

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění mezi smluvními stranami, kterými jsou:

| **Pronajímatel:** | **Centrum Kociánka** |
| --- | --- |
| Sídlo: | Brno, Kociánka 93/2, PSČ 612 47 |
| IČ: | 00093378 |
| DIČ: | CZ00093378 |
| Bankovní spojení: | ČNB Brno, č. ú.: 197136621/0710 |
| Jednající: | ředitelem XXXXXXXXXXXXXX |
| Zřizovatel: | Ministerstvo práce a sociálních věcí |

(dále jen pronajímatel)

a

| **Nájemce:** | **Střední škola F. D. Roosevelta Brno, příspěvková organizace** |
| --- | --- |
| Sídlo: | Brno, Křižíkova 1694/11, PSČ 612 00 |
| IČ: | 00567191 |
| DIČ: | není plátce DPH |
| Bankovní spojení: | Komerční banka a.s., č.ú.: 131-2110100247/0100 |
| Jednající: | ředitelkou XXXXXXXXXXXXXXX |
| Zřizovatel:    (dále jen nájemce) | Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno |

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

I.1. Pronajímatel jako státní příspěvková organizace má svěřen a hospodaří podle zákona č.219/2000 Sb. O majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích s budovami areálu na adrese Brno, Královo Pole, Kociánka 93/2, tak, jak jsou tyto zapsány na LV č. 2679 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město pro obec Brno, k. ú. Královo Pole.

**Předmětem nájmu jsou**

* **pozemky uvedené v příloze č. 1 nájemní smlouvy**
* **části nemovité věci - nebytové prostory uvedené v přílohách č. 2 – 5 nájemní smlouvy**

* 1. **Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem výuky**, která je v souladu se zřizovací listinou nájemce; č. j. zřizovací listiny 20/42 ze dne 30. dubna 2015, včetně platných dodatků.

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že jsou pronajímané prostory způsobilé k provozování účelu vyplývajícího z této smlouvy.

* 1. V dalším textu jsou pronajímané prostory nazývány též jen jako předmět nájmu.

* 1. Nájemce je oprávněn dále užívat společně s pronajímatelem přístupovou komunikaci i společné prostory v areálu, a to výlučně jen k přístupu k pronajatým prostorám, nebude-li mezi účastníky této smlouvy dohodnuto jinak.

* 1. Shora popsaný předmět nájmu pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do časově omezeného užívání za dále sjednaných smluvních podmínek. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat po dobu trvání smlouvy výlučně ke sjednanému účelu.

* 1. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

**II.**

**Doba trvání nájmu**

Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání za podmínek sjednaných touto smlouvou **na dobu určitou od 1. září 2025 do 31. srpna 2028.**

**III.**

**Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby**

* 1. Smluvní strany se dohodly a nájemce se zavazuje k **úhradě nájemného ve výši v rozsahu stanoveném přílohou č. 6 – celkové shrnutí - rekapitulace úhrad za rok i za čtvrtletí.**

* 1. Smluvní strany se dohodly a nájemce se zavazuje **k úhradě za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a rozsahu stanoveném přílohou č. 6 –Rekapitulace úhrad za jednotlivá čtvrtletí.**
  2. V pronajatých prostorách, kde je nebo následně bude předmět nájmu osazený podružnými měřidly měřícími konkrétní spotřebu elektřiny, bude úhrada za tyto služby řešena podle skutečné spotřeby. Nájemci i pronajímateli bude umožněn přístup k měřidlům, aby si mohli provést kontrolní odečty, vždy první den v měsíci, popř. nejbližší následující pracovní den.
  3. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou na základě dohody smluvních stran hrazeny čtvrtletně ve výši a rozsahu stanoveném přílohou č. 6 – Rekapitulace úhrad za jednotlivá čtvrtletí na základě uzavřené nájemní smlouvy na účet pronajímatele číslo účtu 197136621/0710, vedeného u ČNB. U služeb s nájmem spojených, vychází pronajímatel z platných plánovaných cen od svých dodavatelů pro daný kalendářní rok. Pronajímatel musí průkazně doložit způsob výpočtu, jak došel k cenám za otop, za elektrickou energii, za vodné a stočné. Pronajímatel je v tomto případě povinen nájemci do konce ledna písemně oznámit novou výši jednotlivých služeb s nájmem spojených. Použité sazby a postup výpočtů – **viz příloha č.** **7.**
  4. V pronajatých prostorách, kde je nebo následně bude předmět nájmu osazený podružnými měřidly měřícími konkrétní spotřebu elektřiny, bude úhrada účtovaná nájemci na základě nájemci řádně doručené měsíční faktury vystavené pronajímatelem.
  5. Po případném dalším osazení podružnými měřidly elektřiny nebo provedení osazení funkční regulací topných těles v pronajatých prostorách pronajímatelem, bude úhrada za tyto služby řešena podle skutečné spotřeby a smluvními stranami uzavřený dodatek ke smlouvě, řešící změnu přílohy č.6 smlouvy.

