

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO 44992785

podpisem smlouvy je na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R9/169 konané dne 25.
3. 2026 pověřen Ing. Richard Elleder, vedoucí Odboru správy majetku MMB
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. AKADEMIA Gymnázium, Základní škola a Mateřská škola, s.r.o.

se sídlem Rašelinová 2433/11, Líšeň, 628 00 Brno
zastoupená jednatelem Mgr. Ondřejem Hýskem, Ph.D.
IČO 44991665

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 8329
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 7487/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 563 m², jehož součástí je budova č. p. 2423, na adrese Rašelinová 9; pozemku p. č. 7486/1 (ostatní plocha) o výměře 1.637 m²; pozemku p. č. 6649 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 625 m², jehož součástí je budova č. p. 2433, na adrese Rašelinová 11 a pozemku p. č. 6650/1 (ostatní plocha) o výměře 1.529 m², vše v k. ú. Líšeň, obec Brno, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město.
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, tedy:
 - a) pozemek p. č. 7487/1 včetně budovy č. p. 2423, na adrese Rašelinová 9, která je jeho součástí;
 - b) pozemek p. č. 7486/1;
 - c) pozemek p. č. 6649 včetně budovy č. p. 2433, na adrese Rašelinová 11, která je jeho součástí;
 - d) pozemek p. č. 6650/1,vše v k. ú. Líšeň, obec Brno (dále také jako „předmět nájmu“).
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozování střední školy, základní školy a mateřské školy v souladu s předmětem podnikání nájemce.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání. Nájemce v tomto stavu předmět nájmu přebírá.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 1. 2027 do 1. 7. 2036.
2. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného a nezaplatí nájemné ani do splatnosti následující splátky nájemného;
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část k úplatnému či bezúplatnému užívání jiným subjektem v rozporu s touto smlouvou;
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - bude nemovitost, v níž se nachází pronajaté nebytové prostory, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých nebytových prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.

Z důvodu shora uvedených končí nájem poslední den třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

3. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran.

III. Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu, které se nájemce zavazuje pronajímateli hradit, se sjednává ve výši 930.000,- Kč za rok. Z toho:
 - a) cena za pronájem pozemku p. č. 7487/1 včetně budovy č. p. 2423, na adrese Rašelinová 9, která je jeho součástí činí 464.000,- Kč ročně;
 - b) cena za pronájem pozemku p. č. 7486/1 činí 6.000,- Kč ročně;
 - c) cena za pronájem pozemku p. č. 6649 včetně budovy č. p. 2433, na adrese Rašelinová 11, která je jeho součástí činí 455.000,- Kč ročně;
 - d) cena za pronájem pozemku p. č. 6650/1 činí 5.000,- Kč ročně.Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 232.500 Kč.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se každoročně s účinností od 1. 1. daného kalendářního roku, počínaje 1. 1. 2028 a konče 1. 1. 2031 včetně, zvýší o 15 % oproti celkové výši nájemného za předcházející kalendářní rok. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné pronajímateli hradit v termínech a způsobem stanoveným touto smlouvou.
3. Pronajímatel dále je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku počínaje rokem 2028 o poměrnou část aktuální výše nájemného určenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok stanoveným Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane součástí nájemného pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná roční míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku. Zvýšené nájemné se nájemce zavazuje hradit.
4. Nájemce se zavazuje platit veškeré úhrady za služby spojené s nájmem, zejména el. energii, vodné, stočné a další přímo dodavatelům těchto služeb na základě samostatných smluvních vztahů s těmito dodavateli.

5. Nájemné je splatné čtvrtletně vždy k poslednímu dni každého prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které nájemné náleží, tedy vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. V případě, že pronajímatel sdělí nájemci písemně jiné číslo účtu pro placení nájemného, bude ode dne uvedeného v tomto písemném sdělení nájemce hradit platby na tento nový účet.
6. Nájemce bere na vědomí, že dostane-li se do prodlení s úhradou nájemného, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze v souladu se sjednaným účelem nájmu a zavazuje se na svůj náklad zabezpečovat běžnou údržbu a drobné opravy. Pro vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy smluvní strany obdobně použijí nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, přičemž se nepoužije ustanovení o ročním limitu nákladů dle § 6 uvedeného nařízení vlády a dále částka nákladů za jednu opravu dle § 5 se sjednává ve výši 50.000,- Kč.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na své náklady odstraňovat škody, které v průběhu nájmu způsobí nebo které způsobí osoby, které se zde zdržovaly.
3. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů požární ochrany (včetně zajištění zhotovení posouzení požárního nebezpečí objektu ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů), bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a dalších předpisů souvisejících.
4. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, oznámí-li to pronajímatel nájemci předem v přiměřené době. Předchozí oznámení pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné podstatné úpravy a změny předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady bez nároku na úhradu nájemcem vynaložených nákladů vůči pronajímateli, a to ani v průběhu nájmu, ani po jeho skončení. K žádosti o souhlas s provedením stavebních úprav nebo jiných podstatných úprav a změn předmětu nájmu doloží nájemce výši předpokládaných nákladů, po provedení těchto úprav nebo změn nájemce doloží výši skutečně vynaložených nákladů. Nájemce nemá nárok vůči pronajímateli na protihodnotu nebo vyrovnání toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu nájmu, a to ani po dobu nájmu, ani po jeho skončení.
7. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část k úplatnému či bezúplatnému užívání jiným subjektem pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

V.**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět prohlídky předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující předmět nájmu, znemožnit nájemci přístup do předmětu nájmu a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI.**Závěrečná ustanovení**

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít formu písemných dodatků.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 1. 1. 2027.

9. Tato smlouva plně nahrazuje a ruší nájemní smlouvu č. 6621032843 ze dne 27. 5. 1997, ve znění pozdějších dodatků, a nájemní smlouvu č. 6621032853 ze dne 19. 9. 1996, ve znění pozdějších dodatků, které tímto pozbývají platnosti a účinnosti.

Doložka

Záměry pronajmout předmět nájmu byly v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněny od 11. 11. 2025 do 27. 11. 2025.

Tato smlouva byla schválena Radou města Brna na její schůzi č. R9/169 konané dne 25. 3. 2026.

V Brně dne

V Brně dne

.....
Statutární město Brno
Ing. Richard Elleder
vedoucí OSM MMB
pronajímatel

.....
AKADEMIA Gymnázium,
Základní škola a Mateřská škola, s.r.o.
Mgr. Ondřej Hýsek, Ph.D.
jednatel
nájemce