

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU (MÍSTNOSTI) SLOUŽÍCIHO PODNIKÁNÍ

kteřou uzavřeli ve smyslu ust. zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) v platném znění (zejména pak § 2201 a násl. Občanského zákoníku (při zohlednění zvláštních ustanovení § 2302 až 2307 Občanského zákoníku)) v platném znění:

Statutární město Brno

zastoupeno starostou městské části Brno Vinohrady: PhDr. Jiřím Čejkou
se sídlem Velkopavlovická 25, 628 00 Brno
IČO: 44992785

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno – město, č.ú.: 9005-17027621/0100
jako pronajímatel na straně jedné (dále též jen jako „pronajímatel“)

a

Základní škola a mateřská škola Didaktis s.r.o.,

se sídlem Mlýnská 44, 602 00 Brno
zastoupená jednatelem Pavolem Tarábkem
IČO: 02077469

jako nájemce na straně druhé (dále též jen jako „nájemce“)

uzavírají ve smyslu ust. zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) v platném znění (zejména pak § 2201 a násl. Občanského zákoníku (při zohlednění zvláštních ustanovení § 2302 až 2307 Občanského zákoníku)) v platném znění:

I.

Předmět a účel nájmu

1.1. Pronajímatel je vlastníkem objektu (budovy) č.p. 4226 nacházejícího se na adrese Bzenecká 23, Brno – Vinohrady, PSČ 628 00 (dále též jen jako „Předmětná Budova“), který stojí na pozemcích parc.č.: 9047/3, 9047/23, 9047/25 a 9047/41 (pronajímatel je vlastníkem těchto pozemků), a na pozemcích parc.č. : 9047/22, 9047/24, jejichž vlastníkem je jiná osoba (Mgr. Feyrer) vše v k.ú. Židenice.

1.2. Předmětem této smlouvy je nájem části prostor ve III.NP – jižní sekce výukového pavilonu o výměře 668,90 m² a v III. NP střední sekce výukového pavilonu výměře 98,72 m² výše specifikované nemovitosti o celkové výměře 767,62 m² tohoto objektu – Předmětné budovy (viz příloha 1.2), tyto prostory dále též jen jako „Předmět nájmu“ či „Předmětné prostory“.

Touto smlouvou se zavazuje pronajímatel přenechat nájemci k účelu uvedenému v odst. 1.4 čl. I. této smlouvy výše uvedené Předmětné prostory k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a další platby, jak je sjednáno v této smlouvě.

Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav Předmětných prostor již k okamžiku uzavření této smlouvy (nájemce si Předmětné prostory již před uzavřením smlouvy prohlédl a prohlašuje, že Předmětné prostory shledává ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení). Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel zpřístupní nájemci Předmětné prostory nejpozději do 1.1.2017, kdy den zpřístupnění Předmětných prostor nájemci je prvním dnem nájmu dle této smlouvy.

Předmětné prostory jsou ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. Předmětné prostory jsou nájemci zpřístupněny, obdržel-li nájemce klíče a nebránil-li mu nic v přístupu do Předmětných prostor. Nájemce má povinnost poskytnout pronajímateli součinnost a klíče si od pronajímatele řádně převzít. Pokud nájemce takovou součinnost neposkytne ani přes písemnou výzvu k takové součinnosti, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.



1.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené prostory do nájmu nájemci ve smyslu Občanského zákoníku v platném znění.

1.4. Předmětné prostory se přenechávají nájemci k dočasnému užívání (nájmu) dle této smlouvy za účelem provozování činností školy a školských zařízení, které jsou součástí právnické osoby nájemce.

II.

Doba nájmu

2.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2017 – 31.12.2026 .

III.

