



KUJMP01I6SBG

JMK 40283/2014

S-JMK 44942/2014

**Smlouva o nájmu nebytových prostor v budově č.p. 530 na pozemku par.č. 5/1
a garážového stání na části pozemku parc.č. 5/1, vše v k. ú. Zábrdovice
dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku ve znění:

**Článek I.
Smluvní strany**

1. Jihomoravský kraj

adresa Žerotínovo náměstí 3/5, 601 82 Brno
IČ: 70888337
DIČ: CZ70888337
bankovní spojení Komerční banka, a. s., č. ú. [REDACTED]
jednající: JUDr. Michalem Haškem, hejtmanem
kontaktní osoba: [REDACTED]
telefon: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Statutární město Brno - Městská část Brno - sever

adresa Bratislavská 251/70, 601 47 Brno
IČ: 44992785
DIČ: CZ44992785
bankovní spojení Komerční banka, a.s., č.ú.: [REDACTED]
jednající: Ing. Rostislavem Haklem, starostou MČ Brno-sever
kontaktní osoba: [REDACTED]
telefon: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

**Článek II.
Úvodní ustanovení**

2.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy s číslem popisným 530 se způsobem využití stavba občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parc. č. 5/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2878 m² v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno, okres Brno - město. Tato stavba je jako součást pozemku parc. č. 5/1 zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro

Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Zábrdovice na listu vlastnictví č. 1403.

2.2 Předmětná stavba občanské vybavenosti se nachází na adrese Cejl 73, 601 82 Brno – jedná se o budovu Administrativního a školícího centra Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Článek III.

Předmět a účel nájmu

3.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplaty do užívání nebytové prostory, nacházející se v budově uvedené v článku I. této smlouvy, o celkové výměře 158,76 m² umístěné ve třetím nadzemním podlaží budovy o výměře 13,25 m² a ve druhém nadzemním podlaží budovy o výměře 145,51 m² sestávající z 5 kanceláří, skladu a k nim vedoucí přístupové chodby, a dále 10 garážových stání o celkové výměře 150 m² umístěných na části pozemku parc. č. 5/1, vše v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno, okres Brno – venkov (dále jako *předmět nájmu*) za účelem jejich využívání jako kanceláří a společných prostor souvisejících s výkonem veřejné správy zajišťované Městskou částí Brno - sever.

Přesné umístění předmětu nájmu je zakresleno v situačním plánu v *příloze č. 1*, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

3.2 Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu bez výhrad přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem VI. této smlouvy a plnit řádně a včas veškeré povinnosti stanovené právními předpisy a touto smlouvou.

3.3 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu přenechává nájemci ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, a svým podpisem potvrzuje, že je předmět nájmu ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

3.4 Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.

Článek IV.

Doba nájmu

Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou 10 let, a to od 01.06.2014 a končí dnem 31.05.2024.**

Článek V.

Skončení nájmu

5.1 Smluvní vztah končí uplynutím doby jeho trvání, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Smluvní vztah lze před uplynutím doby jeho trvání ukončit i dohodou smluvních stran k jakémukoli datu.

5.2 Nájemce může jednostranně vypovědět nájemní vztah v těchto případech:

- a) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- b) pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z právních předpisů a z této smlouvy.

5.3 Pronajímatel může jednostranně vypovědět nájemní vztah zejména z těchto důvodů:

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu, případně v budově, v níž se předmět nájmu nachází;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
- e) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- f) nájemce změnil v předmětu nájmu sjednaný účel nájmu dle této smlouvy bez předchozího souhlasu pronajímatele,
- g) nájemce opakovaně porušil své povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména v čl. IX smlouvy.

5.4 Výpovědní lhůta je jednoměsíční a počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

5.5 Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Článek VI.

Výše nájemného, jeho splatnost, způsob placení

6.1 Nájemné se sjednává mezi smluvními stranami dohodou.

- a) **Nájemné za nebytové prostory činí 20,- Kč/m²/rok, tj. 3 175,20 Kč za rok** (plnění je osvobozené od daně dle §56a, odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty).
- b) **Nájemné za 10 garážových stání činí 1 000,- Kč/rok.** K platbě nájemného bude připočtena DPH v procentní sazbě odpovídající zákonné úpravě účinné k datu uskutečnění příslušného zdanitelného plnění.

Nájemné uvedené v tomto článku pod písmenem a), b) bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních platbách na základě odběratelské faktury vystavené pronajímatelem do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí. Faktura je splatná do 14 dní od jejího doručení nájemci.

Platbu nájemce uhradí na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. číslo 27-7188260227/0100 pod variabilním symbolem, který bude uveden na vystaveném daňovém dokladu. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na výše uvedený účet pronajímatele.

6.2 První nájemné za měsíc červen 2014 uhradí nájemce na základě samostatné faktury.

6.3 V případě prodloužení nájemce s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodloužení ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.

