

Smlouva o nájmu prostoru nesloužícího podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle 2302 odst. 2 a
násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi smluvními
stranami, kterými jsou:

Pronajímatel:

Centrum Kociánka se sídlem: Brno,
Kociánka 93/2, PSČ 612 47 Jednající
ředitelem

IČO: 00093378

DIČ: CZ00093378

Bankovní spojení: ČNB Brno, č.

Státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem práce a sociálních věcí
na jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Mateřské centrum Světluška, občanské sdružení se
sídlm: Brno-Soběšice, Růženeč 602/35, PSČ 644 00
IČ: 22895272 jednající předsedkyní, (dále jen
„nájemce“)

15

Předmět a účel nájmu

1x1. Pronajímatel prohlašuje, že má příslušnost hospodaření s majetkem státu ke stavbě č.p. 1947, postavené na pozemku p.č. 231/2, a dále k pozemku p.č. 231/3 a 231/5, přičemž nemovité věci jsou zapsané na listu vlastnictví č. 3094 pro obec Brno a katastrální území Řečkovice jako vlastnictví České republiky s příslušností hospodaření pro pronajímatele.

1,2, Pronajímatel pronajímá nájemci prostory umístěné v II. nadzemním podlaží stavby č.p. 1947, postavené na pozemku p.č. 231/2, zapsané na listu vlastnictví č. 3094 pro obec Brno a katastrální území Řečkovice (dále též „budova“), o celkové výměře 367,40 m² za účelem provozování Mateřského centra Světluška.

1.3. Současně s předmětem nájmu je nájemce, jakož i osoby, které budou předmět nájmu užívat odvozeně z titulu práva nájemce, oprávněn užívat po dohodě s nájemcem prostor v I. Nadzemním podlaží, kterým je ZŠ Letokruh, mhradü (pozemek p,čx 231/5) a pozemek za stavbou č.p. 1947 (zadní část pozemku 231/3).

1.4. V dalším textu jsou pronajímané prostory nazývány též jen jako předmět nájmu. Předmět nájmu je graficky znázorněn v příloze č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

1.5. Nájemce je oprávněn dále užívat společně s pronajímatelem a dalšími nájemci v objektu č.p. 1947 přístupovou komunikaci i společné prostory v areálu, a to výlučně jen k přístupu k pronajatým prostorám, nebude-li mezi účastníky této smlouvy dohodnuto jinak.

1.6. Shora popsany předmět nájmu pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do časově omezeného užívání za dále sjednaných smluvních podmínek. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat po dobu platnosti smlouvy výlučně ke sjednanému účelu.

1x7. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

1.8. Současně s předmětem nájmu dává nájemci pronajímatel k úplatnému užívání myčku nádobí a elektrický sporák.

II.

Doba trvání nájmu

11.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu do užívání za podmínek sjednaných touto smlouvou na dobu určitou od 1. září 2014 do srpna 2015.

11.2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 22.8.2014 za účelem provedení úprav nájemce potřebných k užívání předmětu nájmu.

111.

Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

III. 1. Výše nájemného byla sjednána v částce 14 972,- Kč (slovy čtrnáct tisíc devětset sedmdesát dvě koruny českých) zajeden měsíc a je vypočtena z dohodnutého nájemného 489,-Kč /m²/rok z plochy uvedené v čl.

1.2. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 5, (pátého) dne platebního období.

111,2. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel; těmito službami jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, plynu, odvoz a odvádění odpadních vod a provoz a čištění komínů (dále jen „úhrada služeb“). Zálohy se pro první kalendářní rok trvání nájmu stanoví v částce 3 000,- Kč (slovy tři tisíce korun českých) za jeden měsíc, v dalších letech bude jejich výše určena a předem oznámena nájemci pronajímatelem podle odhadu úhrady služeb na základě její výše za předchozí období.

111,3. Zálohy na úhradu služeb se pronajímatel zavazuje podrobně vyúčtovat vždy do 31. 1. následujícího kalendářního roku podle spotřeby zjištěné na základě faktur dodavatelů a odečtu podružných měřidel, Nebude-li to pro absenci podružných měřidel možné, stanoví se úhrada služeb poměrně podle podílu pronajaté podlahové plochy k celkové podlahové ploše budovy a koeficientu 5/14, jenž odpovídá využití předmětu nájmu za sjednaným účelem v průběhu jednoho týdne (pět půldnů v pracovních dnech); nerval-li nájem celý kalendářní rok, stanoví se úhrada poměrně. Pronajímatel je povinen nájemci na žádost poskytnout veškeré podklady použité pro vyúčtování, včetně faktur od dodavatelů a výsledky odečtu měřidel.