Cena nájmu – nájemné, další sjednané platby

3.1. Cena nájmu – nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 227,35 Kč za 1m² pronajaté plochy/rok .

Celková výše ročního nájemného za celý Předmět nájmu, představovaná částkou 174 520,00 Kč , slovy: Stosedmdesátčtyřitisícepětsetdvacet korun českých bude hrazena nájemcem takto:

- nájemné za období od 1.1.2017 – 28.2.2017 v celkové výši 2 908,00 (výše nájemného za toto období v celkové výši 29 086,00 Kč je snížena o 90 %) uhrazeno nejpozději do 28.2.2017.

- nájemné za období 1.3.-31.3.2017 ve výši 14 543,00 Kč bude uhrazeno nejpozději do 31.3.2017.

- ostatní platby vždy ve čtvrtletních splátkách, každé ve výši ¼ celkové roční výše nájemného (tedy po 43 630,00 Kč), vždy nejpozději k 31.1. (za první kalendářní čtvrtletí), 30.4. (za druhé kalendářní čtvrtletí), 31.7. (za třetí kalendářní čtvrtletí) a 31.10. (za čtvrté kalendářní čtvrtletí) kalendářního roku, převodem na účet pronajímatele č.ú. 9005-17027621/0100 s V.S. 1939320057.

3.2. Nad rámec ceny nájmu - nájemného se nájemce zavazuje platit pronajímateli i za služby nájemci poskytované, a to konkrétně formou čtvrtletních záloh (a nedoplatky na vyúčtování takových) za služby:

- a) pronajímatelem vypočtenou poměrnou část úhrady za odběr el. energie – formou záloh, které budou vyúčtovány na základě konečných faktur za celé zúčtovací období (většinou za rok, vždy pak při vyúčtování takových služeb jejich dodavateli) odběru el. energie provedeném pro celou Předmětnou budovu
- b) pronajímatelem vypočtenou poměrnou část úhrady za odběr tepla – formou záloh, které budou zúčtovány poté, co pronajímatel obdrží od dodavatele tepla a teplé vody konečné vyúčtování za topné období
- c) pronajímatelem vypočtenou poměrnou část úhrady za odběr vody (vodné a stočné) – formou záloh, které budou vyúčtovány na základě konečných faktur od dodavatele za celé zúčtovací období (většinou 1 x za rok, vždy pak při vyúčtování takových služeb jejich dodavateli) odběru vody provedeném pro celou Předmětnou budovu
- d) pronajímatelem vypočtenou poměrnou část paušální úhrady za provoz společných prostor.

Zálohy na služby je možno stanovovat resp. měnit jednostranným úkonem pronajímatele při změně cen dodavatelů těchto služeb nebo při změně okolností rozhodných pro jejich stanovení či z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služeb. Změněná čtvrtletní záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše čtvrtletní zálohy. Splatnosti čtvrtletních záloh jsou vždy k poslednímu dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí.

1.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené prostory do nájmu nájemci ve smyslu Občanského zákoníku v platném znění.

1.4. Předmětné prostory se přenechávají nájemci k dočasnému užívání (nájmu) dle této smlouvy za účelem provozování činností školy a školských zařízení, které jsou součástí právnické osoby nájemce.

II.

Doba nájmu

2.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2017 – 31.12.2026 .

III.

Cena nájmu – nájemné, další sjednané platby

3.1. Cena nájmu – nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 227,35 Kč za 1m² pronajaté plochy/rok .

Celková výše ročního nájemného za celý Předmět nájmu, představovaná částkou 174 520,00 Kč , slovy: Stosedmdesátčtyřitisícepěsetdvacet korun českých bude hrazena nájemcem takto:

- nájemné za období od 1.1.2017 – 28.2.2017 v celkové výši 2 908,00 (výše nájemného za toto období v celkové výši 29 086,00 Kč je snížena o 90 %) uhrazeno nejpozději do 28.2.2017.
- nájemné za období 1.3.-31.3.2017 ve výši 14 543,00 Kč bude uhrazeno nejpozději do 31.3.2017.
- ostatní platby vždy ve čtvrtletních splátkách, každé ve výši ¼ celkové roční výše nájemného (tedy po 43 630,00 Kč), vždy nejpozději k 31.1. (za první kalendářní čtvrtletí), 30.4. (za druhé kalendářní čtvrtletí), 31.7. (za třetí kalendářní čtvrtletí) a 31.10. (za čtvrté kalendářní čtvrtletí) kalendářního roku, převodem na účet pronajímatele č.ú. 9005-17027621/0100 s V.S. 1939320057.

