

Statutární město Brno
Městská část Brno - Jundrov
Veslařská 56, 637 00 Brno

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor a pozemku č. ... 2022/2/15
uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami

1. Statutární město Brno, městská část Brno-Jundrov
jednající [redacted] starostkou městské části Brno-Jundrov
se sídlem: Veslařská 56, 637 00 Brno
IČ: 44992785
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. [redacted]
(dále jen pronajímatel)

2. Soukromá mateřská škola a základní škola s.r.o.
jednající [redacted], jednatelem
se sídlem: Rozmarýnová 676/3, 637 00 Brno
IČ: 25330012
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. [redacted]
(dále jen nájemce)

I. Předmět a účel nájmu

- Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem:
 - pozemku p. č. 1688/78 - ostatní plocha,
 - pozemku p. č. 1688/198 - ostatní plocha,
 - pozemku p. č. 1688/76 - zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy č. p. 676, která je jeho součástí (dále jako „budova“),vše v k. ú. Jundrov, obec Brno, zapsané na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město.
- Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou:
 - nebytové prostory v budově č. p. 676, která je součástí pozemku p. č. 1688/76 o celkové výměře 1.199,55 m², z toho:
 - část I a s podlahovou plochou 385,15 m² mimo bytových prostor
 - část I b s podlahovou plochou 201,75 m²
 - část I c s podlahovou plochou 202,30 m²
 - část I d s podlahovou plochou 205,30 m²
 - část I e s podlahovou plochou 205,05 m²
 - část pozemku p. č. 1688/78 o výměře 2261 m²,
 - pozemek p. č. 1688/198 - ostatní plocha,vše v k. ú. Jundrov, obec Brno (dále také jako „předmět nájmu“).
Umístění výše uvedených 5 samostatných vzájemně propojených částí objektu-nebytových prostor vyplývá z plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že předmětem nájmu není bytový prostor v části objektu I a, který je v příloze č. 1 vyznačen žlutou barvou.
Pronajatá část pozemku p. č. 1688/78 nacházející se v k. ú. Jundrov je v příloze č. 2 této smlouvy vyznačena žlutou barvou.
- Účelem nájmu je provozování soukromé mateřské školy a základní školy a pořádání výchovně vzdělávacích kurzů.
- Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, tento je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

II. Doba nájmu, skončení nájmu

- Nájem dle této smlouvy je na dobu určitou od 1. 9. 2022 do 31. 8. 2034.

2. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem:

a) v dvouměsíční výpovědní lhůtě, která začne plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně z kteréhokoliv z následujících důvodů:

- nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného;
- orgány státní správy bylo rozhodnuto o odstranění stavby, které brání užívání předmětu nájmu; je-li nutno stavbu odstranit dříve, je kterákoli ze stran oprávněna nájem vypovědět bez výpovědní doby a obě strany souhlasí s tím, aby nájem skončil v tomto případě ke dni podpisu předávacího protokolu o převzetí předmětu nájmu pronajímatelem;

b) v jednoroční výpovědní lhůtě, která začne plynout dne 1. 7. kalendářního roku, který bude následovat po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta uplyne 30. 6. následujícího kalendářního roku tak, aby nájemce měl možnost dokončit výuku v následujícím školním roce, a to z kteréhokoliv z následujících důvodů:

- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou anebo jinak postupuje v rozporu s touto smlouvou;
- nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek; hrubým porušováním klidu a pořádku však není hluk spojený s běžným provozem školy za běžných provozních podmínek, tedy hluk, který se v takovém zařízení předpokládá;
- nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele;
- nájemce změnil v předmětu nájmu předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

3. Nájemce může písemně vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začne plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně z kteréhokoliv z následujících důvodů:

- nájemce ztratí způsobilost k provozování sjednaného účelu nájmu;
- předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému účelu nájmu;
- pronajímatel neudrží pronajaté nemovitosti ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu nebo neumožňuje nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem;
- předmět nájmu nebude kapacitně dostačovat pro sjednaný účel nájmu.

4. Ve výpovědi je třeba uvést vždy výpovědní důvod.

5. V den skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizený předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedeným a pronajímatelem odsouhlaseným investicím.

III.

Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává částkou ve výši 1.000.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok (slovy: jeden milion korun českých).
2. Nájemné je splatné čtvrtletně ve výši 250.000,- Kč bez DPH, a to vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Bude-li nájemné při uzavření smlouvy ujednáno v již započatém kalendářním čtvrtletí, bude jeho výše poměrně snížena a nájemce doplatí pronajímateli rozdíl proti částce nájemného, které již uhradil na základě předcházející nájemní smlouvy na příslušné kalendářní čtvrtletí.
3. Nájemce hradí nájemné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje hradit úhrady za dodávky energií a služeb spojených s nájmem dodavatelům energií a služeb na základě smluv, které s nimi uzavře.
5. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného zašle pronajímatel nájemci písemné upozornění o prodlení s placením nájemného. Případné nedodržení této povinnosti ze strany pronajímatele nemá vliv na prodlení nájemce a nemá vliv na povinnost uhradit zákonné úroky z prodlení a smluvní pokutu.

6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku průměrnou roční mírou inflace (vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen v prosinci předchozího kalendářního roku za 12 předcházejících měsíců) a oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to zpětně od počátku příslušného kalendářního roku. Takto zvýšené nájemné doplatí nájemce v nejbližší splátce nájemného.
7. Pronajímatel má právo vždy po 5 letech od uzavření této smlouvy nově s nájemcem sjednat cenu nájmu. Nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě o nové ceně nájmu, má pronajímatel právo zvýšit nájemné vůči roku předchozímu až o 200 % průměrné roční míry inflace (vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen v prosinci předchozího kalendářního roku za 12 předcházejících měsíců) a oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem, maximálně však o 10 % z nájemného, které bude nájemce platit v příslušném kalendářním roce. Maximální hranice 10 % nájemného platí pro každé jednotlivé navýšení.
8. Úpravu výše nájemného na příslušný kalendářní rok oznámí pronajímatel nájemci nejpozději do 31. 1. v příslušném roce.
9. Nájemné dle této smlouvy nepodléhá DPH. V případě změny legislativy bude k nájemnému připočtena daň z přidané hodnoty ve výši plátné v době uskutečnění zdanitelného plnění.

IV.

Smluvní pokuty

1. Za prodlení s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle zákonných úroků z prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
2. Za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu při skončení nájmu je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. Nájemce je dále v tomto případě na základě výzvy pronajímatele uhradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu částku odpovídající sjednanému nájemnému a platnému v den, kdy měl nájemce předmět nájmu předat. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.
3. Smluvní pokuty jsou splatné na účet pronajímatele do 30 dnů od doručení písemné výzvy k úhradě nájemci.
4. Celková výše smluvních pokut není omezena jakýmkoliv limitem a smluvní pokuty mohou být kombinovány (tzn., že uplatnění jedné smluvní pokuty nevylučuje souběžné uplatnění jakékoliv jiné smluvní pokuty).
5. Ujednáním, vymáháním ani zaplacením té které smluvní pokuty dle této smlouvy nejsou žádným způsobem dotčena práva a nároky na náhradu újmy nebo škody vzniklé porušením té které povinnosti, a to v celém rozsahu, tedy i v rozsahu nad sjednanou a případně i zaplacenou smluvní pokutu. Smluvní strany výslovně vylučují ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby, nutných oprav, jakožto i kontroly elektrického, plynového a vodovodního potrubí. O takovém vstupu se zavazuje pronajímatel nájemce nejpozději dva dny předem informovat.
4. V případě naléhavého havarijního stavu je oprávněn pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu i mimo výše uvedenou dobu a bez doprovodu nájemce či jím pověřené osoby.

Nebylo-li možno o takovém vstupu informovat nájemce předem, je pronajímatel povinen informovat nájemce dodatečně a bez zbytečného odkladu.

5. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za škodu na zdraví osob zdržujících se v předmětu nájmu. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
6. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 1 měsíce od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující předmět nájmu, znemožnit nájemci přístup do předmětu nájmu a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.
7. Pronajímatel nemá sjednanou pojistnou smlouvu na škody způsobené živelnými pohromami. Případná škoda na předmětu nájmu z titulu živelných pohrom by byla hrazena z Fondu krytí škod na nemovitém majetku a souboru movitých věcí ve vlastnictví statutárního města Brna. Z fondu jsou kryty případy poškození nebo zničení věcí movitých a nemovitých z majetku města Brna:
 - požárem
 - výbuchem
 - úderem blesku
 - nárazem nebo zřícením letadla s posádkou, jeho částí nebo jeho nákladu
 - záplavou
 - povodní
 - vichřicí
 - krupobitím

