

Smlouva o nájmu nemovité věci

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

IČ: 449 92 785

se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 601 67

zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem

bankovní spojení:

Česká spořitelna, a.s., IČ: 452 44 782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: [REDACTED]

na straně jedné /dále též jen jako „pronajímatel“/

a

2. Diecézní charita Brno

IČ: 449 90 260

se sídlem Brno, Černá Pole, třída Kpt. Jaroše 1928/9, PSČ 602 00

zastoupená ředitelem Ing. Mgr. Oldřichem Haičmanem

bankovní spojení:

[REDACTED]

na straně druhé /dále též jen jako „nájemce“/

takto:

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel tímto prohlašuje, že je ke dni uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem níže specifikované nemovité věci:

- pozemku parc. č. 473, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 720 m², jehož součástí je stavba - budova v části obce Ponava, č.p. 386, objekt bydlení (adresní místo Brno, Ponava, Staňkova 386/47);

zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Ponava, obec Brno, okres Brno-město (dále též jen „PŘEDMĚT NÁJMU“).

1.2 Nájemce prohlašuje, že má zájem si od pronajímatele pronajmout na dobu neurčitou PŘEDMĚT NÁJMU za účelem provozování sociální služby Azylové domy podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, určené zejména rodinám s dětmi bez přístřeší, případně za účelem provozování dalších souvisejících služeb pro rodiny a děti.

1.3 Nájemce bere na vědomí, že PŘEDMĚT NÁJMU je dle Digitální technické mapy města Brna dotčen níže specifikovanými vedeními a jejich ochrannými pásmy:

- vodovodní přípojkou ve správě obchodní společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IČ: 463 47 275;
- plynovodní přípojkou ve správě obchodní společnosti innogy Energie, s.r.o., IČ: 499 03 209.

1.4 Nájemce bere na vědomí, že PŘEDMĚT NÁJMU není zatížen žádnými právy třetích osob, zejména zástavními právy, předkupními právy, nájemními právy apod., a to s výjimkou nájemního práva sjednaného nájemní smlouvou, uzavřenou v Brně dne 12. 02. 1993 mezi pronajímatelem jako pronajímatelem na straně jedné a nájemcem jako nájemcem na straně druhé, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 12. 2012, dodatku č. 2 ze dne 27. 06. 2013, dodatku č. 3 ze dne 31. 12. 2014, dodatku č. 4 ze dne 30. 09. 2015 a dodatku č. 5 ze dne 30. 06. 2016, s tím, že toto nájemní právo zanikne ke dni 31. 12. 2016 uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno.

Čl. II.

Účel smlouvy

Tato smlouva se uzavírá, aby nájemci bylo umožněno užívat PŘEDMĚT NÁJMU k provozování sociální služby Azylové domy podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, určené zejména rodinám s dětmi bez přístřeší, případně k provozování dalších souvisejících služeb pro rodiny a děti.

Čl. III.

Předmět smlouvy

3.1 Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě PŘEDMĚT NÁJMU a nájemce PŘEDMĚT NÁJMU do nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě od pronajímatele přijímá a zavazuje se platit pronajímateli níže sjednané nájemné za PŘEDMĚT NÁJMU. Smluvní strany přijímají závazky a povinnosti druhé smluvní strany uvedené v této smlouvě.

3.2 PŘEDMĚT NÁJMU se přenechává nájemci do nájmu za účelem provozování sociální služby Azylové domy podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, určené zejména rodinám s dětmi bez přístřeší, případně za účelem provozování dalších souvisejících služeb pro rodiny a děti, a nájemce se zavazuje PŘEDMĚT NÁJMU užívat pouze a výlučně k tomuto účelu.

3.3 Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy podrobně seznámil s faktickým i právním stavem PŘEDMĚTU NÁJMU, s tímto stavem souhlasí, nemá k němu žádných výhrad a výslovně prohlašuje, že PŘEDMĚT NÁJMU je plně způsobilý pro to, aby byl nájemcem užíván k účelu sjednanému v odstavci 3.2 tohoto článku.

Čl. IV.