3.2. Nad rámec ceny nájmu - nájemného se nájemce zavazuje platit pronajímateli i za služby nájemci poskytované, a to konkrétně formou čtvrtletních záloh (a nedoplatky na vyúčtování takových) za služby:

- a) pronajímatelem vypočtenou poměrnou část úhrady za odběr el. energie – formou záloh, které budou vyúčtovány na základě konečných faktur za celé zúčtovací období (většinou za rok, vždy pak při vyúčtování takových služeb jejich dodavateli) odběru el. energie provedeném pro celou Předmětnou budovu
- b) pronajímatelem vypočtenou poměrnou část úhrady za odběr tepla – formou záloh, které budou zúčtovány poté, co pronajímatel obdrží od dodavatele tepla a teplé vody konečné vyúčtování za topné období
- c) pronajímatelem vypočtenou poměrnou část úhrady za odběr vody (vodné a stočné) – formou záloh, které budou vyúčtovány na základě konečných faktur od dodavatele za celé zúčtovací období (většinou 1 x za rok, vždy pak při vyúčtování takových služeb jejich dodavateli) odběru vody provedeném pro celou Předmětnou budovu
- d) pronajímatelem vypočtenou poměrnou část paušální úhrady za provoz společných prostor.

Zálohy na služby je možno stanovovat resp. měnit jednostranným úkonem pronajímatele při změně cen dodavatelů těchto služeb nebo při změně okolností rozhodných pro jejich stanovení či z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služeb. Změněná čtvrtletní záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše čtvrtletní zálohy. Splatnosti čtvrtletních záloh jsou vždy k poslednímu dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí.

3.3. Cenu nájemného může nájemce valorizovat (zvyšovat) v závislosti na roční míře inflace (přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (ISC)), vždy však maximálně jen o procento, které bude taková míra vykazovat dle vyhlášení takového indexu ze strany Českého statistického úřadu za předchozí rok. Zvýšení nájemného (jeho valorizace) dle tohoto ustanovení nastane (bude účinné) až pro Platební období pro Nájemné, které bezprostředně následuje po Platebním období pro Nájemné, ve kterém dojde nájemci oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného (jeho valorizací) dle tohoto ustanovení této smlouvy.

IV. Ostatní ujednání

4. 1. Nájemce není oprávněn přenechat Předmětné prostory nebo jejich části do podnájmu. K takovému přenechání do podnájmu, jakož i k jakémukoliv jinému přenechání užívání Předmětných prostor třetí osobě, je nutný písemný souhlas pronajímatele.

4.2. Nájemce se zavazuje udržovat Předmětné prostory v řádném stavu a hradit sám na svůj účet náklady spojené s provozem, běžnou údržbou a drobnými opravami Předmětných prostor.

Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce bude provádět a hradit běžnou údržbu (nést náklady na ni) a drobné opravy Předmětných prostor, a to v následujícím rozsahu:

- a) Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) Výměny (v rozsahu, v jakém se dále uvedené předměty výměn nachází v Předmětných prostorech) elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, elektrických zámků, osvětlovacích těles (včetně výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech) a domácích telefonů, a dále i zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) Výměny uzavíracích ventilů, zejména plynu a vody, s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmětný prostor, je-li instalován,
- e) Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) Opravy (v rozsahu, v jakém se dále uvedené předměty oprav nachází v Předmětných prostorech) vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavených skříní a výměny jejich drobných součástí,
- g) Jakékoliv další opravy Předmětných prostor do 500,- Kč za jednotlivý případ opravy za cokoliv, byť výše výslovně neuvedené, co opravu vyžaduje.

