

Smlouva o nájmu prostor sloužících k poskytování školských a vzdělávacích služeb

č. 20/2017 - o nájmu prostor sloužících k poskytování školských a vzdělávacích služeb
v budově Pionýrská 23

Pronajímatel:

Název	Obchodní akademie, Střední odborná škola knihovnická a Vyšší odborná škola Brno, příspěvková organizace
Sídlo	Kotlářská 9, 611 53 Brno
Zastoupený	Ing. Mgr. Jiří Haičman – ředitel školy
Telefon	
IČ / DIČ	00566381 / CZ00566381
Bankovní spojení / č. účtu	
Kontaktní osoba	

(dále jen pronajímatel)

Nájemci:

Název	I. Německé zemské gymnasium, základní škola a mateřská škola, o. p. s.
Zapsaný v rejstříku o.p.s.	oddíl O, vložka 85
Sídlo	Mendlovo náměstí 1/3, Staré Brno, 603 00 Brno
Zastoupený	Ing. Ivo Procházka, ředitel
Telefon	
IČ/DIČ	IČ: 25546210
Bankovní spojení / č. účtu	
Kontaktní osoba	

a

Název	Gymnázium J. G. Mendela a jeho zařízení a Základní umělecká škola, školská právnická osoba
Zapsaný v rejstříku školských právnických osob	ve složce 2005, pod pořadovým číslem 004
Sídlo	Mendlovo náměstí č.p. 1, č.o. 3/4, 603 00 Brno
Zastoupený	Ing. Ivo Procházka, ředitel
Telefon	
IČ/DIČ	IČ: 25327747
Bankovní spojení / č. účtu	
Kontaktní osoba	

(dále jen nájemci)

Pronajímatel a nájemci uzavřeli podle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K POSKYTOVÁNÍ ŠKOLSKÝCH A VZDĚLÁVACÍCH SLUŽEB

I.

Vlastnictví předmětu nájmu

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p.č. 778, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Ponava, obci Brno, Brno, jehož součástí je budova č.p. 254, na adrese Pionýrská 23. Tento majetek je na základě Nové zřizovací listiny ze dne 16.6.2005, č.j. 98/32 předán k hospodaření pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě Čl. VI. odst. 6 písm. b) zřizovací listiny ze dne 30. dubna 2015 č.j. 20/8 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený a dále specifikovaný v čl. II. této smlouvy.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu prostory v 1. poschodí budovy, uvedené v čl. I odst. 1, sestávající z učeben č. 203, 204, 205, 206, 207, 209, 211, 212, 214, 215, 217, kabinetu v přízemí č. 102, tělocvičny č. 018 v suterénu, nájemci jsou též oprávněni k užívání společných chodeb a sociálních zařízení. Spolu s uvedenými prostory jsou nájemci oprávněni užívat společná zařízení a části v nemovitosti. Přesný rozsah a vybavení prostorů je uveden v předávacím protokolu. Místnost č. 018 (tělocvična) mají nájemci právo užívat nevýhradně, tj. v době, kdy není využívána pronajímatelem nebo jinými nájemci, po předchozí dohodě rozvrhu s pronajímatelem.
2. Pronajímatel prohlašuje, že prostory jsou podle svého stavebně technického určení vhodné pro účel nájmu dle bodu III. této Smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru prostor v souladu s obecně platnými předpisy.
3. Nájemci prohlašují, že se dostatečně seznámili s právním i faktickým stavem prostorů, které jim jsou dostatečně známy a v tomto stavu prostory ke dni vzniku nájmu dle této Smlouvy do užívání přebírají a přijímají.
4. Nájemci se zavazují prostory řádně užívat, platit za jejich užívání nájemné a plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem předmětu specifikované v článku V. této Smlouvy a plnit ostatní povinnosti stanovené jim touto Smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemcům do nájmu prostory do užívání výhradně k poskytování školských a vzdělávacích služeb a s těmito službami služeb souvisejících.
2. Nájemci se zavazují, že budou předmět nájmu užívat jen k výše sjednanému účelu.

IV.

Doba trvání nájmu

Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1. 10. 2017 do 31. 8. 2030.

