

Nájemní smlouva

číslo 7221033643

(dále jen Smlouva), uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2201 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon), níže uvedenými smluvními stranami (dále jen Strany),

Statutární město Brno

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

zástupce: JUDr. Markéta Vaňková

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. 111211222/0800

k podpisu Dodatku oprávněn: PaedDr. Jan Polák, CSc., vedoucí Odboru sociální péče Magistrátu města Brna na základě pověření Rady města Brna

(dále jen „pronajímatel“)

a

Spolek křesťanské pomoci Bučovice

se sídlem Věstonická 4305/3, 628 00 Brno,

IČO: 01829785

Zastoupený: Marek Nový, předseda

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. ú.: 4826998389/0800

(dále jen „nájemce“)

I.

Obecná ustanovení

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je ke dni uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí
- budovy č.p. 256, stavba občanského vybavení stojící na pozemcích p.č. 787/1 a p.č. 787/5, k.ú. Trnitá a pozemku p.č. 787/1 zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Trnitá, obec Brno, okres Brno-město. Shora uvedená budova včetně pozemků bude ve Smlouvě nazývána jen „Předmět nájmu“.
2. Nájemce prohlašuje, že má zájem si od pronajímatele pronajmout Předmět nájmu za účelem uvedeným v čl. II Smlouvy.

II.

Účel smlouvy

Účelem Smlouvy je poskytování zejména výchovné a pastorační činnosti osobám sociálně vyloučeným či znevýhodněným.

III.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu za podmínek uvedených ve Smlouvě Předmět nájmu a nájemce Předmět nájmu za podmínek uvedených ve Smlouvě od pronajímatele přijímá a zavazuje se platit pronajímateli níže sjednané nájemné.
2. Předmět nájmu se přenechává nájemci do nájmu za účelem provozování výchovné a pastorační činnosti osobám sociálně vyloučeným či znevýhodněným.
3. Nájemce nemá právo v Předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob a/nebo podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu výše sjednaného a/nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření Smlouvy. Nájemce také nemá právo o své vůli Předmět nájmu jakkoliv měnit.
4. V případě, že by nájemce v průběhu trvání nájmu chtěl provést změny účelu nájmu a/nebo jiným způsobem provádět změny v Předmětu nájmu (dále jen Změny), zavazuje se oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.
5. V případě, že by takovéto Změny byly podmíněny provedením technických a/nebo stavebních úprav může je Nájemce uskutečnit teprve po samostatném předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

6. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením 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 k účelu nájmu.

IV. Doba Nájmu

1. Nájem sjednaný touto Smlouvou vznikne dnem **09.09.2021** (devátého září roku dva tisíce dvacet jedna) a je sjednán na dobu neurčitou.
2. Nájem může skončit:
 - a) Písemnou dohodou Stran.
 - b) Zánikem Předmětu nájmu.
 - c) Zánikem nájemce bez právního nástupce.
 - d) Písemnou výpovědí nájmu z důvodů výpovědi a s výpovědními dobami sjednanými Stranami tak, jak uvedeno níže.
 - e) Odstoupením od Smlouvy dle Zákona a/nebo příslušných ustanovení Smlouvy.
3. Pronajímatel může dát nájemci písemnou výpověď s výpovědní dobou 1 (jeden) měsíc, jestliže:
 - a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou, zejména v rozporu s účelem nájmu.
 - b) Nájemce je o více než 1 (jeden) měsíc v prodlení s placením nájemného a/nebo s placením služeb s nájmem spojených
 - c) Nájemce nebo klienti nájemce přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek.
 - d) Má-li být objekt odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu.
 - e) Nájemce přenechá Předmět nájmu a/nebo jeho část do podnájmu a/nebo jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 - f) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele změnil účel užívání v Předmětu nájmu a/nebo uskutečnil jiné změny Předmětu nájmu.
4. Nájemce může dát pronajímateli písemnou výpověď s výpovědní dobou 1 (jeden) měsíc, jestliže:
 - a) Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý ke smlouvenému užívání
 - b) Pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.
5. Každá ze Stran může dát druhé Straně písemnou výpověď s výpovědní dobou 3 (tři) měsíce, z jakéhokoliv důvodu výpovědi či bez uvedení důvodu výpovědi.
6. Výpovědní doba ve všech výše uvedených případech počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Straně a nájem končí posledním dnem posledního kalendářního měsíce výpovědní doby.
7. Kromě způsobů skončení nájmu výše uvedených je oprávněn pronajímatel dát nájemci písemnou výpověď bez výpovědní doby, a to z důvodu zvláště závažného porušení povinností nájemce, zakotvených ve Smlouvě, kdy takovýmto porušením působí nájemce pronajímateli značnou újmu, s tím, že na základě takovéto výpovědi bez výpovědní doby nájem končí dnem, ve kterém je písemná výpověď bez výpovědní doby v souladu se Smlouvou doručena nájemci. Za takovéto zvláště závažné porušení povinností nájemce, zakotvených ve Smlouvě, se považuje zejména:
 - a) Prodlení nájemce s placením nájemného a/nebo s placením služeb s nájmem spojených, delší než 3 (tři) měsíce.
 - b) Užívání Předmětu nájmu v hrubém rozporu s touto Smlouvou.
 - c) Přenechání Předmětu nájmu do podnájmu a/nebo jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
 - d) Provedení jakýchkoliv změn Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a/nebo bez uzavření příslušného dodatku ke Smlouvě.
 - e) Nezajištění hospodaření nájemce tak, aby se nedostal do úpadku, osvědčené zveřejněním v insolvenčním rejstříku o zahájení insolvenčního řízení na nájemce;