Náklady spojené s běžnou údržbou Předmětných prostor jsou náklady na udržování a čištění Předmětných prostor, které se provádějí obvykle při delším používání prostor (místností). Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v písm. f) tohoto odst. 4.2. čl. IV. této smlouvy, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, jsou-li v Předmětných prostorech.

4.3. Nájemce se zavazuje dodržovat platné bezpečnostní a požární předpisy a provádět pravidelnou kontrolu stavu jemu touto smlouvou pronajatých Předmětných prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. V případě porušení takových právních předpisů odpovídá nájemce za všechny škody jejich nedodržením vzniklé. V Předmětných prostorech se nesmí skladovat hořlaviny ani motorová vozidla ani jiné potencionálně nebezpečné věci. Nájemce se zavazuje dodržovat při svém užívání Předmětných prostor (a jsou-li Předmětné prostory nájemci umožněny užívat pro podnikání, tak při podnikání nájemce) ustanovení zákona č.185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a předpisy tento zákon provádějící.

4.4. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho požádání (bez zbytečného odkladu po takovém požádání) přístup do Předmětných prostor, a to za účelem jejich kontroly ze strany pronajímatele. Obdobné platí i v případě pronajímatelovi potřeby provést opravy či úpravy daných Předmětných prostor.

4.5. Jakékoli stavební úpravy Předmětných prostor je možné provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

4.6. Výpočtový list, týkající se placení záloh na poskytované služby, tj. teplo, el. energie, vodné/stočné, provoz společných prostor v Předmětné budově, bude vyhotoven pronajímatelem do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy, pokud tento není již přílohou této smlouvy.

4.7. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení v hrazení plateb nájemného i předepsaných záloh za dodávané služby.

4.8. Součástí nájmu je i spolužívání s ostatními oprávněnými uživateli, a to :

- a) přístupových cest (schodiště, chodby, vstupy, vnější chodníky na pozemku), které umožňují přístup do pronajatých prostor,
- b) výtahu pro dopravu invalidních osob a větších nákladů (i v případě, že výtah nebude součástí užívané sekce)

V.

Zánik a skončení nájmu

Nájem zaniká:

- dohodou smluvních stran a vzájemným vypořádáním
- zánikem Předmětné budovy či zánikem Předmětných prostor
- zánikem nájemce právnické osoby – bez právního zástupce, je-li nájemce právnickou osobou
- platným odstoupením od této smlouvy
- výpovědí této smlouvy, a to z důvodů uvedených v Občanském zákoníku nebo z důvodů uvedených (sjednaných) v této smlouvě.

Skončení nájmu

5.1. Nájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán

5.2. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět ve dvanáctiměsíční lhůtě s počátkem běhu výpovědní doby vždy k 1.9. z důvodů stanovených Občanským zákoníkem (v případě nájemce z důvodů uvedených v § 2308 Občanského zákoníku v platném znění, v případě pronajímatele pak z důvodů uvedených v § 2309 Občanského zákoníku v platném znění), i když je tato smlouva uzavřena na dobu určitou (viz čl. III. této smlouvy).

