

Nájemní smlouva

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

č. smlouvy pronajímatele: 0523300276

I.

Smluvní strany

Pronajímatel:

Sídlo:
Adresa pro doručování:

Zastoupený:

IČ:

DIČ:

Bankovní spojení:

Datová schránka:

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

Úřad městské části Brno-Židenice

Gajdošova 7, 615 00 Brno

Ing. Petr Kunc, starosta MČ Brno-Židenice

44992785

CZ44992785



mpbwhi

Zástupci Pronajímatele:

a) *ve věcech organizačně právních:* Mgr. Pavel Šlesinger, právník ÚMČ
tel: 548 426 186 email: slesinger@zidenice.brno.cz

b) *zástupce ve věcech technických:* Mgr. Michal Ibrmajer, vedoucí OMDŽ
tel: 548 426 116 email: ibrmajer@zidenice.brno.cz

Nájemce:

Sídlo:
Zastoupený:

IČ:

bankovní spojení:

Datová schránka:

Zapsaná v rejstříku školských právnických osob, vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy se sídlem Karmelitská 529/5, 118 12 Praha 1, složka 2018 pod pořadovým číslem 008

Škola příběhem - církevní základní škola

Filipínského 300/1, 615 00 Brno

Mgr. Ruth Konvalinková Ph.D. - ředitelka

06959474



Zástupci nájemce:

a) *ve věcech organizačně právních:* Mgr. Ruth Konvalinková Ph.D. – ředitelka
tel: 724 955 544 email: konvalinkova@skolafilipka.cz

b) *zástupce ve věcech technických:* Luboš Samson
tel: 739 244 715 email: samson@skolafilipka.cz

II.

Preambule

1. Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 2484, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2167 m² v k. ú. Židenice, obec Brno, jehož součástí je budova s číslem popisným 300, objekt občanské vybavenosti, na adrese Filipínského 300/1 a Rokycanova 300/2, 615 00 Brno. Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město na LV č. 10001.
2. Pronajímatel prohlašuje, že jemu svěřené výše vymezené nemovitosti nejsou zatíženy žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, či dalšími právy ve prospěch třetích osob, které by měly vést ke ztížení či znemožnění naplnění účelu této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že mu právní ani jiný faktický stav, ve kterém se nachází, neznemožňuje uzavření této smlouvy ani výkon práv a povinností z ní vzešlých.

III.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat touto smlouvou:
 - a) prostory sloužící k podnikání v předmětné budově v 1. NP a 2. NP a bytové jednotky situované v 1. NP, o celkové výměře 1.524,86 m²;
 - b) sklad na dvoře včetně části pozemku p. č. 2484, o výměře 49,35 m² pod budovou skladu a části pozemku p. č. 2484, o výměře 80 m² (dvůr – zpevněná plocha);
 - c) část pozemku p. č. 2484, o výměře 1.020 m² (dvůr);(dále také „**předmět nájmu**“), k dočasnému užívání nájemci za účelem **užívání ke školským účelům a potřeby školy**.
2. Nájemce předmět nájmu přijímá a zavazuje se za něj pronajímateli platit nájemné dle čl. V. této smlouvy.
3. Přehled ploch k pronájmu vč. zakresu pronajímaných částí je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

IV.

Trvání nájemní smlouvy

1. Nájem se sjednává **na dobu určitou** od 01.07.2024 do 30.06.2029.

V.

Výše a splatnost nájemného

1. Výše nájemného je sjednána dohodou stran a činí:
 - za prostory uvedené v článku III. odst. 1 písm. a) této smlouvy částku 900 Kč/m²/rok, tedy 1.372.374 Kč/rok;
 - za prostory uvedené v článku III. odst. 1 písm. b) této smlouvy 120 Kč/m²/rok, tedy 15.522 Kč/rok;
 - za prostory uvedené v článku III. odst. 1 písm. c) této smlouvy 100 Kč/rok;

tedy celkem **1.387.996 Kč/rok** (slovy: jeden milion tři sta osmdesát sedm tisíc devět set devadesát šest korun českých).

2. Nájemné je splatné pololetně pozadu vždy do **15.06. a 15.12.** příslušného kalendářního roku, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Platba nájemného nebude ze strany pronajímatele avizována či fakturována, pronajímatel není povinen vystavovat nájemci daňové doklady osvědčující platby nájemného. Rozhodující pro posouzení, zdali splátka byla uhrazena včas, je datum, kterým byla splátka připsána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Částka nájemného za prostory uvedené v článku III. odst. 1 písm. a) a b) této smlouvy bude každoročně zvýšena, vždy zpětně k počátku každého kalendářního roku, o procento, odpovídající Českým statistickým úřadem stanovenému procentu dosažené roční míry inflace národní měny České republiky v České republice za předchozí rok, vypočtené z částky předepsaného celoročního nájemného za předmět nájmu za předchozí rok. Nájemce se zavazuje hradit zvýšené nájemné vždy zpětně od počátku kalendářního roku, ve kterém byl písemně o zvýšení nájmu pronajímatelem vyrozuměn. Písemné oznámení bude nájemci zasíláno elektronicky do datové schránky nebo na adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy.
4. V případě prodlení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy.
5. **Poměrnou část nájemného za rok 2024 se nájemce zavazuje zaplatit do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.**