Doba nájmu a skončení nájmu

4.1 PŘEDMĚT NÁJMU se přenechává nájemci do nájmu počínaje dnem 01. 01. 2017 na dobu neurčitou.

4.2 Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že pronajímatel je po dobu prvních 5 (slovy: pěti) let ode dne vzniku nájmu dle této smlouvy oprávněn tuto smlouvu vypovědět výlučně z níže sjednaných důvodů:

- a/ Nájemce bude užívat PŘEDMĚT NÁJMU k jinému účelu než k účelu sjednanému v článku III. odst. 3.2 této smlouvy.
- b/ Nájemce ukončí v PŘEDMĚTU NÁJMU provozování sociální služby Azylové domy podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.
- c/ Nájemce bude přes písemné upozornění pronajímatelem o více než 3 (slovy: tři) měsíce v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy.
- d/ Soudem bude rozhodnuto o úpadku nájemce.
- e/ Nájemce bude porušovat jinou svou povinnost či závazek uvedený v této smlouvě a nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě, určené pronajímatelem v písemné výzvě nájemci k upuštění od porušování povinností či závazků uvedených v této smlouvě.

4.3 Smluvní strany dále výslovně sjednávají, že pronajímatel je po uplynutí doby prvních 5 (slovy: pěti) let ode dne vzniku nájmu dle této smlouvy oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodů.

4.4 Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce je oprávněn ode dne vzniku nájmu dle této smlouvy tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodů.

4.5 Výpovědní doba v případě výpovědi dle odstavce 4.2 písmen b/, c/, d/ tohoto článku činí 1 (slovy: jeden) měsíc a v případě výpovědi dle odstavce 4.2 písmen a/, e/ tohoto článku činí 3 (slovy: tři) měsíce. Výpovědní doba v případě výpovědi dle odstavců 4.3 a 4.4 tohoto článku činí 1 (slovy: jeden) rok. Výpovědní doba ve všech případech začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž vypovídané smluvní straně bude doručena výpověď této smlouvy.

4.6 Nájem PŘEDMĚTU NÁJMU lze kdykoliv ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

4.7 Nebude-li pro konkrétní případ dohodnuto mezi smluvními stranami jinak, je nájemce povinen v případě skončení nájmu nejpozději do následujícího dne po skončení nájmu vyklidit PŘEDMĚT NÁJMU a vyklizený jej předat pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl v době vzniku nájmu dle této smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

Čl. V. Nájemné

5.1 Smluvní strany se dohodly na nájemném za PŘEDMĚT NÁJMU ve výši 714.000,-- Kč (slovy: sedm set čtrnáct tisíc korun českých) ročně. Při sjednávání nájemného vycházely ze závěrů znaleckého posudku č. 2486, zpracovaného dne 14. 09. 2016 Ing. Karlem Abrahamem, znalcem pro základní obor ekonomika, odvětví ekonomická odvětví různá, specializaci výpočet nájmů z bytů, nebytových prostor a z pozemků. Nájemné je stanoveno bez DPH. Pokud vznikne povinnost dle platných právních předpisů k jeho účtování, bude k nájemnému účtováno DPH, které bude nájemce povinen platit.

5.2 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 178.500,-- Kč (slovy: sto sedmdesát osm tisíc pět set korun českých) (k nimž bude případně účtováno DPH), splatných v každém kalendářním čtvrtletí vždy do 25. (slovy: dvacátého pátého) dne posledního měsíce v kalendářním čtvrtletí, za které je nájemné placeno. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy, pokud pronajímatel nesdělí nájemci písemně jiné číslo účtu a variabilní symbol pro placení nájemného.

5.3 Pronajímatel je oprávněn vždy po uplynutí kalendářního roku zvýšit nájemci nájemné úměrně indexu růstu spotřebitelských cen /inflaci/, stanovenému Českým statistickým úřadem, popřípadě jeho nástupcem za uplynulý kalendářní rok. Ke zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení pronajímatele od kalendářního čtvrtletí, v němž je oznámení o zvýšení nájemného doručeno nájemci. Případný nedoplatek na nájemném je splatný v následujícím kalendářním čtvrtletí. Takto zvýšené nájemné je povinen nájemce platit pronajímateli.