5.3. Rozhodně pak může pronajímatel vypovědět tuto smlouvu (a tedy skončit nájem dle této smlouvy) v případě (i kdyby Občanský zákoník žádné důvody výpovědi výslovně nestanovoval), jestliže

- a) - nájemce užívá Předmětné prostory jakkoliv v rozporu s touto smlouvou a úpravou Občanského zákoníku či jiných obecně závazných právních předpisů upravujících nájem prostor (např. neplnění povinnosti užívat Předmětné prostory jako řádný hospodář, užívání Předmětných prostor k jinému účelu, než je vymezeno v odst. 1.4 čl. I. této smlouvy)
- b) - nájemce je více než jedno čtvrtletí v prodlení s placením nájemného či s placením jakékoliv úhrady za služby (včetně záloh na ně) s užíváním Předmětných prostor spojených, pronajímatelem nájemci poskytovaných, či
- c) - nájemce činí úpravy Předmětných prostor bez souhlasu pronajímatele, či
- d) - nájemce přenechává Předmětné prostory nebo jejich části do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, či
- e) - nájemce nerespektuje bezpečnostní, požární předpisy a ostatní platná ustanovení obecně právních předpisů v takových oblastech.

V případě výpovědi ze strany pronajímatele neskončí nájem (výpovědní doba) dřív než s ukončením školního roku (31.8.), ve kterém byla daná výpověď.

5.4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory do 20-ti dnů od konce výpovědní doby a vrátit prostory pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení s výjimkou nájemcem provedených úprav pronajatých prostor odsouhlasených pronajímatelem, nebude-li sjednáno mezi nájemcem a pronajímatelem jinak, to vše s tím, že pokud tuto povinnost vyklidit pronajaté prostory ve výše uvedené lhůtě či povinnost vrátit prostory pronajímateli ve výše uvedeném stavu nájemce poruší, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 400,- Kč za každý den prodlení s vyklizením prostor, kterou má povinnost nájemce zaplatit pronajímateli, s tím, že takto sjednanou smluvní pokutou není nikterak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu takové škody.

VI. Závěrečná ustanovení

6.1. Jakékoli změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu.

6.2. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí ustanovením Občanského zákoníku.

6.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami, nájemné a úhrady za služby s užíváním Předmětných prostor spojených (včetně záloh na ně) budou hrazeny ode dne 1.1.2017.

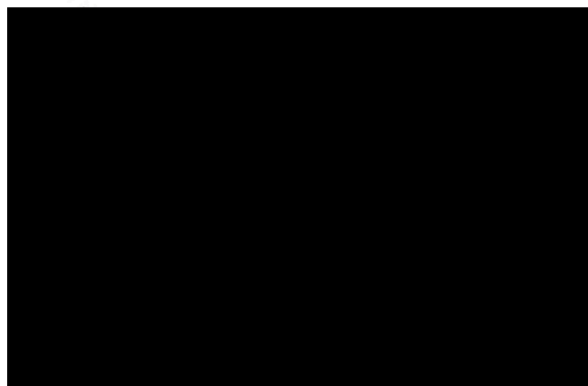
6.4. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, po dvou pro každou ze smluvních stran.

V Brně dne 14.11.2016

Pronajímatel :



PhDr. Jiří Cejka
starosta MČ Brno – Vinohrady



Tato smlouva byla schválena 32. schůzí Rady m.č. Brno – Vinohrady konané dne 2.11.2016 usnesením č. 1182/16/7 a záměr pronajmout byl po dobu 15 dnů řádně zveřejněn ve smyslu a v souladu s § 39 zákona o obcích.



PhDr. Jiří Cejka
starosta MČ Brno – Vinohrady



V případě výpovědi ze strany pronajímatele neskončí nájem (výpovědní doba) dřív než s ukončením školního roku (31.8.), ve kterém byla daná výpověď.

5.4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory do 20-ti dnů od konce výpovědní doby a vrátit prostory pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení s výjimkou nájemcem provedených úprav pronajatých prostor odsouhlasených pronajímatelem, nebude-li sjednáno mezi nájemcem a pronajímatelem jinak, to vše s tím, že pokud tuto povinnost vyklidit pronajaté prostory ve výše uvedené lhůtě či povinnost vrátit prostory pronajímateli ve výše uvedeném stavu nájemce poruší, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 400,- Kč za každý den prodlení s vyklizením prostor, kterou má povinnost nájemce zaplatit pronajímateli, s tím, že takto sjednanou smluvní pokutou není nikterak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu takové škody.