V. Cena Nájmu (Nájemné) a Plnění, platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za celý Předmět nájmu ve výši 1 Kč (slovy: jedna koruna česká) ročně.
2. Nájemné je splatné vždy nejpozději k poslednímu dni kalendářního roku, za který se nájemné platí. Nájemné za rok 2021 ve výši 1 Kč je splatné do 31.12.2021.

3. Dodávku vody a elektrické energie, popř. dalších energií či služeb je povinen zajistit si na své náklady sám nájemce na základě smluv, které si nájemce sjedná s příslušnými dodavateli těchto médií či služeb.

VI.

Práva a povinnosti Stran

A) Předání a převzetí Předmětu Nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje Předmět Nájmu odevzdat Nájemci ke dni vzniku Nájmu, a to ve stavu odpovídajícím stávajícímu účelu užívání.
2. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu ke dni vzniku nájmu od pronajímatele převzít, a to ve stavu odpovídajícím stávajícímu účelu užívání.
3. O předání a převzetí Předmětu nájmu se Strany zavazují sepsat zápis (dále jen Předávací Protokol), ve kterém uvedou mimo jiné i stav všech měřidel v něm instalovaných.
4. Strany podpisem Smlouvy potvrzují, že pronajímatel při předání Předmětu nájmu seznámil nájemce s technickým stavem Předmětu nájmu a provozními podmínkami Předmětu nájmu, a to zejména s ohledem na povinnosti nájemce, vyplývající z předpisů o požární ochraně a ochraně bezpečnosti a zdraví při práci.

B) Povinnosti Nájemce

5. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady, nebezpečí a odpovědnost:
 - a) Užívat Předmět nájmu pouze k účelu sjednanému ve Smlouvě.
 - b) Udržovat v Předmětu nájmu pořádek; Předmět nájmu užívat šetrně tak, aby užíváním nebyl narušen jejich stavebně technický stav a nedocházelo k nadměrnému opotřebením.
 - c) Plnit veškerá nařízení finančního, živnostenského, obecního úřadu nebo dalších orgánů státní moci a správy, a to včetně příslušných nařízení týkajících se nočního klidu, pořádku a všech dalších místních nařízení a předpisů.
 - d) Dodržovat veškeré právní předpisy a normy vztahující se k užívání Předmětu nájmu stejně tak jako k nájemcem v Předmětu Nájmu prováděné činnosti (Účelu Nájmu), zejména právní předpisy a normy v oblasti požární ochrany, předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisy hygienické, veterinární, k ochraně životního prostředí a ekologické, o nakládání s veškerým odpadem a technické normy a nařízení ČOI a veškerých dalších oprávněných orgánů státní moci a správy.
 - e) Provádět periodickou kontrolu, opatřovat a zabezpečovat předepsané pravidelné revize veškeré elektrické instalace a/nebo veškerého elektrického zařízení a spotřebičů včetně osvětlení, které nájemce v Předmětu nájmu užívá, popřípadě slouží k zajištění užívání Předmětu nájmu a/nebo se v Předmětu nájmu nachází, a to i takových, které jsou a/nebo kdykoli budou do Předmětu nájmu vneseny pronajímatelem a/nebo nájemcem a/nebo klienty nájemce, popřípadě výchozí revize při jakýchkoliv změnách u těchto instalací a/nebo zařízení a/nebo spotřebičů. Nájemce v této souvislosti prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že převzal od pronajímatele platné revizní zprávy k jednotlivým výše uvedeným zařízením a instalacím.
 - f) Vykonyvat po celou dobu nájmu veškeré úkoly a povinnosti vyplývající z veškerých příslušných právních předpisů týkajících se požární ochrany v Předmětu nájmu a vyplývající z odpovědnosti nájemce za požární ochranu Předmětu nájmu, zejména:
 - i. Bez zbytečného odkladu po podpisu Smlouvy vybavit dle potřeby Předmět nájmu v souladu s veškerými příslušnými předpisy a normami předepsanými a potřebnými druhy a předepsaným a potřebným množstvím požární techniky, věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení, se zřetelem na požární nebezpečí nájemcem provozované činnosti a udržovat je v provozuschopném stavu s platnými revizními zprávami.
 - ii. Zřizovat a udržovat únikové cesty v Předmětu nájmu.
 - iii. Provádět periodickou kontrolu, opatřovat a zabezpečovat předepsané pravidelné (periodické) revize a kontrolu veškerých protipožárních zařízení a instalací v Předmětu nájmu, zejména veškerých přenosných a ručních hasících přístrojů a hydrantů, popřípadě výchozí revize při jakýchkoliv změnách u těchto protipožárních zařízení a instalací a zabezpečovat plnění dalších povinností v PO dle zákona číslo 133/1985 Sb. o požární ochraně v platném znění, vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci v platném znění, včetně vedení předepsané dokumentace s tím, že nájemce se zavazuje na žádost pronajímatele předložit tuto dokumentaci k nahlédnutí.
 - iv. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje nájemci předat a již i předal a Nájemce se zavazuje od Pronajímatele převzít a již i převzal při předání a převzetí Předmětu nájmu platné revizní zprávy k jednotlivým protipožárním zařízením a instalacím, které se nacházejí v Předmětu nájmu ke dni vzniku Nájmu, tuto skutečnost Strany potvrdí podpisem Předávacího Protokolu.
 - g) Provádět periodickou kontrolu, opatřovat a zabezpečovat předepsané pravidelné (periodické) revize a kontrolu veškerých zařízení sloužících k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, umístěných v