Za jiné škody pronajímatel neodpovídá a není povinen v tomto smyslu uzavřít jinou pojistnou smlouvu, pokud strany nesjednají touto smlouvou anebo dodatkem jinak.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce se zavazuje zajistit na svoje náklady úklid předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním vnitřních prostor a provozem, jakož i náklady a ceny energií dodávaných od dodavatelů, které jsou spojené s užíváním předmětu nájmu.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě.
6. Nájemce si sám zajišťuje provoz plynové kotelny způsobilou osobou.
7. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením nebo zničením.
8. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce byl registrován u správce telekomunikačních služeb jako majitel telefonní stanice 541 220 789. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen zařídit převedení této telefonní stanice zpět na osobu pronajímatele.
9. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
11. Opravy charakteru drobných oprav předmětu nájmu do 60.000,- Kč vč. DPH za každou jednotlivou opravu si zajišťuje nájemce na vlastní náklady. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude po pronajímateli požadovat úhradu vynaložených nákladů na tyto opravy předmětu nájmu ani vyrovnání za případné zhodnocení předmětu nájmu těmito opravami

- v případě skončení nájmu. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne. Drobnými opravami se pro účely tohoto smluvního vztahu rozumí ty z oprav, které jsou svým předmětem, rozsahem a náplní obdobné drobným opravám vymezeným v § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
12. Jakékoliv úpravy, změny, opravy nebo technické zhodnocení předmětu nájmu nad rámec drobných oprav dle předchozího odstavce je nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Takto provedené úpravy, změny, opravy nebo technické zhodnocení předmětu nájmu jsou bez náhrady majetkem pronajímatele a při skončení nájmu nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.
 13. Provede-li nájemce jakékoliv úpravy, změny, opravy nebo technické zhodnocení předmětu nájmu dle předchozího odstavce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Takto provedené úpravy, změny, opravy nebo technické zhodnocení předmětu nájmu jsou bez náhrady majetkem pronajímatele a při skončení nájmu nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.
 14. Nájemce je oprávněn do skončení nájemní smlouvy v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (v platném znění) odepisovat výdaje uvedené v předchozích bodech, které podle výše uvedeného zákona představují technické zhodnocení provedené nájemcem. Vstupní cena u pronajímatele nebude po dobu pronájmu zvýšena o výdaje nájemce na toto technické zhodnocení. Pronajímatel uděluje souhlas k tomu, aby nájemce prováděl odepisování takových výdajů v souladu se zákonem o daních z příjmů a poskytne mu k tomu potřebnou součinnost.
 15. Nájemce se zavazuje, že v případě jakýchkoliv úprav, změn, oprav nebo technického zhodnocení provedeného nájemcem bez i se souhlasem pronajímatele, tak bezodkladně po jejich provedení uzavře s pronajímatelem smlouvu o postoupení práv z vadného plnění a ze záruky za jakost vztahujících se k nim. V případě, že nájemce odmítne takovou smlouvu uzavřít i po písemné výzvě pronajímatele, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Návrh smlouvy připraví pronajímatel a předloží ji k podpisu nájemci po schválení v jeho orgánech. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.
 16. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení na předmětu nájmu, souhlas pronajímatele není potřeba k označení předmětu nájmu firmou nájemce.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva **podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv** dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
3. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Smluvní strany konstatují, že ke dni podpisu této smlouvy nemají vůči sobě jakékoliv závazky nebo jiné nároky z titulu dříve uzavřených nájemních smluv k předmětu nájmu anebo vztahů s tím souvisejících. Smluvní strany dále z hlediska právní jistoty konstatují a sjednávají, že po uzavření této smlouvy nebudou mít vůči sobě jakékoliv závazky nebo jiné nároky, z titulu dříve uzavřených nájemních smluv k předmětu nájmu anebo vztahů s tím souvisejících.

5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva v plném rozsahu s účinností od 1. 9. 2022 ruší a nahrazuje jakékoliv dříve uzavřené nájemní smlouvy k předmětu nájmu.
6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.
7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

Přílohy:

- příloha č. 1 - umístění nebytových prostor v budově č. p. 676 k. ú. Jundrov
- příloha č. 2 - náskres pronajaté části pozemku p. č. 1688/78 k. ú. Jundrov

D o l o ž k a

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

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 11. 4. 2022 do 27. 4. 2022.

Obsah této smlouvy byl odsouhlasen usnesením 82. schůze Rady městské části Brno - Jundrov, konané dne 1. 6. 2022 bod C6).