VI. Závěrečná ustanovení

6.1. Jakékoli změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu.

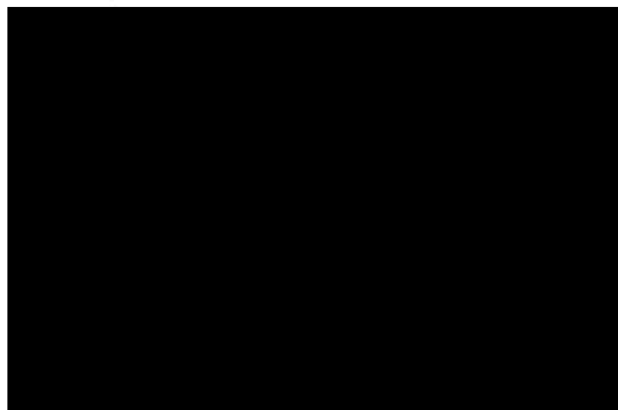
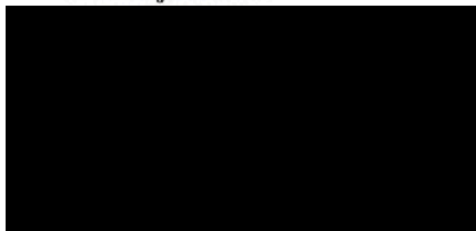
6.2. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí ustanovením Občanského zákoníku.

6.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami, nájemné a úhrady za služby s užíváním Předmětných prostor spojených (včetně záloh na ně) budou hrazeny ode dne 1.1.2017.

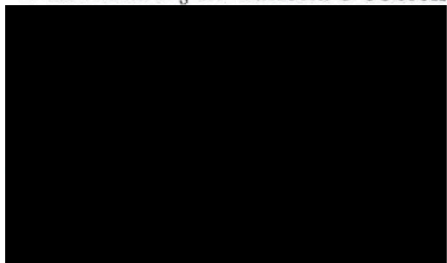
6.4. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, po dvou pro každou ze smluvních stran.

V Brně dne 14.11.2016

Pronajímatel :