Čl. VI. Některá další práva a povinnosti smluvních stran

6.1 Nájemce nesmí umožnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádnou formou jakékoli třetí osobě užívání PŘEDMĚTU NÁJMU (s výjimkou užívání PŘEDMĚTU NÁJMU klienty nájemce, zejména rodinami s dětmi bez přístřeší, kdy takové užívání PŘEDMĚTU NÁJMU je plně v souladu s touto smlouvou a jejím účelem).

6.2 Nájemce nesmí provádět v budově v části obce Ponava, č.p. 386, objekt bydlení (adresní místo Brno, Ponava, Staňkova 386/47), kterážto je součástí PŘEDMĚTU NÁJMU, jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.3 Pokud jde o dodávky vody, elektrické energie a plynu do budovy v části obce Ponava, č.p. 386, objekt bydlení (adresní místo Brno, Ponava, Staňkova 386/47), kterážto je součástí PŘEDMĚTU NÁJMU, tyto si je povinen zajistit na své náklady sám nájemce na základě smluv, které si nájemce sjedná s příslušnými dodavateli médií.

6.4 Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce je povinen hradit ze svého náklady na běžnou údržbu a drobné opravy budovy v části obce Ponava, č.p. 386, objekt bydlení (adresní místo Brno, Ponava, Staňkova 386/47), kterážto je součástí PŘEDMĚTU NÁJMU. Smluvní strany současně výslovně sjednávají, že:

- a/ za běžnou údržbu výše specifikované budovy se pro účely této smlouvy považuje udržování a čištění budovy, zejména malování, opravy vnitřních omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů běžně dostupnými prostředky
- b/ za drobné opravy výše specifikované budovy se pro účely této smlouvy považují opravy budovy a jejího vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí budovy a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů; podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí,
 - opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do budovy, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
 - opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
 - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, , bidetů, umyvadel, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - opravy regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení,
- podle výše nákladů se za drobné opravy považují:
- další opravy budovy a jejího vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku ve výši 5.000,-- Kč (slovy: pět tisíc korun českých); provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy;

6.5 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel jako vlastník PŘEDMĚTU NÁJMU, jehož součástí je budova v části obce Ponava, č.p. 386, objekt bydlení (adresní místo Brno, Ponava, Staňkova 386/47), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním takové povinnosti vznikla. Údržbu, která není běžná, a opravy, které nejsou drobné, smí provést nájemce pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pokud by však vznikla situace (zejména v důsledku havarijního stavu) vyžadující bezodkladnou opravu, která by byla nad rámec běžných oprav, má nájemce právo provést takovou opravu i bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a tuto událost neprodleně sdělí písemně pronajímateli.

6.6 Nájemce je povinen na PŘEDMĚTU NÁJMU odstraňovat nečistoty, v potřebných případech sníh, led. Je povinen zajistit na svůj náklad na PŘEDMĚTU NÁJMU pořádek a čistotu.

6.7 Nájemce je dále povinen po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy zajišťovat a plnit na vlastní náklady úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím nájemce na své náklady nechá vypracovat osobou oprávněnou předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.

6.8 Pronajímatel se zavazuje zajišťovat na své náklady revize rozvodů elektro, plynu, komínů a hromosvodů.

6.9 Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady všechny ostatní provozní revize (zejména revize kotlů, tlakových nádob, výtahu a dalších technických zařízení) a to v souladu s právními předpisy.

Čl. VII.

