



Sml. č. 6316033230

**Statutární město Brno**

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 196/1, PSČ 602 00

zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem

IČ: 44992785

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62

PSČ 140 00 Praha 4

č. účtu: [REDACTED]

VS: [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

**Základní škola Five Star Montessori, s.r.o.**

IČO: 020 50 439

se sídlem Sochorova 3178/23, Žabovřesky, 616 00 Brno

zastoupená Mgr. Alenou Vinterovou, jednatelkou

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 80134

(dále jen nájemce)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## NÁJEMNÍ SMLOUVU

### I.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků a to:
  - p.č. 878 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 581 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 161, jiná stavba, způsob ochrany nemovitá kulturní památka,
  - p.č. 887 ostatní plocha, zeleň o výměře 5941 m<sup>2</sup>, způsob ochrany nemovitá kulturní památka,vše v k.ú. Bohunice, obec Brno, okr. Brno-město. Uvedené pozemky jsou jako vlastnictví pronajímatele zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001 pro k.ú. Bohunice, obec Brno.
2. Pronajímatel přenechává nájemci a ten přijímá do nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě pozemky:
  - p.č. 878 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 581 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 161, jiná stavba, způsob ochrany nemovitá kulturní památka,
  - p.č. 887 ostatní plocha, zeleň o výměře 5941 m<sup>2</sup>, způsob ochrany nemovitá kulturní památka,vše v k.ú. Bohunice, obec Brno (dále jen "předmět nájmu").
3. Předmět nájmu se přenechává nájemci do nájmu za účelem užívání jako základní škola dle zákona 561/2004 Sb. (školský zákon) o předškolním, základním středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu pouze k tomuto účelu.

4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, tento je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přijímá. Veškerá povolení a rozhodnutí potřebná k tomu, aby předmět nájmu mohl nájemce užívat k účelu uvedenému v odst. 3. tohoto článku, je povinen si zajistit na svůj náklad nájemce.

5. Nájemce bere na vědomí, že na předmětu nájmu probíhají stavební práce podléhající stavebnímu povolení a kolaudačnímu souhlasu, které vydává příslušný stavební úřad a pronajímatel na jejich vydání a nabytí právní moci nemá vliv.

## II. Nájemné

1. Výše nájemného je stanovena dohodou na částku 850.000,- Kč (slovy: osmsetpadesátisíc korun českých) za rok po dobu 5 let od uzavření této smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na probíhající stavební práce a možnost užívání pouze suterénu a části přízemí (tj. I.PP a část I. NP) bude nájemné sníženo do 31.8.2017 z částky ve výši 850.000,- Kč za rok na částku ve výši 435.000,- Kč za rok.

3. Po uplynutí 5 let od uzavření této smlouvy bude nájemné stanoveno pronajímatelem ve výši obvyklého nájemného uvedeného ve znaleckém posudku, jehož zpracování zajistí pronajímatel. Ke dni uzavření této smlouvy činí obvyklé nájemné 1.002.110,- Kč/rok dle znaleckého posudku č. 3366/2016 ze dne 26.2.2016 zpracovaného Ing. Tomášem Hudcem, což nájemce bere na vědomí.

4. Poměrnou část nájemného za rok, v němž byla uzavřena tato smlouva, uhradí nájemce do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy na číslo účtu a VS uvedené v záhlaví této smlouvy. Při jeho nezaplacení je oprávněn pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

5. Nájemné za užívání předmětu nájmu je splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platby náleží, na číslo účtu a VS uvedené v záhlaví této smlouvy, ledaže pronajímatel sdělí nájemci písemně jiné číslo účtu a VS pro placení nájemného.

6. Nájemce se zavazuje <sup>hradit</sup> služby včetně záloh za služby spojené s užíváním předmětu nájmu zejména teplo, elektřinu, vodné a stočné, odvoz a likvidaci odpadu, obsluhu kotelny, apod. přímo dodavatelům těchto služeb na základě samostatných smluv, které nájemce s dodavatelem jednotlivých služeb uzavře.

7. V případě, že nájemce nezaplatí řádně a včas dohodnuté nájemné, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 promile z dlužné částky za každý započatý den prodlení s úhradou nájemného.

8. Smluvní strany se zavazují, že počínaje rokem následujícím po uzavření této smlouvy se výše základního nájemného každoročně zvýší, vždy zpětně s účinností k počátku každého kalendářního roku, o poměrnou část, odpovídající míře inflace, stanovené a vyhlášené statistickým úřadem. Tato poměrná část se jako doplatek plateb stane součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nájemce se zavazuje hradit zvýšené nájemné vždy zpětně od počátku kalendářního roku, ve kterém byl písemně o zvýšení nájmu pronajímatelem vyrozuměn a to počínaje nejbližší splátkou nájmu následující po takovém písemném oznámení. Písemné oznámení bude nájemci zasláno doporučeným dopisem na poslední známou adresu a za doručení se považuje desátým dnem po předání poštovní přepravě.

