

## Nájemní smlouva

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

č. smlouvy pronajímatele: 05240600250

č. smlouvy nájemce:

### I.

#### Smluvní strany

##### **Pronajímatel:**

##### **Statutární město Brno**

Sídlo:

Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

Adresa pro doručování:

Úřad městské části Brno-Židenice

Gajdošova 7, 615 00 Brno

Zastoupený:

Ing. Petr Kunc, starosta MČ Brno-Židenice

IČ:

44992785

DIČ:

CZ44992785

Bankovní spojení:

Komerční banka Brno-město; č. ú. [REDACTED]

v. s.: 517000011

Datová schránka:

*mnpbwhi*

##### **Zástupci Pronajímatele:**

a) *ve věcech organizačně právních:*

Mgr. Pavel Šlesinger, právník ÚMČ

tel: 548 426 186 email: [slesinger@zidenice.brno.cz](mailto:slesinger@zidenice.brno.cz)

b) *zástupce ve věcech technických:*

Mgr. Michal Ibrmajer

tel: 548 426 116 email: [ibrmajer@zidenice.brno.cz](mailto:ibrmajer@zidenice.brno.cz)

##### **Nájemce: Veřejně správní akademie – vyšší odborná škola, s.r.o.**

Sídlo:

Filipínského 300/1, 615 00 Brno

Zastoupený:

Mgr. Jiří Venclík – jednatel

Ing. Ondřej Venclík – jednatel

IČ:

25341901

bankovní spojení:

Komerční banka a.s., č. ú. [REDACTED]

Datová schránka:

3gv99g8

Spisová značka:

C 25912/KSBR Krajský soud v Brně

##### **Zástupci nájemce:**

a) *ve věcech organizačně právních:*

Ing. Ondřej Venclík

tel: 737 236 912, email: [vsa@vsa.cz](mailto:vsa@vsa.cz)

b) *zástupce ve věcech technických:*

Ing. Ondřej Venclík

tel: 737 236 912, email: [vsa@vsa.cz](mailto:vsa@vsa.cz)

## II.

### Preambule

1. Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1030/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 579 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice, obec Brno, jehož součástí je budova s číslem popisným 2411, objekt občanské vybavenosti, na adrese Šámalova 2411/10, 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 část pozemku o výměře 377,32 m<sup>2</sup>, z celkového pozemku specifikovaného v čl. II. odst. 1 této smlouvy, konkrétně prostor sloužící k podnikání v předmětné budově v části 1. PP (technické zázemí), 2. NP a 3. NP (dále také „**předmět nájmu**“), k dočasnému užívání nájemci za účelem **užívání ke školským účelům**.
2. Nájemce předmět nájmu přijímá a zavazuje se za něj pronajímateli platit nájemné dle čl. V. této smlouvy.
3. Přehled ploch k pronájmu vč. zákresu 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.
2. **Nájemce bere na vědomí, že v současné době v předmětných prostorech probíhá rekonstrukce za účelem mj. zřízení prostor pro školské účely, kdy se v případě komplikací může termín nástupu do předmětných prostor prodloužit. Pronajímatel konstatuje, že v tomto případě bude nájemce informovat o termínu dokončení stavby, kdy smluvní strany si poskytnou maximální možnou součinnost, aby mohl být předmět nájmu využíván nájemcem bez zbytečného odkladu. V tomto případě by došlo ke změně termínu trvání smlouvy, resp. posunutí jejího počátku dle odst. 1 tohoto článku.**