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje zejména:
 - a) přenechat předmět nájmu ve stavu způsobilém ujednanému účelu užívání,
 - b) zajistit řádné a nerušené užívání předmětu nájmu nájemcem po celou dobu trvání této smlouvy,
 - c) každoročně do konce I. čtvrtletí příslušného kalendářního roku poskytnout nájemci

finanční příspěvek na provedení udržovacích prací a drobných oprav dle čl. VI. odst. 2 písm. k) a l) této smlouvy v celkovém objemu 150.000,- Kč.

2. Nájemce se zavazuje zejména:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem dle čl. III. odst. 1 této smlouvy a v rozsahu stanoveném touto smlouvou,
- b) platit řádně a včas dohodnuté nájemné,
- c) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář s tím, že odpovídá za jeho znehodnocení po dobu trvání nájmu,
- d) dbát, aby jeho činností nedocházelo k ohrožení životního prostředí, udržovat čistotu a pořádek na a v blízkosti předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy na úseku životního prostředí, požární ochrany a v souladu s obecně závaznými vyhláškami statutárního města Brna apod.,
- e) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nezřizovat na předmětu nájmu trvalé ani dočasné stavby, neprovádět terénní úpravy, nestavět ploty, nezakládat skládky, nevysazovat nové trvalé porosty apod. s tím, že obnova stávajících (povolených) staveb a trvalých porostů je možná,
- f) umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly a způsobu jeho užívání,
- g) nepřenechat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do užívání jiným osobám,
- h) neprovádět změny či úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- i) nepostoupit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své nájemní právo třetí osobě,
- j) využívat předmět nájmu v souladu s právními předpisy a zajistit veškerá nutná povolení k provozování služeb uvedených v článku III. odst. 1 této smlouvy,
- k) zajistit na své náklady udržovací práce a drobné opravy ve smyslu příslušných právních předpisů;
- l) každoročně provést na pronajatém objektu udržovací práce a drobné opravy podle čl. VI. odst. 2 písm. k) této smlouvy po jejich předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem v celkovém objemu minimálně 150.000,- Kč;
- m) samostatně zajišťovat na své náklady provádění periodických revizí elektro, plynu apod. a kopii protokolů předávat pronajímateli;
- n) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli písemně potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která by neplněním této povinnosti vznikla;
- o) opravy a údržbu převyšující rozsah dle písm. k) tohoto odstavce smlouvy, jakož i stavební úpravy provádět pouze po projednání a se souhlasem pronajímatele;
- p) hradit služby spojené s provozem objektu (el. energie, plyn, vodné a stočné,...);
- q) zajistit pojištění svého majetku;

- r) umístit na objektu reklamní a jiná zařízení přesahující obvyklý rámec pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VII. Skončení nájmu

1. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby dále z uvedených důvodů, které jsou tímto považovány za zvlášť závažný způsob porušení povinností nájemce, a to jestliže:
 - a) nájemce užívá přes písemnou výzvu pronajímatele předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo poškození věci,
 - b) je-li předmět nájmu užíván v rozporu se sjednanými podmínkami,
 - c) nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele nezaplatil nájemné do 3 měsíců ode dne jeho splatnosti,
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu jinému bez přechozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce provádí změny či úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - f) postoupí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své nájemní právo třetí osobě.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby dále z uvedených důvodů, a to:
 - a) stane-li se předmět nájmu bez jeho zavinění nepoužitelný k ujednanému účelu,
 - b) neposkytne-li mu pronajímatel ochranu před zásahem ze strany třetí osoby.
6. Nájemce se zavazuje, že v případě skončení nájmu vrátí předmět nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém se nacházel v den předání, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to nejpozději ve lhůtě do 10 dnů ode dne skončení nájmu nebo v případě dohody ke dni jejího podpisu.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecnými ustanoveními Občanského zákoníku (OZ) a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně a schváleny podpisem obou smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou doručovány a přebírány prostřednictvím datové schránky, případně na jejich doručovací adrese, která je jak u pronajímatele, tak u nájemce uvedena v označení smluvních stran v záhlaví této smlouvy. Povinnost smluvní strany, která doručuje (odesílatel), doručit písemnost je splněna, jakmile smluvní strana, které se doručuje (adresát), písemnost převezme. Za rozhodné datum se považuje datum podacího razítka provozovatele poštovních služeb. V souladu s ustanovením § 573 OZ se odeslaná písemnost považuje za doručenu třetí pracovní den po odeslání.
4. Obě smluvní strany jsou povinny oznámit si navzájem jakoukoliv změnu údajů, zejména uvedených v záhlaví této smlouvy, a to písemně bez zbytečného odkladu poté, kdy ke změně došlo, nejpozději však do 3 měsíců.
5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava platných obecně závazných právních předpisů ČR.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky smlouvy a účinnosti vkladem do registru smluv.
7. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, porozuměly jí a že souhlasí s jejím celým obsahem, který vyjadřuje jejich svobodnou, vážnou a omylu prostou vůli. Současně smluvní strany prohlašují, že smlouvu neuzavřely v tísní anebo za nápadně nevýhodných podmínek.

Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

1. Záměr obce pronajmout nemovitou věc, uvedenou v čl. I. této smlouvy, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 28.06.2023 do 14.07.2023.

2. Nemovitá věc specifikovaná v čl. II. odst. 1 této smlouvy, byla svěřena rozhodnutím Zastupitelstva města Brna č. Z2/043, konaným dne 30. května 1998 MČ Brno-Židenice do hospodaření a pronájem nemovité věci byl odsouhlasen na 21. zasedání RMČ Brno-Židenice, konaném 28.08.2023.

Příloha č. 1 – Přehled ploch k pronájmu

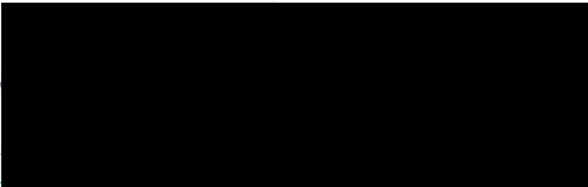
V Brně dne: 31. 08. 2023

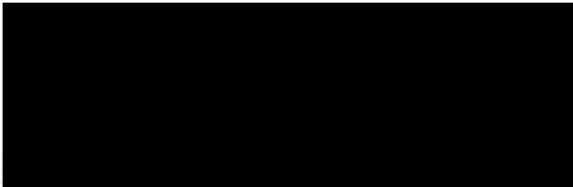
V Brně dne: 31. 08. 2023

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Statutární město Brno
Městská část Brno-Židenice
Gajdošova 7, 615 00 Brno
-5-


Ing. Petr Kunc
starosta MČ Brno-Židenice


Mgr. Ruth Konvalinková Ph.D.
ředitelka

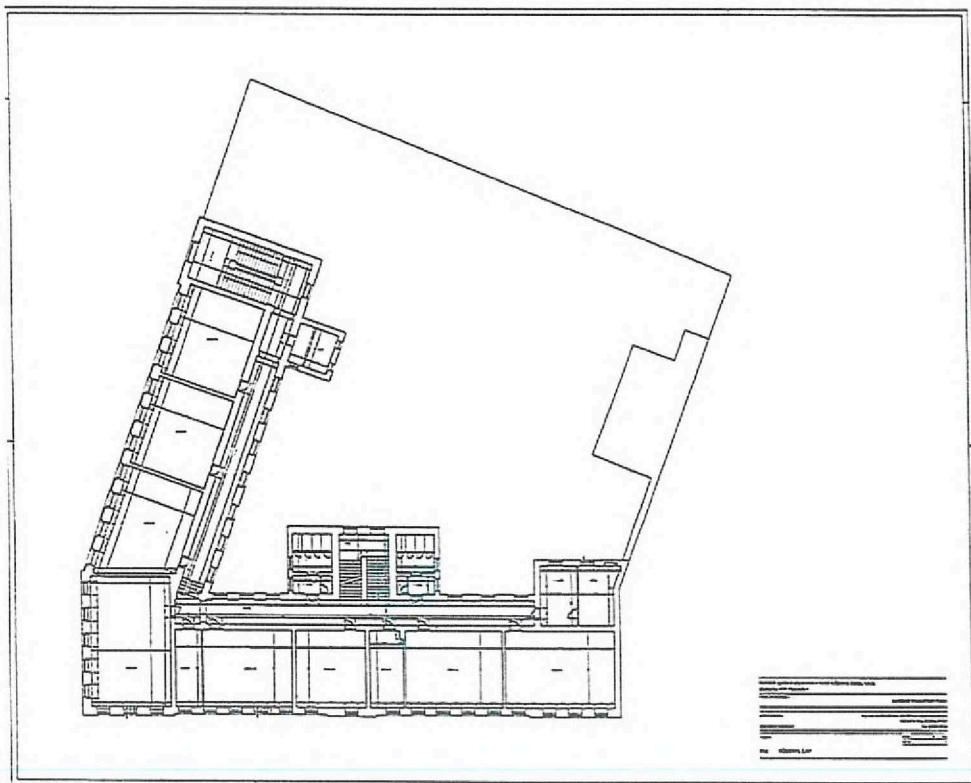


10 m

ROJAN: © ÚZK Katastr: © ÚZK

▭ budova Filipínského 1 / Rokycanova 2
▭ sklad ve dvorním traktu

1:595



2.NP - Ľudova Filipínskeho 1 / Polyeanova 2