11104, Za užívání myčky nádobí a elektrického sporáku zaplatí nájemce pronajímateli částku 3.312,- Kč včetně DPH za rok a bude zaplacená na základě samostatné faktury vystavené pronajímatelem při zahájení nájmu.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

IV.1. Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- b) udržovat předmět nájmu takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- d) provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
- e) sjednat k předmětu nájmu živelní pojištění f) provádět revize vyhrazených technických zařízení

IV.2, Ke dni podpisu této smlouvy nebrání žádné zásadní nedostatky užívání předmětu nájmu nájemcem ke smluvenému účelu. Případné úpravy nájemcem budou provedeny s písemným souhlasem pronajímatele na náklad nájemce, kdy zhodnocení budovy bude řešeno darovací smlouvou mezi nájemcem jako dárcem a pronajímatelem jako obdarovaným formou daru nepeněžitým plněním a tedy bez nároku nájemce na úhradu zhodnocení.

IV.3. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

IV.4. Pronajímatel prohlašuje* že přístup do pronajatých prostor má pouze nájemce a pronajímatel v souladu s touto smlouvou.

IV.5? Nájemce je povinen:

- a) užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- b) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu
- c) omámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- d) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- e) předložit nejpozději do 15.9.2014 pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědností za škodu s minimálním limitem I 6000.000,-Kč.
- f) dodržovat veškeré požární bezpečnosti, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce jemu udělené příslušnými státními a správními orgány
- g) hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- h) umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

IV.6. Oznámi-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné má právo na slevu z nájemného.

IV.7. Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

Kontaktní osoba pronajímatele:

kontaktní osoba nájemce:

IV.8. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby, Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak

IV.9. Nájemce je oprávněn:

- a. omámi-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho nemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- b. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- c. jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- d. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
- e. nájemce má právo provést zněnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad Pokud však dojde zněnou věci k jejímu zhodnocení, bude řešeno darovací smlouvou mezi nájemcem jako dárce a pronajímatelem jako obdarovaným formou daru nepeněžitým plněním a tedy bez nároku nájemce na úhradu zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního

stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

V.

Podnájem

V.1 Jiné osobě může nájemce zřídit užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci,

V.2 Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VI.

Změna vlastnictví

- VI.1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
- VI.2. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se měnil vlastník věci,

VII.

Skončení nájmu

- VII.1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
- VII.2. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy. O ukončení trvání nájmu se strany mohou kdykoliv písemně dohodnout.
- VII.3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- VII.4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného a nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- VII.5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a doručuje se na adresu sídla dané smluvní strany. Není-li stanoveno jinak, činí výpovědní doba tři měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně nebo platí domněnka doručení podle 570 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- VII.6. Nájemce může vypovědět nájem z důvodů uvedených v nájemní smlouvě a pro podstatné porušení smluvních povinností pronajímatele, přičemž je povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
- VII.7. Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby i bez udání důvodu v dvouměsíční výpovědní době.
- VII.8. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů podstatného porušení smluvních povinností nájemcem, přičemž je povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi-
- VII.9. Od smlouvy je možné odstoupit s okamžitou účinností pro podstatné porušení smluvních povinností druhé strany a z důvodů uvedených v 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve mění pozdějších předpisů
- VII.10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- VII.11. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, na vady, které je povinen odstranit pronajímatel a na úpravy, jež nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, a to formou písemného předávacího protokolu,
- VII.12. Nájemce je povinen na přání pronajímatele odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, jen pokud si to pronajímatel při poskytování souhlasu se změnou vymínil.
- VII.13. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se měnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel

může alternativně žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

VII.14. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví pronajímatele.

VII. 15. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

VII. 16. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

VII. 13. Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

VIII, Firemní štít

Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti pronajímatel je oprávněn svépomocí firemní štít po ukončení nájmu odstranit i sám na náklady nájemce

IX.

Závěrečná ustanovení

IX.1. Smlouvaje vyhotovena ve dvou paré s platností originálu. Po podpisu smlouvy obdrží pronajímatel jedno vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

IX.2 V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.

V Brně dne

Centrum Kociánka

ředitel

V Brně dne 20.8.2017

Mateřské centrum Světluška

Předsedkyně