

Nájemní smlouva
č. 201004/31/23/17

Pronajímatel: KRÁLOVOPOLSKÁ, a.s.
Zapsán v obchodním rejstříku: B 771 vedená u Krajského soudu v Brně
Sídlo: Křižíkova 2989/68a, Královo Pole, 612 00 Brno
Zastoupený: JUDr. Hana Halasová, řed. správního úseku
IČ: 46347267
DIČ: CZ46347267
Bankovní spojení: 35-4416010227/0100
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: Střední škola F. D. Roosevelta Brno, příspěvková organizace
Sídlo: Brno, Křižíkova 1694/11, 612 00
Zastoupená: Ing. Miroslavou Zahradníkovou - ředitelkou školy
IČ: 00567191
Bankovní spojení: 190532621/0710
Zřizovatel: Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno
(dále jen nájemce)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“) uzavřeli dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

I.

Vlastnictví předmětu nájmu

1. KRÁLOVOPOLSKÁ, a.s. je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p. č. 4173/3 v k. ú. Královo Pole, obci Brno, na adrese Křižíkova 15, jehož součástí je budova bez č. p. / č. e.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá dílnu - o výměře 100,7 m², nacházející se v přízemí budovy, specifikované v čl. I této smlouvy. Dále nájemce pronajímá WC o výměře 7,9 m², také v přízemí budovy specifikované v čl. I této smlouvy. Dále umožní pronajímatel nájemci užívání komunikační chodby mezi dílnou a WC pro nutný pohyb mezi těmito pronajatými prostory. Pronajímané prostory jsou označeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.
3. Pronajímatel s nájemcem se výslovně dohodli, že na předmětu budou provedeny pronajímatelem opravy a úpravy dle zpracovaného projektu. Nájemce se seznámil s rozsahem prací dle tohoto projektu a výslovně prohlašuje, že po jejich provedení bude předmět nájmu pro účel nájmu zcela dostačující a způsobilý pro potřebu výuky odborného výcviku dle čl. III. této smlouvy.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá prostory uvedené v čl. II. této smlouvy za účelem výuky odborného výcviku oboru vzdělání 26-51-E/01 Elektrotechnické a strojně montážní práce a oboru 23-51-E/01 Strojírenské práce.

2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat jen k výše ujednanému účelu.

IV. Doba trvání nájmu

Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1. 4. 2018 do 31. 3. 2028.

V. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly a nájemce se zavazuje k úhradě nájemného ve výši 1 500,- Kč/m²/rok u dílny. U sociálního zařízení (WC) bude nájemce hradit 630,- Kč/m²/rok.
2. Služby spojené s nájmem sociálního zařízení budou hrazeny pouze v období leden až červen a září až prosinec následovně:
Energie 250,-Kč/měsíc.
V ceně není zahrnut úklid a hygienické potřeby pro sociální zařízení, které si bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady.
Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH.
3. Elektřina a plyn v dílně bude hrazena dle skutečné spotřeby. Spotřebu energií bude pronajímatel sledovat samostatnými měřidly. Na odběr elektrické energie a plynu si uzavře nájemce samostatnou smlouvu s útvarem „Energetika“ pronajímatele.
Všechny ceny jsou bez DPH.
4. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou na základě dohody smluvních stran hrazeny čtvrtletně, na účet pronajímatele číslo účtu 35-4416010227/0100, vedeného u KB, a to na základě faktury vystavené vždy k 1. dni příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností 14dnů od vystavení faktury. Plněno bude na základě vystavené faktury, která bude mít všechny náležitosti daňového dokladu.
5. V případě prodloužení se splácením nájemného nebo služeb s nájmem souvisejících je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení, jehož výše se stanoví podle právních předpisů.
6. Nájemce souhlasí s odesíláním daňových dokladů elektronickou cestou a to na emailovou adresu: skola@ssfdr.cz

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávku elektrické energie, plynu, dodávku vody, odvod odpadní vody.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.
Nájemce a osoby s ním spojené nebo jím vpuštěné do pronajatých prostor nesmí vstupovat do jiných prostor, než ke kterým má nájemce oprávnění užívání dle této smlouvy.

5. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup.
6. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem. Nájemce sám není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zasahovat do elektrických, plynových a vodovodních instalací nebo stavebních konstrukcí předmětu nájmu, vyjma případů, kdy by se jednalo o odvrácení hrozící škody.
7. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání, řádně zabezpečovat plnění služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny. Po celou dobu trvání nájmu je pronajímatel povinen umožnit nájemci řádné a ničím nerušené užívání předmětu nájmu v rozsahu dohodnutém touto smlouvou.
8. Veškeré opravy a úpravy, údržbu nad rámec projektu si provádí a zabezpečuje nájemce na vlastní náklady.
Pronajímatel neodpovídá za movitý majetek nájemce v pronajatých prostorách a za jeho případné ztráty či poškození.
9. Nájemce je povinen provádět pravidelné revize a prohlídky příslušných požárně bezpečnostních zařízení v předmětu nájmu na vlastní náklady v termínech dle platné legislativy.