Předmětu Nájmu, a to i takových, které jsou a/nebo kdykoli budou do Předmětu nájmu vneseny pronajímatelem a/nebo nájemcem a/nebo klienty nájemce.

- h) Vést předepsanou dokumentaci v oblastech, u kterých tak stanovují příslušné právní předpisy, zejména v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci s tím, že se zavazuje na žádost pronajímatele předložit k nahlédnutí tuto dokumentaci.
- i) Zasiílat pronajímateli v jednom výtisku veškeré revizní zprávy ze všech výše uvedených provedených revizí, včetně protokolu o odstranění závad.
- j) Odstranit ve stanovené době nedostatky zjištěné pracovníky příslušných kontrolních orgánů, zejména PO, OHS, BOZP a veterinární služby.
- k) Průběžně proškolovat klienty Nájemce ve věci bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany.
- l) Zajišťovat údržbu a opravy Předmětu nájmu,
- m) Nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav a poskytnout pronajímateli podle svých možností potřebnou součinnost; jinak nájemce odpovídá za újmu a/nebo škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
- n) Zabezpečovat plnění veškerých povinností týkajících se veškerého odpadu vzniklého vlivem své činnosti, a to v souladu s příslušnými právními předpisy.
- o) Zajišťovat na své náklady úklid Předmětu nájmu,
- p) Umožnit pronajímateli přístup po předchozí byt' i ústní domluvě do Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování Smlouvy a za účelem výkonu vlastnického práva pronajímatele pověřenou osobou. Nájemce prohlašuje, že výslovně souhlasí s tím, aby i v případě jeho nepřítomnosti pronajímatel vstoupil do Předmětu nájmu za účelem řešení neodkladných záležitostí, zejména v případě havárie, požáru, atp.. V takovémto případě se pronajímatel zavazuje neprodleně nájemce o takovéto skutečnosti vyznat.