9. Nájemné dle této smlouvy je stanoveno bez DPH, které bude nájemce povinen pronajímateli platit, pokud povinnost k jeho placení vznikne dle platných právních předpisů.

### **III.**

#### **Podpora de minimis**

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je subjekt disponující s veřejnými prostředky a je tak potenciálním poskytovatelem veřejné podpory.

2. Nájemce dále bere na vědomí, že mu ze strany pronajímatele bude poskytnuta podpora de minimis ve smyslu Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (Úř. Věst. L 352, 24. 12. 2013, s. 1), a to ve výši 760.550,- Kč stanovené jako rozdíl mezi tržním (obvyklým) nájemným a nájemným, které bude nájemcem hrazeno na základě této smlouvy.

3. Nájemce bere na vědomí, že v případě jeho rozdělení na dva či více samostatných podniků ve smyslu Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 v období 3 (slovy: tři) let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy je povinen neprodleně po rozdělení kontaktovat pronajímatele za účelem sdělení informace, jak podporu de minimis poskytnutou dle této smlouvy rozdělit v Centrálním registru podpor malého rozsahu. Při nesplnění dané povinnosti se nájemce vystavuje případnému odejmutí poskytnuté podpory de minimis.

### **IV.**

#### **Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá od 1.9.2016 na dobu neurčitou a kterákoliv smluvní strana je oprávněna ji vypovědět v 18 měsíční výpovědní lhůtě, která začne běžet vždy od prvního dne kalendářního roku následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Nájem dle této smlouvy lze rovněž ukončit na podkladě písemné výpovědi kterékoli smluvní strany bez výpovědní doby, jsou-li pro to splněny podmínky dle ust. § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Pronajímatel je oprávněn nájem dle této smlouvy vypovědět bez výpovědní doby dle § 2228 odst. 1 až 3 občanského zákoníku a dále, pokud je nájemce v prodlení s placením nájemného či jeho části po dobu delší než třicet dnů nebo užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou.

3. Po skončení nájmu je povinen nájemce předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli. Pokud tak neučiní, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující a chránící předmět nájmu a náklady takto vynaložené požadovat po nájemci. O předání bude sepsán zápis.

4. Pokud nájemce nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu nejpozději následující den po skončení nájmu, je povinen nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení s předáním vyklizeného předmětu nájmu a uhradit pronajímateli v plné výši způsobenou škodu. Toto ustanovení platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou a provádět opravy, které nejsou povinností nájemce.

2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu. Za tímto účelem je povinen nájemce umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu.

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 rovněž za škody na movitém majetku umístěném v předmětu nájmu ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob.

## VI.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel jako vlastník předmětu nájmu může na podkladě ust. § 2203 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, kdykoli v době trvání nájemního práva dle této smlouvy podat návrh na zápis tohoto nájemního práva do katastru nemovitostí.

2. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nezastaví předmět nájmu žádnou stavbou trvalého ani dočasného charakteru a nebude zde vysazovat trvalé porosty s tím, že obnova stávajících trvalých porostů na předmětu nájmu je možná.

3. Nájemce není oprávněn ke kácení stromů na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu správce předmětu pronájmu Odboru správy majetku MMB, Husova 3, Brno. V případě, že mu Odbor správy majetku MMB souhlas ke kácení stromů udělí, je povinen činit tak v souladu s platnými právními předpisy na úseku ochrany přírody a krajiny.

4. Nájemce se zavazuje o předmět nájmu pečovat s péčí řádného hospodáře v souladu s právními předpisy na úseku životního prostředí a požární ochrany a zamezit vzniku případných škod na předmětu pronájmu. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, a to zejména právní předpisy upravující oblast požární ochrany, ochrany životního prostředí a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hygienické předpisy, vést dokumentaci požární ochrany.

5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou v souvislosti s jeho činností na předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré škody vzniklé na předmětu nájmu a to včetně škod způsobených třetími osobami, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup, a to ve lhůtě do patnácti dnů poté, co bude pronajímatelem k jejich úhradě písemně vyzván, pokud vzniklou škodu neodstraní nájemce bez zbytečného odkladu na svůj náklad.

6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou v souladu s čl. I. odst. 3. této smlouvy.

7. Nájemce je povinen zabezpečovat na svůj náklad a nebezpečí běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu. Za běžnou údržbu předmětu nájmu se považuje zejména malování, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů, udržování zařízení předmětu nájmu ve funkčním stavu, jejich pravidelné prohlídky a čištění, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrolu funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržbu vodovodních baterií s elektronickým řízením, provádění úklidu, provádění zimní údržby komunikace na předmětu nájmu, pokos a údržbu zeleně, provádění kontroly stavu stromů. Nájemce je povinen provádět opravy předmětu nájmu uvedené v § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. a opravy, které v jednotlivých případech nepřesáhnou bez DPH částku 50.000,-- Kč. Opravy v této smlouvě výslovně neuvedené je povinen provádět pronajímatel. Nájemce je rovněž povinen provádět opravy a údržbu všech rozvodů a technických zařízení sloužících k jeho činnosti, a to vlastními prostředky a na své náklady. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel zajistit a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.

