

ZÁKLADNÍ ŠKOLA BRNO



OTEVŘENÁ

## Smlouva o nájmu prostor

uzavřená dle ust. § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### **Základní škola Brno, Otevřená 20a, příspěvková organizace**

se sídlem Brno 641 00, Otevřená 986/20a,  
zastoupená ředitelkou školy Mgr. Dagmar Šenbergerovou

IČ: 494 66 208

DIČ: neplátce DPH

bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 1346661329/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **Základní umělecká škola F. Jílka Brno, příspěvková organizace**

se sídlem Brno 638 00, Vídeňská 264/52,  
příspěvková organizace Jihomoravského kraje

zastoupená ředitelem Mgr. Pavlem Sapákem

IČ: 44993536

DIČ:

bank. spojení: KB Brno-město

č. účtu: 27233621/0100

(dále jen „nájemce“)

uzavírají tuto

### *smlouvu o nájmu prostor*

dle ust. § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

#### I.

#### Preambule

**Zřizovatel Základní školy Brno, Otevřená 20a, příspěvková organizace - Statutární město Brno, Městská část Brno - Žebětín** je vlastníkem objektu č. p. 169, č. o. 11, stavba občanského vybavení, stojící na pozemku p. č. 1290 o výměře 270 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, vše k. ú. Žebětín, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Zřizovatel školy prohlašuje, že v souladu se Statutem města Brna mu byl výše uvedený pozemek se stavbou svěřen do správy usnesením ZMB Z1/030 ze dne 01.07.1993, a to se všemi dispozičními právy a povinnostmi vlastníka.

## II. Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci ve smyslu ust. § 2201 a násl. Občanského zákoníku shora jmenovanému nájemci k dočasnému užívání prostory uvedené v čl. III. této smlouvy a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

## III. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory v budově Křivánkovo náměstí č. p. 169, č. o. 11 v Brně-Žebětíně, stavba občanského vybavení, stojící na pozemku p. č. 1290 k. ú. Žebětín.
2. Předmětem nájmu jsou prostory o celkové výměře 155 m<sup>2</sup> podlahové plochy, které se dávají nájemci do nájmu a nájemce předmět nájmu v uvedeném rozsahu a za dále sjednaných podmínek do nájmu přejímá. Jedná se o prostory v přízemí, a to: o místnost bývalé ředitelny o výměře 15,8 m<sup>2</sup>, o místnost o výměře 6,23 m<sup>2</sup> a o místnost bývalého skladu o výměře 15,2 m<sup>2</sup>, které se nacházejí v přízemí vlevo vzadu od vstupních dveří (za bývalou sborovnou základní školy), a o prostory v 1. patře, a to o místnost o výměře 46,7 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. patře budovy v zadní části chodby a o místnost o výměře 70,9 m<sup>2</sup>, nacházející se v 1. patře budovy v přední části chodby (bývalá počítačová učebna).
3. Součástí nájmu jsou i společné prostory domu, tj. chodba včetně sociálního zařízení.
4. Nájemce je oprávněn pronajatý prostor užívat pouze v souladu s jeho stavebně technickým určením.
5. Nájemci se dávají do nájmu předmětné prostory za účelem provozování výuky výtvarného a hudebního oboru.

## IV. Doba trvání nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.09.2023.

## V. Práva a povinnosti smluvních stran

*Pronajímatel je povinen:*

- zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu, a to po celou dobu nájmu,
- zajišťovat úklid prostor a zároveň se zavazuje zajišťovat údržbu vstupu do domu a odpovídat za provádění úklidu a dodržování a schůdnosti chodníků přilehlých k nemovitosti,
- provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy předmětných prostor, zejména opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu,
- pronajímatel nebo jím zmocněná osoba je oprávněna vstoupit do budovy kdykoliv.
- pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy a opravy, bude-li to vyžadovat řádné užívání předmětných nemovitostí, a to pouze ve vážných případech, či na základě

rozhodnutí příslušného orgánu státní správy podle § 2210 občanského zákoníku bez ohledu na souhlas nájemce. Nájemce je v tomto případě povinen umožnit pronajímateli tyto úpravy a opravy provést. Jakékoliv další stavební úpravy a jiné podstatné změny v nemovitosti je pronajímatel oprávněn provádět pouze se souhlasem nájemce.

