
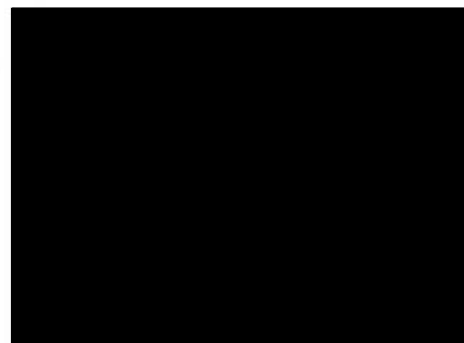




Smlouva o nájmu nebytových prostor, pozemku a strojního vybavení

uzavřena podle § 663 a násl., zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., O nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel: Centrum Kociánka
Sídlo: Brno-Královo Pole, Kociánka 2/6
IČO: 00093378
DIČ: CZ00093378
Bankovní spojení: ČNB Brno
č. ú.: 
Zastoupené: Mgr. Tomášem Komárkem – ředitelem
Dále jen pronajímatel



a

Nájemce: Střední škola F. D. Roosevelta pro tělesně postižené, Brno,
Křížíkova 11
příspěvková organizace
Sídlo: Křížíkova 11, 612 00 Brno
IČO: 00567191
Bankovní spojení: ČNB Brno,
č. ú.: 
Zastoupená: Ing. Miroslavou Zahradníkovou - ředitelkou
Zřizovatel: Jihomoravský kraj, Žerotínovo nám.3/5, Brno IČ: 70888337
e-mail: 
Dále jen nájemce

I. Předmět nájmu

1. Smlouva je uzavřena v souladu se Zřizovací listinou příspěvkové organizace Centrum Kociánka č. j. 2012/98046-341 ze dne 20. 12. 2012. Pronajímatel touto smlouvou nájemci pronajímá níže specifikovaný předmět nájmu situovaný v areálu Brno-Královo Pole, Kociánka 2/6.
2. Centrum Kociánka hospodaří s nemovitostmi, uvedenými na LV 2679 v k.ú. Královo Pole, obci Brno, okrese Brno-město, jakož i s movitým majetkem, nacházejícím se na a v těchto nemovitostech. Předmětem nájmu jsou pozemky, nebytové prostory a jejich vybavení, ke kterým má pronajímatel právo hospodaření v souladu se zřizovací listinou.

a) Pozemky

- část pozemku p.č. 4191 o výměře 803 m² k.ú. Královo Pole

b) Nebytové prostory v budovách

- č.p. 2803, na poz. p.č. 4178/2:
 - G - brašnárna 165,80 m², 1. NP,
 - G - tkalcovna 116,97 m², 1. NP,
 - G – prostory elektro 120,83 m², 1. NP,
- bez čp/če, na poz. p.č. 4189/3, zahradnické práce 329,31 m², 1. NP,

Úhrnná výměra pronajatých nebytových prostor 732,91 m²

c) Strojní a jiné vybavení, jehož seznam je uveden v př. č. 2 a 4.

3. Předmět nájmu je podrobně popsán a specifikován v přílohách č. 1. až č. 4. nájemní smlouvy. Bližší specifikace příloh je uvedena v bodu VIII. V označených přílohách je podrobně vymezeno prostorové umístění předmětu nájmu, výměra, způsob využívání předmětu nájmu nájemcem a způsob výpočtu nájemného.

II. Účel nájmu

Pronajímatel nájemci pronajímá předmět nájmu za účelem jeho využití ke vzdělávání – zajištění odborného výcviku žáků nájemce, a to zejména klientů Centra Kociánka.