Konstatování smluvních stran ve vztahu k dřívějšímu právnímu jednání

7.1 Smluvní strany souhlasně konstatují, že nájemce užívá PŘEDMĚT NÁJMU již ke dni uzavření této smlouvy, a to na základě dřívějšího právního jednání smluvních stran - nájemní smlouvy, uzavřené v Brně dne 12. 02. 1993 mezi pronajímatelem jako pronajímatelem na straně jedné a nájemcem jako nájemcem na straně druhé, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 12. 2012, dodatku č. 2 ze dne 27. 06. 2013, dodatku č. 3 ze dne 31. 12. 2014, dodatku č. 4 ze dne 30. 09. 2015 a dodatku č. 5 ze dne 30. 06. 2016. Nájem PŘEDMĚTU NÁJMU dle právě zmíněné nájemní smlouvy je sjednán na dobu určitou, a to do dne 31. 12. 2016 (tj. do dne bezprostředně předcházejícího dni vzniku nájmu dle této smlouvy).

7.2 Smluvní strany souhlasně konstatují a vzájemně si potvrzují, že dostaly všem smluvním závazkům, které pro ně do dne uzavření této smlouvy vyplynuly z nájemní smlouvy, specifikované v odstavci 7.1 tohoto článku.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

8.1 Tato smlouva se považuje za uzavřenou okamžikem, kdy bude podepsána poslední smluvní stranou. Nájem dle této smlouvy vzniká dnem 01. 01. 2017 (viz článek IV. odst. 4.1 této smlouvy).

8.2 Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

8.3 Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.

8.4 Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

8.5 Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného listinného souhlasu druhé smluvní strany.

8.6 Smluvní strany výslovně sjednávají, že se nepřipouští započtení na pohledávky kterékoli smluvní strany, vzniklé z této smlouvy.

8.7 Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.

8.8 Ukáže-li se některé ujednání této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ujednání této smlouvy obdobně podle ust. § 576 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

8.9 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

8.10 Nájemce bere na vědomí, že na pronajímatele jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o registru smluv a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Pronajímatel zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. § 6 a 7 zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv nabývají účinnosti dnem 1. července 2017. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

8.11 Nájemce dále bere na vědomí, že ve vztazích založených touto smlouvou bude za pronajímatele vystupovat jako správce PŘEDMĚTU NÁJMU Odbor správy majetku Magistrátu města Brna.

8.12 Není-li v této smlouvě výslovně sjednáno jinak, veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou musí mít písemnou formu a budou doručeny:

- osobně nebo doporučenou poštou s předem zaplacenými poplatky na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany, uvedenou ve veřejném rejstříku /příčemž smluvní strany současně sjednávají, že veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou budou v případě vrácení zásilky (obsahující takové oznámení či výzvu) jako nedoručené považována za učiněná (doručena) třetím dnem ode dne jejich odeslání, tj. ode dne jejich odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb k doručení;/ nebo
- datovou zprávou skrze veřejnou datovou síť do datové schránky druhé smluvní strany, přičemž ID datové schránky pronajímatele je „a7kbrn“ a ID datové schránky nájemce je „2z7jvcv“.

8.13 Tato smlouva je sepsána ve 4 (slovy: čtyřech) vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě vyhotovení obdrží nájemce.

8.14 Tato smlouva podléhá vyznačení schvalovací doložky Biskupstvím brněnským.

8.15 Smluvní strany závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož pod tuto smlouvu připojují své vlastnoruční podpisy.

Doložka

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Záměr pronájmu PŘEDMĚTU NÁJMU byl v obci zveřejněn zákonem stanoveným způsobem. Nájem PŘEDMĚTU NÁJMU za podmínek uvedených v této smlouvě a tato smlouva byly schváleny na schůzi Rady města Brna č. R7/093, konané dne 20.12.2016, bod 89.

V Brně dne 23-12-2016



Statutární město Brno
zastoupené primátorem
Ing. Petrem Vokřálem



V Brně dne 21.12.2016



Diecézní charita Brno
zastoupená ředitelem
Ing. Mgr. Oldřichem Haičmanem

DIECÉZNÍ CHARITA
BRNO

Jaroše 9, 602 00 Brno
990260, DIČ: C744990260 -2

Schvalovací doložka Biskupství brněnského

Čj. SB-
BISKUPSTVÍ BRNĚNSKÉ
Tato smlouva
ZE STANOVISKA CÍRKEVNÍHO SCHVÁLUJÍ
V Brně dne: 21.12.2016

ordinář