## V.

### Výše a splatnost nájemného

1. Výše nájemného je sjednána dohodou stran a činí celkem **1.200 Kč m<sup>2</sup>/rok**, tedy celkem **452.784 Kč/rok** (slovy: čtyři sta padesát dva tisíc sedm set osmdesát čtyři korun českých).
2. Nájemné je splatné pololetně pozadu, rozděleno na dvě části, částka 226.392 Kč je splatná vždy do **15.06.** a částka 226.392 Kč vždy **do 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 nemovitosti 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 prodloužení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení 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.
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, a to vždy do částky 20.000 Kč;
- l) samostatně zajišťovat na své náklady provádění periodických revizí elektro, plynu apod. a kopii protokolů předávat pronajímateli;
- m) 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;
- n) opravy a údržbu převyšující rozsah dle písm. k) tohoto odstavce smlouvy, jakož i stavební úpravy provádět pouze po projednání a se souhlasem pronajímatele;
- o) hradit služby spojené s provozem objektu (el. energie, plyn, vodné a stočné,...);
- p) zajistit pojištění svého majetku;
- q) umístit na objektu reklamní a jiná zařízení přesahující obvyklý rámec pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele;
- r) **nájemce bere na vědomí, že v současné době probíhá v předmětných prostorech rekonstrukce objektu pro zajištění školských potřeb nájemce, kdy tato rekonstrukce je přizpůsobena předmětu budoucímu smluvnímu vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě, že by nájemce nedodržel tuto smlouvu a nepronajmul si předmět nájmu v dohodnutém termínu dle článku IV. odst. 1 této smlouvy, vznikla by pronajímateli značná škoda za neobsazení předmětu nájmu. Z toho důvodu se smluvní strany dohodly, že v případě odmítnutí nájemce pronajmout si předmět nájmu a nedodržení sjednaných termínů dle této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jednoho ročního nájmu, tedy částku 452.784 Kč, kdy tato částka je splatná do 30 dnů od porušení povinnosti nájemce. Tato sankce je**

**přiměřená vůči skutečnosti, kdy v případě odmítnutí užívání předmětu nájmu ze strany nájemce by pronajímatel musel vynaložit značné prostředky k hledání nového nájemce, který by předmět nájmu užíval pro školské potřeby, kdy do smluvní pokuty je promítnut také případný ušlý zisk pronajímatele.**

## **VII. Skončení nájmu**

1. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Výpověď může být učiněna pronajímatelem nebo nájemcem za podmínek uvedených v OZ a dále z důvodů:
  - a) pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v případě, že předmět nájmu bude určen jako vhodný k realizaci veřejného záměru obce či k jinému veřejnému účelu,
  - b) nájemce je oprávněn vypovědět nájem v případě, že prokazatelně dojde ke změně jeho aktivit v daném území.
3. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. 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 předchozího 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 doručenou 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 20.12.2023 do 05.01.2024.
2. Nemovitá věc specifikovaná v čl. II. odst. 1 této smlouvy, byla svěřena rozhodnutím Zastupitelstva města Brna č. Z5/019, konaným dne 14. října 2008 a Souhlasným prohlášením o odevzdání a převzetí nemovité věci městské části ze dne 30. října. 2008 MČ Brno-Židenice do hospodaření a pronájem nemovité věci byl odsouhlasen na 32. zasedání RMČ Brno-Židenice, konaném dne 12.02.2024, jako bod č. 28.

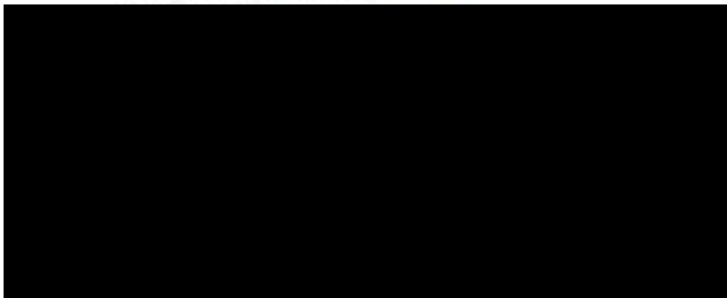
### Příloha č. 1 – Přehled ploch k pronájmu

V Brně dne:

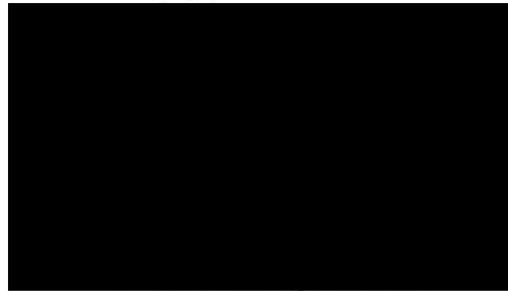
V Brně dne: 21.3.2024

Za pronajímatele:

Za nájemce:



Ing. Petr Kunc  
starosta MČ Brno-Židenice



Ing. Ondřej Venclík  
jednatel