III. Nájemné

1. **Nájemné za pronajaté prostory a pozemky** se sjednává ve výši **184 557,- Kč** za rok, způsobem podrobně popsáným v přílohách č. 1 až č. 4, které jsou nedílnou součástí této smlouvy. Dle § 56, odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je nájemné pronajatých nebytových prostor a pozemků osvobozeno od DPH.
2. **Nájemné za strojní a jiné vybavení** nebytových prostor se sjednává ve výši **26 430,- Kč** za rok, způsobem podrobně popsáným v přílohách č. 1 až č. 4, které jsou nedílnou součástí této smlouvy. Cena je včetně platné sazby DPH.
3. Nájemné bude hrazeno na základě dílčích zdanitelných plnění, která jsou stanovena vždy k: 31. 3., 30. 6., 30. 9., 10. 12. příslušného kalendářního roku
4. Nájemné nájemce zaplatí pronajímateli na účet zřízený u ČNB, č. účtu: XXXXXXXXXX
5. Nebude-li nájemné zapláceno ve sjednané lhůtě, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení.

IV.

Úhrada za plnění poskytovaná v souladu s užíváním nebytových prostor

1. Pronajímatel zajistí nájemci dodávku služeb s nájmem spojených zahrnujících **teplo, elektrickou energii, plyn a vodu**.
2. **Cena služeb** poskytovaných nájemci pronajímatelem ve výši **179 376,- Kč** za rok, je stanovena způsobem vymezeným v přílohách č. 1 až č. 4, které jsou nedílnou součástí této smlouvy **včetně platné sazby DPH**.
3. Služby budou hrazeny na základě dílčích zdanitelných plnění, která jsou stanovena vždy k:
31. 3., 30. 6., 30. 9., 10. 12. příslušného kalendářního roku
4. Úhradu služeb nájemce zaplatí pronajímateli na účet zřízený u ČNB, č. účtu:
[REDAKCE]
5. Nebude-li úhrada za služby zaplacená ve sjednané lhůtě, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení.
6. Pronajímatel je oprávněn upravit cenu služeb jednostranně o inflační přírážku podle míry inflace za předcházející kalendářní rok oficiálně vyhlášené příslušným státním orgánem, a to za podmínky, že došlo ke zvýšení cen nebo nákladů přímo ovlivňujících výši dohodnuté ceny služeb.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen respektovat všechny bezpečnostní, hygienické, protipožární a další závazné předpisy a interní předpisy pronajímatele týkající se předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen zajistit si v rámci povinných revizí, spojených s užíváním předmětu nájmu, pouze revizi elektrospotřebičů nájemcem využívaných, a to na vlastní náklady.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu.
4. Nájemce provede nutné drobné opravy předmětu nájmu na svůj náklad a v souladu s příslušnými předpisy.
5. Škody, které vzniknou na předmětu nájmu zaviněním nájemce, hradí nájemce.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

7. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu na jeho požádání.
8. Nájemce bez souhlasu pronajímatele nesmí dát předmět nájmu do podnájmu nebo k bezplatnému užívání třetí osobě.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo, aby jedny klíče od předmětu nájmu byly v zapečetěné obálce předány pronajímateli a uloženy pro případ havárie.
2. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci bez zbytečného odkladu nutnost větších oprav, při nichž by bylo zasaženo do činnosti nájemce.
3. Pronajímatel poskytne nájemci všechny bezpečnostní, hygienické, protipožární a další závazné předpisy a interní předpisy pronajímatele týkající se předmětu nájmu.
4. Pronajímatel poskytne nájemci informaci o provedení revizních zpráv a záznamů o prověrkách týkajících se BOZP v souvislosti s předmětem nájmu.

VII.

Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na **dobu určitou** s účinností od 1. 1. 2014 do 31. 8. 2020.
2. Nájem je možno ukončit po vzájemné dohodě.
3. Výpověď je možno ukončit nájemní vztah v tříměsíční výpovědní lhůtě, avšak vždy jen tak, aby výpovědní lhůta skončila k 30. 6. kalendářního roku.
4. Výpověď je možné nájem ukončit jen z těchto důvodů:
 - Pronajímatel může písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc 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) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;

- e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- Nájemce může písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti svým nákladem udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
5. Výpovědní lhůta běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
6. 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 ČR a jejím vystupování v právních vztazích. Podstatným porušením smlouvy je přenechání předmětu nájmu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, prodlení se zaplacením nájmu delší než 3 měsíce, nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání.