V.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemci se zavazují k **úhradě nájemného** ve výši 24 100,- Kč za každý měsíc a dále pak k **úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu** v celkové výši 26 100,- Kč za měsíc (leden až červen, září až prosinec) a 8 636,-Kč za měsíc (červenec – srpen), obojí včetně platné sazby DPH. Pronajímatel a nájemci se dohodli, že uvedené platby bude hradit výhradně I. Německé zemské gymnasium, základní škola a mateřská škola, o. p. s., přičemž k vypořádání mezi nájemci dojde na základě jejich vzájemných dohod.
2. Cena za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (služby) je refundací služeb. Cena je fixní, pronajímatel neprovádí její vyúčtování dle skutečné spotřeby. Pronajímatel je oprávněn jednostranně písemným oznámením doručeným nájemcům zvýšit výši úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, pokud cena za plnění, poskytovaná podle čl. VI. odst. 1, převyšuje dle skutečné spotřeby dohodnutou částku úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, uvedenou v předchozím odstavci.
3. Výše nájemného se každoročně změní o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to tak, že se zvyšuje výše nájemného stanovená pro bezprostředně předcházející rok. Poprvé bude výše nájemného takto zvýšena v roce 2018. Výše nájemného se zvýší od počátku nového kalendářního roku. Výši nájemného pro příslušný kalendářní rok upravenou o výše uvedenou míru inflace v předchozím kalendářním roce včetně nové výše měsíčních plateb sdělí pronajímatel nájemci do jednoho měsíce od zveřejnění Českým statistickým úřadem. Neuhrazené nájemné od začátku kalendářního roku doplatí nájemce spolu s nejbližší měsíční platbou nájemného po oznámení změny roční výše nájemného. Toto ustanovení se nepoužije,

pokud by meziroční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen byla záporná.

4. V případě prodlení se splácením nájemného nebo úhrad je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše se stanoví podle právních předpisů.
5. Nájemné a úhrada za plnění spojená v souvislosti s užíváním předmětu nájmu budou na základě dohody smluvních stran hrazeny měsíčně, na účet pronajímatele číslo účtu 6876330247 / 0100, vedeného u Komerční banky Brno - město, **na základě vystavené faktury pronajímatelem I. Německému zemskému gymnasiu, základní škole a mateřské škole, o.p.s., IČ:25546210**, a to vždy po měsíci, za který se nájem a úhrada za plnění spojená v souvislosti s užíváním předmětu nájmu hradí. Zaplacením nájmu se rozumí připsání částky nájmu na účet pronajímatele.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávku elektrické energie, dodávku vody, odvod odpadní vody, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, úklid.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemcům prostory včetně jejich zařízení ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit jim nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem prostorů po celou dobu trvání platnosti účinnosti této Smlouvy. O předání prostor a jeho zařízení bude sepsán Předávací protokol.
3. Pronajímatel umožní po vzájemné dohodě provést nájemcům drobné úpravy - běžnou údržbu, vymalování učeben, aj. - na předmětu nájmu na náklad nájemcům. Pronajímatel může zajistit uskutečnění opravných prací nebo stavebních úprav nebytových prostor včetně najatých a společných prostor bez souhlasu nájemců, pokud takové úpravy budou nezbytné pro řádnou údržbu prostoru nebo prostorů, nebo aby se zabránilo hrozícímu nebezpečí poškození nebo znehodnocení prostorů, nebo aby se napravily vzniklé škody. Pronajímatel bude nájemce s výjimkou naléhavých případů o provedení takových prací písemně informovat s dostatečným předstihem. Nájemci po doručení takového oznámení umožní přístup do prostorů a nebudou zpožďovat nebo znesnadňovat provádění stavebních nebo doprovodných prací. Pokud by jakékoli takové práce měly podstatně poškodit nebo znesnadnit nebo dokonce na čas znemožnit smluvní užívání najatých prostorů, budou mít nájemci právo na odpovídající snížení nájemného v závislosti na rozsahu způsobených potíží.
4. Pronajímatel prohlašuje, že prostory jsou řádně pojištěny. Pronajímatel však po dobu trvání nájmu této Smlouvy neodpovídá za případnou ztrátu majetku nebo škodu na majetku nájemců umístěného v pronajatých prostorách budovy či vnesených do prostoru nájemci.
5. Pronajímatel je oprávněn, pokud nevyklidí nájemci v den skončení nájemního poměru své movité věci umístěné v prostorech, po předchozím upozornění nájemců, prostory otevřít a tyto předměty z prostorů vyklidit, uskladnit na náklady a nebezpečí nájemců a vyzvat je k jejich převzetí.
6. Po skončení nájmu musí být prostory nájemci vráceny v původním stavu schopném dalšího užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud poškození prostorů nebo jejich zařízení nebude odstraněno nájemci do předání prostorů po ukončení nájmu a odstraní je pronajímatel, jsou mu nájemci povinni uhradit vzniklé nutné náklady do deseti (10) dnů po obdržení vyúčtování. V případě, že nájemci tyto nutné náklady v uvedené lhůtě neuhradí, jsou povinni uhradit navíc pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den, kdy jsou nájemci v prodlení.
7. Nájemci, vždy v co nejkratší době, ohlásí pronajímateli či jeho zástupci závady, které brání řádnému užívání prostoru, aby pronajímatel mohl učinit potřebná opatření pro nápravu závad. Nájemci se pro případ provádění oprav zavazují umožnit pronajímateli vstup do prostoru. V případě porušení této povinnosti odpovídají nájemci za veškerou škodu, která porušením této povinnosti pronajímateli vznikla nebo vznikne.
8. Nájemci jsou povinni nakládat s prostory šetrně a opatrně a užívat je pouze v souladu s účelem, ke kterému byl pronajat. Nájemci jsou povinni udržovat prostory v řádném stavu a provádět

jejich běžnou údržbu. Nájemci jsou povinni neprodleně a na své náklady odstranit drobné závady a poruchy, které se vyskytnou v souvislosti s běžným provozem prostorů. Nájemci se zavazují uhradit všechny případné škody, které by v budově či najatých prostorách způsobili sami či osoby, kterým umožnili přístup do předmětu nájmu.