* 1. Pronajímatel je oprávněn, počínaje rokem 2027, zvýšit nájemné o průměrnou roční míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlašovanou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel je v takovém případě povinen nájemci předem písemně oznámit novou výši nájemného do 30. 4. běžného kalendářního roku, včetně způsobu jejího výpočtu; nová výše nájemného bude platná vždy od 1. 1. následujícího kalendářního roku. V případě změny zákonné sazby DPH dojde k tomu odpovídající změně výše uvedených částek.

* 1. Nebude-li nájemné a úhrada za služby zaplaceny ve sjednané lhůtě, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

IV.1. Pronajímatel je povinen:

1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat,
3. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu a plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu - dodávku tepla, dodávku elektrické energie, plynu, dodávku vody, odvod odpadní vody, odvoz komunálního odpadu,
4. provádět ostatní (mimo běžné, kterou provádí nájemce) údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které nejsou běžnou údržbou podle odst. IV. 4 písmeno b),
5. sjednat k předmětu nájmu živelní pojištění,
6. provádět revize vyhrazených technických zařízení.

IV.2. Ke dni podpisu této smlouvy nebrání užívání předmětu nájmu nájemcem ke smluvenému účelu podle hygienických předpisů žádné vady.

IV.3. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

IV.4. Nájemce je povinen:

1. užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
2. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, běžnou údržbou se rozumí zejména malování, výměna žárovek, oprava doléhavosti a zavírání oken a dveří, nátěry a drobné opravy do 10.000,00 Kč na každý jednotlivý případ,
3. oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
4. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,
5. dodržovat veškeré požární, bezpečností, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce jemu udělené příslušnými státními a správními orgány,
6. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.

* 1. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

* 1. Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele: XXXXXXXXX, vedoucí provozního úseku Brno

kontaktní osoba nájemce: XXXXXXXXX, vedoucí majetkové správy

* 1. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby, jimž nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

* 1. Nájemce je oprávněn:

1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby,
2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu,
3. jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby,
4. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,
5. nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

**V.**

**Podnájem**

* 1. Jiné osobě může nájemce zřídit užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
  2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

**VI.**

**Změna vlastnictví**

* 1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
  2. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník předmětu nájmu.

**VII.**

**Skončení nájmu**

* 1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

* 1. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy. O ukončení trvání nájmu se strany mohou kdykoliv písemně dohodnout.

* 1. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
  2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

* 1. Pronajímatel může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět z těchto důvodů:

1. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
2. nájemce je v prodlení s úhradou nájemného a služeb s ním spojených delší, než je termín další úhrady,
3. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
4. nájemce provede jakoukoliv změnu, opravu nad 10.000,-Kč, úpravu pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele.

VII.6. Nájemce může vypovědět nájem před uplynutím ujednané doby nájmu z důvodů:

1. předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
2. pronajímatel porušuje své povinnosti na svůj náklad udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu (např. platné revize), zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených a nájmem,
3. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal,
4. zřizovatel rozhodne o zrušení nájemce nebo o změně předmětu jeho činnosti nebo místa výkonu jeho činnosti tak, že bude znemožněno další užívání předmětu nájmu,
5. nájemce přestane dané prostory potřebovat pro účel, sjednaný v čl. I.2. smlouvy.

VII.7. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručená druhé straně datovou schránkou. S ohledem na charakter a účel nájmu je možné ukončit nájem výpovědí zaslanou nájemci pronajímatelem nejpozději do 31.12. kalendářního roku s ukončením nájmu ke dni 31.8. následujícího kalendářního roku. Výpovědní doba je určena časovou vzdáleností ode dne doručení výpovědi druhé straně k datu 31. 8. kalendářního roku.

VII.8. Od smlouvy je možné odstoupit s okamžitou účinností pro podstatné porušení smluvních povinností druhé strany a z důvodů uvedených v § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

VII.9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

VII.10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a na úpravy, jež nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, a to formou písemného předávacího protokolu.

VII.11. Nájemce je povinen na přání pronajímatele odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, jen pokud si to pronajímatel při poskytování souhlasu se změnou vymínil.

VII.12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může alternativně žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

VII.13. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

VII.14. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

VII.15. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím průkazném písemném upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

VII.16. Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

VIII.1. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě své pravé a svobodné vůle, že při jejím uzavírání nejednaly v tísni či za nevýhodných podmínek, smlouvu si řádně přečetly a s jejím obsahem plně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

VIII. 2. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

VIII. 3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

VIII. 4. Povinnost uveřejnit smlouvu v registru smluv na sebe přebírá Centrum Kociánka, která odpovídá za řádné uveřejnění smlouvy, když smlouvu k uveřejnění zašle bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy správci registru smluv. Centrum Kociánka se zavazuje zaslat nájemci kopii potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv do 10 dnů od zveřejnění v Registru smluv.

VIII. 5. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy:

př. č. 1–5 vymezení předmětu nájmu

př. č. 6 rekapitulace úhrad za rok i jednotlivá čtvrtletí

př. č. 7 použité sazby

V Brně dnem el. podpisu 7.1.2025 V Brně dnem el. podpisu 13.1.2025

Za pronajímatele: Za nájemce:

XXXXXXXXXXX, ředitel XXXXXXXXXXXXXX, ředitelka