V Brně dne **13-06-2022**

v **BRNĚ** dne **14.6.2022**



**Statutární město Brno
městská část Brno – Jundrov**

.....
starostka MČ Brno-Jundrov
(za pronajímatele)

Statutární město Brno
Městská část Brno - Jundrov
Veslařská 56, 637 00 Brno



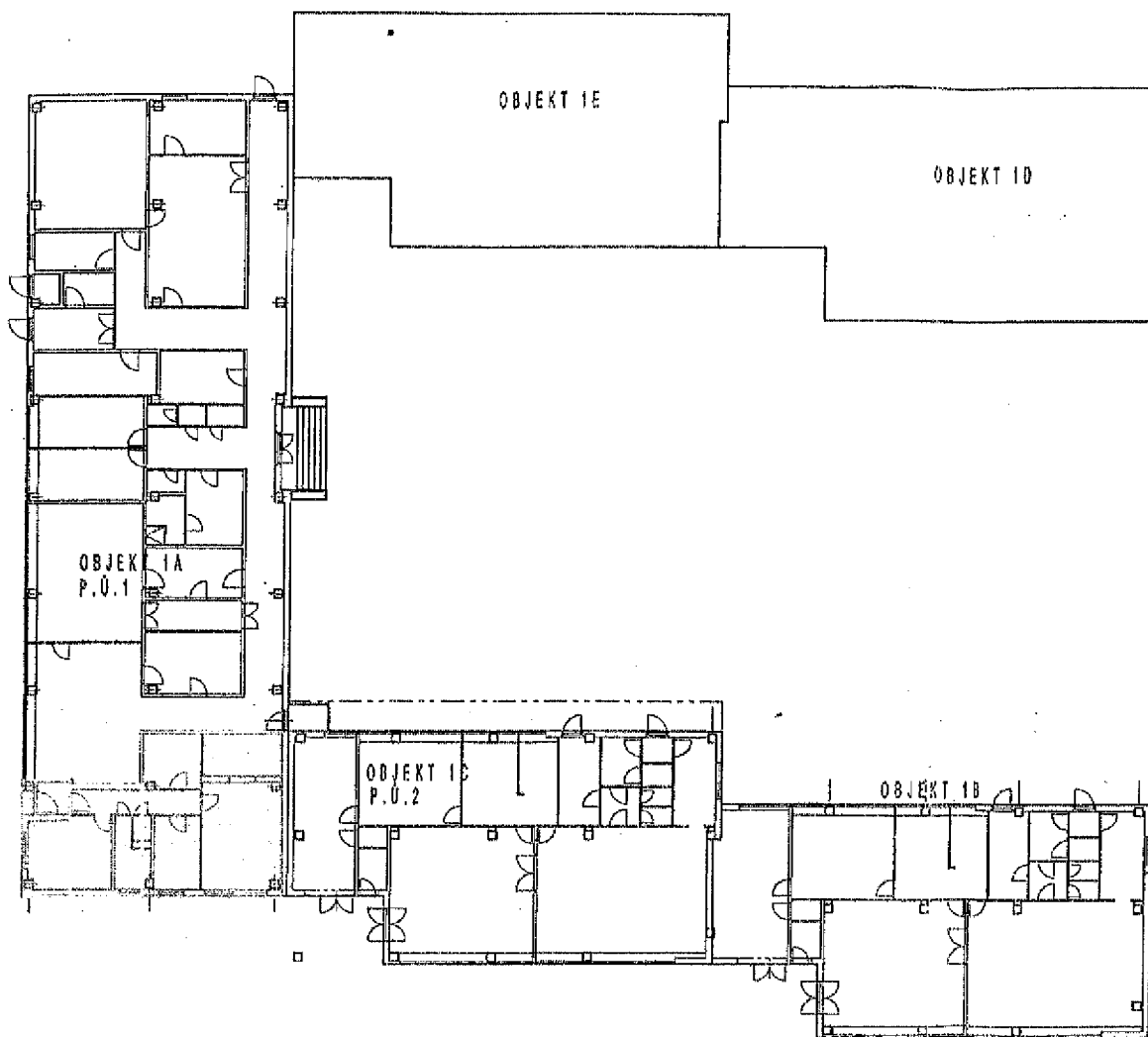
Soukromá mateřská škola a základní škola s.r.o.

.....
jednatel
(za nájemce)



Soukromá mateřská
škola a základní škola s.r.o.
Rozmarýnová 3, 637 00 Brno
IČ 25330012, tel.

Příloha č. 1, vyznačení bytového prostoru, který není předmětem nájmu



Příloha č. 2, vyznačení pronajaté části pozemku p. č. 1688/78 v k. ú. Jundrov