8. Nájemce je dále povinen na své náklady zajistit a hradit prostřednictvím odborně způsobilých osob:

- předepsané revize a případné opravy vyhrazených technických zařízení,
- prostředky požární ochrany včetně hasicích přístrojů, ochrany bezpečnosti a zdraví při práci předepsané zvláštním předpisem, popř. projektem, včetně revizí, údržby a oprav těchto prostředků,
- revize el. zařízení a elektrorozvodů a jejich údržbu,
- kontrolu, čištění, revizi spalinových cest.

Provedené revize a zprávy je povinen předat pronajímateli do 10ti dnů poté, kdy je obdržel. Pokud tak neučiní, je povinen uhradit pronajímateli na jeho žádost vynaložené náklady na provedení potřebných revizí a zpráv a uhradit pronajímateli v plné výši škodu vzniklou pronajímateli jejich neprovedením.

9. Nájemce může dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ujednání nájemcem je důvodem k odstoupení od smlouvy pronajímatelem.

10. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele na svůj náklad a nebezpečí a to vždy prostřednictvím odborně způsobilých osob. V případě požadavků na úpravu předmětu nájmu dle platné legislativy, v případě stavebních úprav a podstatných změn předmětu nájmu v souvislosti s účelem využití uvedeném v čl. I se nájemce zavazuje tyto úpravy provést na své náklady včetně provedení potřebných opatření daných příslušnými institucemi, to vše na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

11. Veškeré zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze, stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez snížení hodnoty předmětu nájmu nebo jeho poškození, přechází jejich vložení nebo upevnění do vlastnictví pronajímatele. Smluvní strany se tímto zároveň dohodly, že při skončení nájmu nemá nájemce právo požadovat po pronajímateli zhodnocení předmětu nájmu. Nájemce se zároveň 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.

12. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

13. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku předmětu pronájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.

14. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je nemovitou kulturní památkou na základě rozhodnutí Ministerstva kultury ČR č.j. 19116/2010 OPP ze dne 8.9.2010, v právní moci dne 2.10.2010 a je zapsán v Ústředním seznamu kulturních památek ČR a dále bere nájemce na vědomí omezení, která z této skutečnosti vyplývají.

15. Nájemce bere na vědomí, že na předmět nájmu je příjezd možný pouze po komunikaci v uzavřeném areálu, která není veřejně přístupná

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Ve vztazích založených touto smlouvou, bude za statutární město Brno vystupovat jako správce předmětu nájmu Odbor správy majetku MMB, Husova 3, Brno.

2. Nájemce bere na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona)

3. Nájemce bere na vědomí, že na město Brno jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o registru smluv a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Město Brno 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 a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

4. Právní vztahy založené touto smlouvou, není-li stanoveno jinak, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

5. Případné změny a doplňky této smlouvy je možné sjednat pouze formou písemných číslovaných dodatků schválených smluvními stranami.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.

7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s ustanoveními této smlouvy připojují své podpisy.

8. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nich dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.

## DOLOŽKA

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

1. Záměr statutárního města Brna pronajmout nemovitý majetek uvedený v čl. I. odst. 2 této nájemní smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 23.3.2016.

2. Tato smlouva byla schválena Radou města Brna na schůzi č. R7/072 dne 2. 8. 2016.

V Brně dne 19 -08- 2016



za statutární město Brno  
primátor  
Ing. Petr Vokřál  
(pronajímatel)



Základní škola Five Star Montessori, s.r.o.  
Sochorova 3178/23, 616 00 Brno  
IČ: 02050439 | DIČ: CZ02050439



za Základní školu Five Star Montessori, s.r.o.  
Mgr. Alena Vinterová  
(nájemce)

číslo: vidimace 10/1/2016  
podle ověřovací knihy Městského odboru MMČ  
leto/leto úplný\* - částečný\* - opis\* /kopie\*,

obsahující ..... stran  
souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla  
pořizována tato listina je

- prvním písem\*
- potvrzenou vidimovanou listinou\*
- listinou, která je výstupem z autorizované konverze dokumentů\*
- písemní nebo kópii pořizovanou ze spisu\*
- stopem písemního vyhotovení rozhodnutí nebo výroku rozhodnutí\*.

obsahující ..... stran.  
Listina, z níž je vidimovaná listina pořizena, obsahuje/nep obsahuje\*  
výrokový zájmovací prvek, jenž je součástí obsahu právního významu  
leto listiny  
V Brně dne **22. 08. 2016** \* Následující přílohy listiny



osvědčeno dle  
z. č. 634/2004 Sb.  
§ 8 odst. 2 písm. c)