C) Vyklizení Předmětu Nájmu při skončení Nájmu

6. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady, nebezpečí a odpovědnost nejpozději poslední den nájmu Předmět nájmu vyklidit, uvést do původního stavu tak, jak je uvedeno výše v této Smlouvě, s přihlédnutím k případně provedeným Změnám a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a předat jej pronajímateli; o tomto předání se Strany zavazují sepsat a podepsat písemný zpětný předávací protokol v listinné podobě, ve kterém uvedou mimo jiné i stav všech měřidel v Předmětu nájmu instalovaných.
7. Pro případ, že by Nájemce nesplnil svou povinnost nejpozději poslední den nájmu Předmět nájmu vyklidit, uvést do původního stavu tak, jak je uvedeno výše v této Smlouvě, a předat jej pronajímateli, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1. 000,- Kč za každý, byt' i započatý den prodlení, a to až do splnění uvedené povinnosti, s tím, že tato smluvní pokuta je splatná za každý den prodlení dnem následujícím po takovémto dni; pro výpočet smluvní pokuty pro účely tohoto ustanovení se má za to, že každý kalendářní měsíc má 30 dnů.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Strany prohlašují, že proti nim není v současné době vedeno žádné exekuční a/nebo insolvenční řízení.
2. Smlouva musí být sjednána a sepsána v písemné formě a listinné podobě na téže listině a vzniká po dosažení dohody o celém jejím obsahu podpisem Stranami na téže listině. Jakékoliv změny a/nebo další ujednání týkající se Smlouvy nebo dvoustranná právní jednání směřující k ukončení Smlouvy musí být sjednána a sepsána v písemné formě a listinné podobě na téže listině a vznikají po dosažení dohody o celém obsahu toho kterého právního jednání podpisem Stranami na téže listině. Provádění změn a/nebo ukončení Smlouvy jinou než písemnou formou a způsobem specifikovaným výše je vyloučeno.
3. V písemné formě a listinné podobě na téže listině musí být uděleny také všechny souhlasy, vyjádření a další listiny pronajímatele, týkající se nájmu, Smlouvy a souvisejících vztahů a skutečností.
4. Strany potvrzují, že došlo k dosažení dohody o celém obsahu Smlouvy, že Smlouva obsahuje veškerá ujednání Stran, týkající se předmětu Smlouvy a že nebyla sjednána žádná další ujednání, a to ani v písemné, ani v žádné jiné podobě a formě. Žádná ze Stran se nemůže dovolávat žádné dohody a/nebo ujednání, které nejsou výslovně uvedeny ve Smlouvě.
5. Od Smlouvy lze odstoupit pouze v případech a za podmínek stanovených Smlouvou a/nebo Zákonem.
6. Práva a povinnosti Stran ze Smlouvy přecházejí na právní nástupce Stran.
7. Postoupení práv a povinností z této Smlouvy včetně případného postoupení pohledávek z této Smlouvy, případně postoupení této Smlouvy jako celku a/nebo její části může nájemce platně uskutečnit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele provedeným a doručeným dle příslušných ustanovení této Smlouvy. Pronajímatel tak může učinit i bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
8. Nájemce není oprávněn proti svým jakýmkoliv případným pohledávkám a/nebo jejich částem za pronajímatelem započíst pronajímatelovy pohledávky a/nebo jejich části za nájemcem.

9. Pronajímatel je oprávněn proti svým jakýmkoliv případným pohledávkám a/nebo jejich částem za nájemcem započíst Nájemcovy pohledávky a/nebo jejich části za pronajímatelem.
10. Ustanovení Odstavce 1) § 1765 Zákona se neuplatní; Nájemce na sebe ve smyslu ustanovení Odstavce 2) § 1765 Zákona převzal nebezpečí změny okolností.
11. Každá ze Stran prohlašuje, že plnění žádné ze Stran není v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá Strana, a neexistují okolnosti ve smyslu ustanovení § 1793 Zákona.
12. Strany prohlašují, že veškeré údaje, uvedené ve Smlouvě, týkající se jejich osob, zejména firmy, sídla, jednajících osoby, identifikačního čísla, čísla účtů atp., jsou správné a berou na vědomí, že v případě nepravdivosti tohoto prohlášení veškerou případnou újmu a/nebo škodu z takovéto skutečnosti případně vzniklou nese sama ta která Strana, u které tato skutečnost nastala.
13. Není-li ve Smlouvě výslovně ujednáno jinak, řídí se právní vztahy Stran upravené Smlouvou, stejně tak, jako vztahy ve Smlouvě výslovně neupravené, ale s ní související a/nebo na ni navazující, českým právem, zejména Zákonem.
14. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 08.09.2021 s tím, že nájem vzniká dnem 09.09.2021.
15. Strany prohlašují, že Smlouva byla po dosažení dohody o celém jejím obsahu uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, určité a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní, ani v omylu, ani za nápadně nevýhodných podmínek; Strany také prohlašují, že si Smlouvu přečetly a jejímu určitému a srozumitelnému obsahu plně porozuměly. Strany také prohlašují, že v souvislosti se Smlouvou neujednaly žádná další a/nebo vedlejší ujednání, a to ani písemně, ani jinou formou. Na důkaz toho všeho připojily své vlastnoruční podpisy.

Doložka

Tato smlouva byla schválena na R8/169. schůzi Rady města Brna konané dne 8. 9. 2021.
Záměr pronájmu byl zveřejněn zákonným způsobem.

V Brně dne

9.9.2021

V Brně dne

9.9.2021

Za statutární město Brno:



PaedDr. Jan Polák, CSc.
vedoucí Odboru sociální péče
Magistrátu města Brna

Za Spolek křesťanské pomoci Bučovice.:

SPOLEK KŘESŤANSKÉ POMOCI

IČ: 018 29 785

Věstonická 4305/3, 628 00 B

tel.: 731 805 149

e-mail: matejnovy@email.cz

č.ú. 107 - 534 355 0277 / 01

Marek Nový

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor sociální péče
Koliště 19, 601 67 BRNO
-001-