6.4 Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit vždy nejpozději k 1. dubnu příslušného roku, jinak toto právo pro příslušný rok zaniká.

Článek VII.

Úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

7.1 Smluvní strany se dohodly, že nájemce si zajistí poskytování služeb (zásobování elektrickou energií, vodné a stočné, vytápění, osvětlení) v předmětu nájmu ze sousední budovy č.p. 251, která je součástí pozemku parc. č. 3 v katastrálním území Zábrdovice, jež má nájemce ve svém výlučném vlastnictví, a úhradu těchto služeb bude nájemce provádět přímo jednotlivým poskytovatelům služeb na základě uzavřených smluv mezi nájemcem a poskytovatelem služeb.

7.2 Nájemce je srozuměn se skutečností, že pronajímatel nezajišťuje v předmětu nájmu připojení k internetu a telefonní síti. Nájemce se zavazuje předmětné služby si zajistit sám na své náklady.

Článek VIII.

Podnájem

Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

Článek IX.

Ostatní ujednání

- 9.1 Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel nájmu a nájemce tuto skutečnost svým podpisem na této smlouvě potvrzuje. Potvrzuje jím zároveň i skutečnost, že je mu znám technický stav předmětu nájmu.
- 9.2 Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci řádný a nerušený výkon práv v souladu s touto smlouvou.
- 9.3 Úklid předmětu nájmu, běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu se nájemce zavazuje zajišťovat na své náklady. Pro účely této smlouvy se za běžnou údržbu nebo drobnou opravu považuje údržba či oprava, která jednorázově nepřesahuje finanční částku 100.000,- Kč bez DPH.
- 9.4 Nájemce je povinen pronajímateli písemně oznámit bez zbytečného odkladu potřebu provedení oprav nad rámec běžné údržby dle článku IX. odst. 9.3 této smlouvy, které brání řádnému užívání předmětu nájmu, a umožnit pronajímateli provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
- 9.5 Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu, jakož i v budově samotné, provozní řád budovy, protipožární, hygienické a bezpečnostní předpisy a zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by mohl ohrozit cizí majetek. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem, a to i v důsledku jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil do předmětu nájmu přístup.
- 9.6 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, či osobám z jeho strany k tomu pověřeným, vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly, revize stavebního stavu a technických zařízení, inventarizace majetku pronajímatele, ke zjištění nutných oprav nebo dodržování této smlouvy.
- 9.7 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy nebo jiné změny. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi za strany pronajímatele.

9.8 Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením a zničením. Nájemce má možnost pojistit svůj majetek umístěný v předmětu nájmu, zejména proti jeho odcizení.

9.9 Nájemce je povinen předmět nájmu bezodkladně vrátit pronajímateli v případě, že pronajímatel zjistí, že předmět nájmu není užíván řádným způsobem nebo je užíván k jinému než sjednanému účelu nebo přestane-li jej nájemce potřebovat pro sjednaný účel nájmu.

9.10 U skončení nájmu způsobem uvedeným v bodě 5.3 si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý započatý den při neodevzdání předmětu nájmu v jednoměsíční lhůtě.

Článek X.

Doložka podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění

Záměr pronájmu nebytových prostor uvedených v čl. II. této smlouvy byl schválen Radou Jihomoravského kraje dne 03. 04. 2014, usnesením číslo 3605/14/R49.

V souladu s ust. § 18 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb. o krajích (krajské zřízení) ve znění pozdějších předpisů, byl záměr pronájmu vyvěšen na úřední desce Jihomoravského kraje v období od 08.04.2014 do 09.05.2014.

Smlouva o nájmu byla schválena na 6/mimořádné schůzi Rady městské části Brno – sever konané dne 22.5.2014, bod č.1.

Smlouva o nájmu byla schválena na ^{59.}..... schůzi Rady Jihomoravského kraje konané dne ^{29.5.2014}....., usnesením číslo ^{3991/14/R59.}.....

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

11.1 Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.

11.2 Ve vztazích založených touto smlouvou bude za vlastníka vystupovat jako správce nemovitostí ve vlastnictví Jihomoravského kraje zaměstnanec Jihomoravského kraje zařazený do Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kancelář ředitelky.

11.3 Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

11.4 Tato smlouva byla vypracována ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

11.5 Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevované vůle v souladu s veřejným pořádkem a dobrými mravy, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Příloha:

č. 1 *vymezení a zakres předmětu nájmu*

č. 2 *kopie listu vlastnictví*

Brno dne 30-05-2014

Jihomorav
Žerotínovo
601 82
-3

Jihomoravský kraj
JUDr. Michal Hašek
hejtman
(pronajímatel)

Brno dne 22. 05. 2014

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER
místostarosta
Bratislavská 70, 601 47 BRNO

Statutární město Brno
Ing. Rostislav Hák
starosta MČ Brno-sever
(nájemce)