VII. Předání a vrácení předmětu nájmu

1. O předání předmětu nájmu bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zaznamenán stav pronajímaných prostor v okamžiku předání.
2. Nájemce při předání předmětu nájmu obdrží klíče od pronajímaných prostor. Nájemce odevzdá pronajímateli veškeré klíče po ukončení nájemního vztahu.
3. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předat předmět nájmu ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
4. Užívá-li nájemce předmět nájmu po skončení nájemní doby, neznamená to, že byl nájemní prodloužen.

VIII. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím ujednané doby nájmu.
Nájem mohou smluvní strany ukončit též dohodou.
2. Smluvní strana může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět z důvodů uvedených v části čtvrté, hlavě II, dílu 2, oddílu 3, pododdílu 1 občanského zákoníku.
3. Pronajímatel dále může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,

- d) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- e) nájemce provede jakoukoliv změnu, opravu, úpravu pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele.

Výpovědi z důvodů uvedených v tomto bodu, písm. a), c), d), e) je možno ukončit nájemní vztah v tříměsíční výpovědní lhůtě, avšak vždy jen tak, aby výpovědní lhůta skončila k 30. 6. kalendářního roku.

- 4. Porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, může pronajímatel vypovědět nájem s měsíční výpovědní lhůtou. Za zvláště závažný způsob porušení povinností ze strany nájemce je považováno prodlení nájemce více jak tři měsíce s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem dle bodu 3., písm. b) tohoto článku.
- 5. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět z těchto důvodů:
 - a) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - b) 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 nebytového prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených a nájmem.
- 6. Dále může nájemce vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou z těchto důvodů:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
 - b) je prohlášena insolvence na nájemce,
 - c) zřizovatel rozhodne o zrušení nájemce nebo o změně předmětu jeho činnosti nebo místa výkonu jeho činnosti tak, že bude znemožněno další užívání předmětu nájmu,
 - d) nájemce přestane dané prostory potřebovat pro účel, sjednaný v čl. III. smlouvy.
- 7. Pro vyloučení veškerých pochybností si však smluvní strany dále výslovně sjednaly a dohodly se, že v případě výpovědi smlouvy pronajímatelem z důvodu uvedených v bodu 3. a 4. tohoto článku a skončení nájmu dříve než k 31. 3. 2023, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající součtu měsíčních nájmu za dobu ode dne ukončení nájemní smlouvy do 31. 3. 2023. Výše měsíčního nájemného je stanovena v čl. V., bodu 1. této smlouvy. Smluvní pokuta podle tohoto ustanovení je splatná do 60 dnů ode dne jejího vyúčtování.
- 8. Pro případ podstatné změny okolností na straně nájemce, kdy nelze po nájemci rozumně požadovat trvání nájmu nejméně do 31. 3. 2023 (tj. při skončení nájmu na základě uplatnění výpovědních důvodů, uvedených v bodu 6. tohoto článku), je nájemce povinen uhradit pronajímateli náhradu vynaložených investic, která zohledňuje výši nákladů na opravu předmětu nájmu vynaložených pronajímatelem pro potřeby nájemce (dle článku II., bodu 3. Smlouvy). Výše této náhrady bude odpovídat součtu měsíčních nájmu za dobu ode dne ukončení nájemní smlouvy do 31. 3. 2023. Náhrada vynaložených investic podle tohoto ustanovení je splatná do 60 dnů ode dne jejího vyúčtování.
- 9. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat a řádně předat pronajímateli prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, (u prostor prosté osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru), a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a obecně závaznými předpisy.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Ustanovení této smlouvy budou posuzována za samostatná a oddělitelná ujednání a neplatnost nebo nevymahatelnost kteréhokoliv z nich nesmí ovlivnit platnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Jestliže se některé ustanovení stane neplatným, smluvní strany nahradí neplatné ustanovení novým, které bude nejbližší původnímu záměru.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze formou písemných a očíslovaných dodatků.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.
6. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 09. 11. 2017 usnesením č. 2898/17/R39 souhlas s uzavřením této smlouvy.
7. Tato smlouva bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru smluv včetně uvedení metadat provede nájemce.
8. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (ust. § 504 zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů).
9. Tato smlouva bude platná podpisem obou dvou smluvních stran, účinná bude dnem vkladu do registru smluv.

Přílohy: př. č. 1 plánec pronajímaných prostor

V Brně dne

V Brně dne

.....
Za pronajímatele:
KRÁLOVOPOLSKÁ, a. s.
JUDr. Hana Halasová
řed. správního úseku

.....
Za nájemce:
Střední škola F. D. Roosevelta Brno,
příspěvková organizace
Ing. Miroslava Zahradníková - ředitelka