nájemného činí **198.986,- Kč**;
 - c) **s účinností od 1. 1. 2021** ve výši celkem **926.864,- Kč ročně**, z toho:
 - nájemné za pozemek p. č. 2847 v k. ú. Žabovřesky vč. budovy č. p. 944 která je jeho součástí, ve výši 924.728,- Kč ročně;
 - nájemné za pozemek p. č. 2848/1 v k. ú. Žabovřesky ve výši 2.136,- Kč ročně;Výše čtvrtletní splátky nájemného činí **231.716,- Kč**.
2. Nájemce se zavazuje platit veškeré úhrady za služby spojené s nájmem, zejména el. energii, vodné, stočné a další přímo dodavatelům těchto služeb na základě samostatných smluvních vztahů s těmito dodavateli.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně vždy k poslednímu dni každého prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které nájemné náleží, tedy vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10.

převodem na výše uvedený bankovní účet pronajímatele. Nájemné za období od 1. 9. 2019 do 31. 12. 2019 je splatné do 31. 10. 2019. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. V případě, že pronajímatel sdělí nájemci písemně jiné číslo účtu pro placení nájemného, bude ode dne uvedeného v tomto písemném sdělení nájemce hradit platby na tento nový účet.

4. Nájemce bere na vědomí, že dostane-li se do prodlení s úhradou nájemného, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku počínaje rokem 2022 o poměrnou část aktuální výše nájemného určenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok stanoveným Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane součástí nájemného pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná roční 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. Zvýšené nájemné se nájemce zavazuje hradit.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze v souladu se sjednaným účelem nájmu a zavazuje se na svůj náklad zabezpečovat běžnou údržbu a drobné opravy. Pro vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy smluvní strany obdobně použijí nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, přičemž se nepoužije ustanovení o ročním limitu nákladů dle § 6 uvedeného nařízení vlády a dále částka nákladů za jednu opravu dle § 5 se sjednává ve výši 5.000,- Kč.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na své náklady odstraňovat škody, které v průběhu nájmu způsobí nebo které způsobí osoby, které se zde zdržovaly.
3. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a dalších předpisů souvisejících.
4. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, oznámí-li to pronajímatel nájemci předem v přiměřené době. Předchozí oznámení pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné podstatné úpravy a změny předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady bez nároku na úhradu nájemcem vynaložených nákladů vůči pronajímateli, a to ani v průběhu nájmu, ani po jeho skončení. K žádosti o souhlas s provedením stavebních úprav nebo jiných podstatných úprav a změn předmětu nájmu

doloží nájemce výši předpokládaných nákladů, po provedení těchto úprav nebo změn nájemce doloží výši skutečně vynaložených nákladů. Nájemce nemá nárok vůči pronajímateli na protihodnotu nebo vyrovnání toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu nájmu, a to ani po dobu nájmu, ani po jeho skončení.

7. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jinému subjektu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět prohlídky předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván 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. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující předmět nájmu, znemožnit nájemci přístup do předmětu nájmu a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu 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. Smluvní strany se dohodly, že touto smlouvou se ruší Nájemní smlouva č. 74992006 ze dne 13. 9. 1999 upravená dodatkem č. 1 ze dne 3. 5. 2000 a dodatkem č. 2 ze dne 17. 4. 2009.
2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.

5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.
7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít formu písemných dodatků.
8. 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.
9. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 9. 2019.

Doložka

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 11. 7. 2019 do 29. 7. 2019.

Tato smlouva byla schválena Radou města Brna na její schůzi č. R8/036. konané dne 7. 8. 2019.

V Brně dne 30.08.2019

V Brně dne 28.08.2019

.....
pronajímatel

.....
nájemce