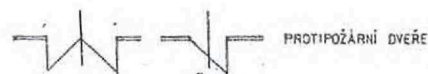
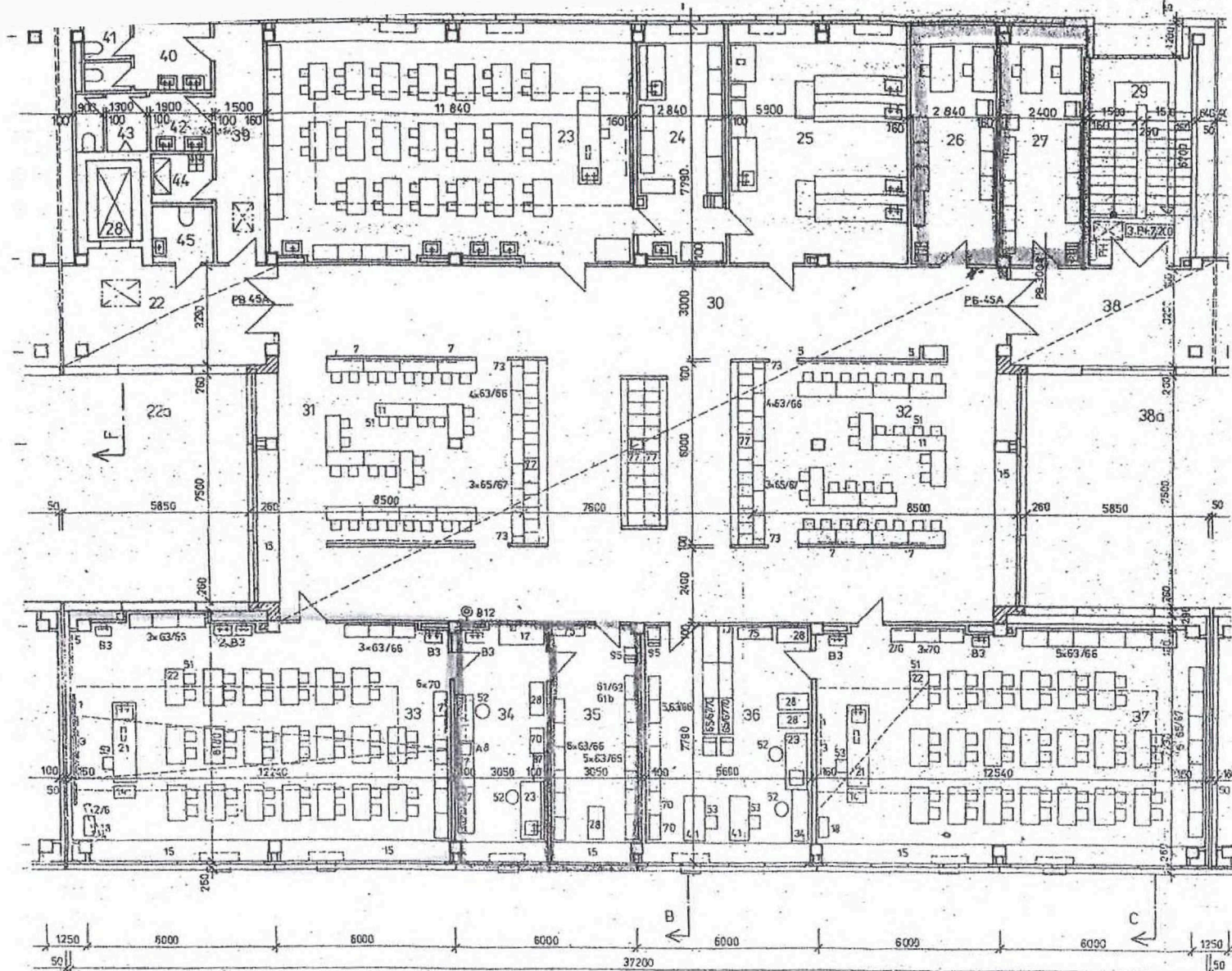


Tato smlouva byla schválena 32 . schůzí Rady m.č. Brno – Vinohrady konané dne 2.11.2016 usnesením č. 1182/16/7 a záměr pronajmout byl po dobu 15 dnů řádně zveřejněn ve smyslu a v souladu s § 39 zákona o obcích.



3. NP STŘED - výukový pavilon
Bzenecká 23

Místnost	Plocha	Nájemník
22		chodba
23		obsazeno
24		obsazeno
25		KVIC Vinohrady
26		obsazeno
27		obsazeno
28		výtah
29		schodiště
30		chodba
31		hala hodba
32		hala chodba
33	98,72	ZŠ a MŠ Didaktis, s.r.o.
34		obsazeno
35		obsazeno
36		volná
37		obsazeno
38		chodba
39		chodba
40		umývárna ženy
41		WC ženy
42		umývárna muži
43		WC muži
44		úklidová místnost
45		WC invalidů
Celkem	98,72	



3. NP JIH - výukový pavilon
Bzenecká 23

Místnost	Plocha	Nájemník
1	25,90	
2	68,88	
3	21,42	
4	68,88	
5	16,83	
7	12,80	umývárna muži
8	10,60	WC muži
9	13,65	WC ženy
10	15,44	umývárna ženy
11	2,94	WC samostatný
12	2,64	úklidová místnost
13	152,07	hala - chodba
14	26,90	vojná
15	18,72	chodba
17	21,50	
18	68,88	
19	21,42	
20	68,88	
21	27,25	
22b	3,30	WC invalidů
Celkem	668,9	