*Nájemce je povinen:*

- nemovitost specifikovanou v čl. III této smlouvy užívat řádným a obvyklým způsobem, zejména v souladu s občanským zákoníkem a dalšími právními předpisy,
- hradit řádně a včas nájemné a další platby stanovené čl. VI. této nájemní smlouvy,
- oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřeby těch oprav předmětných nemovitostí, které má zajistit pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Závady se budou zapisovat do Knihy oprav a závad.
- odstranit na vlastní náklady závady a poškození, která způsobil na předmětných nemovitostech a věcech movitých, které jsou předmětem tohoto nájmu. Neučiní-li tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemci závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu,
- dodržovat v předmětných prostorách platné protipožární a hygienické předpisy,
- hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětných prostor a bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli potřebu oprav u závad, které by ohrozily jeho právo na řádné užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu,
- umožnit pronajímateli vstup do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu anebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly po předchozím ohlášení podle potřeby,
- nesmí v předmětných prostorách jakkoliv zasahovat do podlah, zdiva a veškerých instalací pro rozvod plynu, vody, elektřiny a odpadů,
- po skončení nájmu předat pronajímateli předmětné prostory ve stavu, v jakém je převzal.
- pojištění a ochranu vneseného vlastního majetku či majetku vlastních pracovníků a pojištění odpovědnosti za škody vůči třetí osobě si zabezpečí nájemce v potřebném rozsahu na svůj účet.
- Zaměstnancům ZUŠ, kterým bylo přiděleno oprávnění kódovat budovu, bude přidělen vlastní kód. Tito zaměstnanci zodpovídají za bezproblémové zabezpečení budovy při odchodu. V případě, že zaměstnanec ZUŠ způsobí špatnou manipulací poplach budovy, hradí nájemce náklady na výjezd Městské policie Brno.
- Dodat vlastní hygienické a mycí prostředky v požadovaném rozsahu.

Nájemci se zakazuje uzavírat podnájemní smlouvy na předmětné prostory nebo jejich jakékoliv samostatné části.

## **VI. Nájemné a úhrada za ceny služeb**

Nájemné začíná dnem 01.09.2023 a činí 7 800,-Kč / měsíc (slovy: sedm tisíc osm set korun českých). V nájemném je zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (vodné a stočné, teplá voda, elektřina, plyn, odvoz odpadu a případné další poplatky), správa a úklid nemovitosti vč. provádění revizí.

Nájemce je povinen platit úhradu za nájem následovně:

- za měsíce 9-12/2023 bude platba na základě faktury vystavené pronajímatelem ke dni 15.9.2023 se splatností 14 dnů
- v následujících letech bude platba vždy za období 1-3 na základě faktury vystavené pronajímatelem ke dni 15. 1., za období 4-6 na základě faktury vystavené pronajímatelem ke dni 15. 4., za měsíce 7-8 se nájemné platit nebude a za měsíce 9-12 bude platba na základě faktury vystavené pronajímatelem ke dni 15.9. Faktury se splatností 14 dnů.

Pro případ, že nájemce z pronajatých předmětných nemovitostí po skončení nájmu nevyklidí všechny své movité věci, které mu patří nebo které tam umístil a z předmětných nemovitostí se v dané lhůtě nevystěhuje, zmocňuje tímto výslovně pronajímatele, popřípadě jimi zmocněnou osobu k otevření předmětných nemovitostí, k vystěhování věcí z předmětných nemovitostí a k vyklizení těchto movitých věcí do veřejného skladu, případně do jiných vhodných prostor, a to na náklady a riziko nájemců. Nájemce dává k tomuto postupu pronajímatelů, resp. jimi zmocněné osoby, výslovný souhlas. Pronajímatel současně prohlašuje, že toto zmocnění v plném rozsahu přijímá.

## VII. Skončení nájemního vztahu

Nájem zaniká na základě *právní události*, a to:

- zánikem předmětu nájmu.

Nájem zaniká v důsledku *právního jednání* stran, a to:

- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
- výpovědí.

Důvodem výpovědi z nájemního vztahu může být pouze neplnění podmínek uvedených v této smlouvě, a to jak ze strany pronajímatele, tak i nájemce.

**A: Důvody výpovědi bez výpovědní doby:**

Pronajímatel

může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- nájemce, i přes písemnou výzvu k nápravě, předmět nájmu užívá nepřiměřeně,
- nájemce, i přes písemnou výzvu, nezaplatil nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

Nájemce

může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- pronajímatel neposkytl nájemci na dočasnou dobu jiný náhradní prostor k užívání.

**B: Důvody výpovědi s 1 měsíční výpovědní dobou:**

Pronajímatel

může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou, jestliže:

- nájemce nebo osoby, které s ním užívají prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání prostoru,
- nájemce přenechá prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

### Nájemce

může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou, jestliže:

- ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal,
- pronajímatel nezajistil nájemci přes jeho opakované výzvy nerušené užívání předmětu nájmu.

### **C: Jiné důvody výpovědi:**

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu i z jiných důvodů než jsou uvedeny pod písmeny A) a B), doručenou druhé smluvní straně nejpozději do 30.06. kalendářního roku, a v tomto případě nájem neskončí dřív než dnem vztahujícím se k ukončení následujícího školního roku, tj. 31.08.

Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

### **VIII. Závěrečná ujednání**

1. V případě skončení nájemního poměru je nájemce povinen vrátit pronajímateli užívaný prostor ve stavu způsobilém do 5 dnů po skončení nájemního poměru, tzn. ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran s účinností ode dne 01.09.2023.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Ke změně smlouvy může dojít pouze za souhlasu obou stran formou písemného dodatku.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží pronajímatel a jeden stejnopis obdrží nájemce.

V Brně 30.8.2023

Základní škola Brno, Otevřená 20a,  
příspěvková organizace  
Otevřená 988/20a, 641 00 Brno  
IČ: 494 66 208

\_\_\_\_\_  
Pronajímatel

V Brně 30.8.2023

\_\_\_\_\_  
Nájemce