9. Po skončení nájemního vztahu mají nájemci ke dni předání prostorů povinnost provést nebo na vlastní náklad zajistit závěrečný úklid prostor. Pokud by tak nájemci neučinili, má pronajímatel právo zajistit úklid prostor s tím, že prokazatelné náklady vzniklé v souvislosti se zajištěním závěrečného úklidu jsou povinni uhradit nájemci.
10. Nájemci se zavazují zajistit na vlastní náklady splnění veškerých podmínek vyžadovaných příslušnými právními předpisy pro užívání prostor k účelům uvedeným v této Smlouvě a hradit náklady vzniklé na základě požadavků protipožárních, bezpečnostních, hygienických a jiných obecně závazných předpisů. Nájemci se zavazují řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostního, revizního, požárního technika apod.), jakož i dodržovat všechna opatření učiněná pronajímatelem k zabezpečení ostrahy objektu. Nájemci odpovídají za jakoukoliv škodu vzniklou na základě porušení ustanovení tohoto článku.
11. Nájemci nejsou oprávněni přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby nájmu, tj. dne 31.8.2030.
2. Nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem lze skončit také písemnou dohodou smluvních stran, nebo písemnou výpovědí za podmínek uvedených v ustanovení § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní lhůta pro případ výpovědi ze strany pronajímatele je vždy k 31.8. kalendářního roku a tato musí být doručena nájemci nejpozději do 31.1. kalendářního roku, kdy má nájem skončit. Výpověď smluvní strany musí být druhé smluvní straně předána v písemné formě osobně nebo zaslána doporučenou listovní zásilkou na adresu, uvedenou v této Smlouvě resp. u nájemce na doručovací adresu. Pronajímatel v případě tohoto ukončení nájmu vyzve zároveň nájemce k vyklizení a odevzdání předmětu nájmu.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory nejpozději v den skončení nájmu, a to se vším vybavením a zařízením (viz. Předávací protokol) ve stavu v jakém jej převzal, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Nájemce je povinen prostory vyklidit a alespoň základním způsobem uklidit. O předání bude sepsán protokol, v němž se přesně a podrobně popíše stav prostoru. V případě úmyslného nepředání prostor v řádném termínu z důvodu na straně nájemce je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den neoprávněného užívání prostor.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a obecně závaznými předpisy.
2. Změny a doplňky této Smlouvy lze provést pouze po vzájemné dohodě obou smluvních stran formou písemných dodatků. Písemnou formu musí mít také veškeré jiné dohody nebo jednostranné právní jednání smluvních stran související s touto Smlouvou.
3. V případě, že by některé ustanovení této Smlouvy bylo z jakýchkoliv důvodů neplatné, nezpůsobuje neplatnost ostatních částí této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit po vzájemné dohodě toto ustanovení jiným, odpovídajícím svým obsahem účelu zrušeného ustanovení.
4. Tato Smlouva byla vypracována ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má hodnotu originálu, přičemž pronajímatel obdrží dva a každý z nájemců jeden stejnopis.

5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, srozumitelně a vážně a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Tato smlouva nahrazuje od prvního dne nájmu v celém rozsahu Smlouvu o nájmu prostor sloužících k poskytování školských a vzdělávacích služeb ze dne 18. 3. 2015 uzavřenou mezi týmiž subjekty. Pronajímatel a nájemci se dohodli, že nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu ve výši podle čl. V odst. 1 této smlouvy budou nájemci hradit i za období od 1. 9. 2017 do 30. 9. 2017, tj. místo nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu podle Smlouvy o nájmu prostor sloužících k poskytování školských a vzdělávacích služeb ze dne 18. 3. 2015 ve znění jejich dodatků.
7. Platnost této smlouvy nastává okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
8. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 26.9.2017 usnesením č. 2549/17/R34 souhlas s uzavřením této smlouvy.

V Brně dne 29.9.2017

V Brně dne 29.9.2017

.....

Za pronajímatele:

*Obchodní akademie, Střední odborná škola
knihovnická a Vyšší odborná škola Brno,
příspěvková organizace*
Ing. Mgr. Jiří Haičman, ředitel

.....

Za nájemce:

*I.Německé zemské gymnasium, základní škola a
mateřská škola, o. p. s.,*
Ing. Ivo Procházka, ředitel o.p.s.

.....

*Gymnázium J. G. Mendela a jeho zařízení a Základní
umělecká škola, školská právnická osoba*
Ing. Ivo Procházka, ředitel