VIII. Ostatní ujednání

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana po podpisu obdrží po jednom vyhotovení s platností originálu.
2. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy č. 1 až č. 4.
 - Př. č. 1 – výpočet a bližší specifikace předmětu nájmu pro OV pro obor Tkalcí
 - Př. č. 2 – výpočet a bližší specifikace předmětu nájmu pro OV pro obory Brašnář (D) a Brašnářské a sedlářské práce (N)
 - Př. č. 3 – výpočet a bližší specifikace předmětu nájmu pro OV pro obory Zahradník (G) a Zahradnické práce (Gz)
 - Př. č. 3/1 – výpočet a bližší specifikace předmětu nájmu pozemků pro zahradnické obory
 - Př. č. 4 – výpočet a bližší specifikace předmětu nájmu pro OV pro obor Mechanik elektronických zařízení (E) a tabulka celkového shrnutí předmětu nájmu.
3. Tato smlouva nahrazuje předchozí nájemní smlouvu uzavřenou dne 26. 2. 2010.
4. Smlouvu je možno měnit nebo doplňovat pouze písemně za sebou řazenými číselně označenými dodatky.

5. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, platí obecná ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., O nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.
6. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli, tato je výrazem jejich svobodné a vážné vůle, uzavírají ji nikoliv v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
7. Rada Jihomoravského kraje udělila nájemci souhlas s uzavřením této smlouvy dne 13. 12. 2013 na své schůzi usnesením č. 2997/13/R40.

V Brně dne 20. 12. 2013

V Brně dne 17. 12. 2013

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Střední škola F.D. Roosevelta
pro tělesně postižené, Brno, Křižíkova 11
IČ: 00567191, příspěvková organizace
Sídlo: 612 00 Brno, Křižíkova 11
Tel.: 539 086 670-6 1

...
Mgr. Tomáš Komárek
ředitel

...
Ing. Miroslava Zahradníková
ředitelka

OV pro obory Brašnář (D) a Brašnářské a sedlářské práce (N)

př. č. 2

místnost	plocha	započteno	m ² / rok	výsledná	ozn.	umístění	výška	kubatura	otop
dílna, učebna	83,27 m ²								
kabinet	12,8 m ²								
předsíň	15,61 m ²								
WC	2,16 m ²								
WC pro TP	2,52 m ²								
sprcha	2,29 m ²								
sklad	12,8 m ²								
sklad	34,35 m ²								
	165,8 m ²								

Náje

Pomocná tabulka pro zahradnické obory

př. č. 3/1

		rozměry	rozměry	m2 celkem	cena za m2	půda - cena celkem	cena za otop (plyn)	plyn - cena celkem
skleníky								
1. Japan	1,90 x 4,60	1,90	4,60					
	1,50 x 10,00	1,50	10,00					
2. skleník	stůl - máme (5 x 2) a (0,5 x 1)	5,50	3,00					
	police (2,1 x 0,5 x 0,5)	2,10	1,00					
3. skleník	stůl (1 x 0,5), únor - květen	1,00	0,50					
	stůl (1,15 x 4,5), únor - květen	1,15	4,50					
	záhon (1,20 x 4,70) strelicie	1,20	4,70					
	záhon (1,80 x 4,20) strelicie	1,80	4,20					
	záhon (1,80 x 21), únor - květen	1,80	21,00					

pařeniště	velké sedlové (3,7 x 30)	3,70	30,00					
	pozemek před pařeništěm , duben - květen	3,70	1,50					
	malé	1,60	10,20					
	malé	1,60	10,20					
	malé	1,60	10,20					
	na uložení oken u pařeniště	1,50	1,00					
	na uložení oken u pařeniště	1,50	1,00					
	na uložení oken u pařeniště	1,50	1,00					
pole	orané	21,00	22,00					
	trvalky	4,00	18,00					

CELKEM ZA SKLENÍKY A PŮDU

OV pro obor Mechanik elektronických zařízení (E)

př. č. 4

	započteno	m ² / rok	výsledná	ozn.	umístění	výška	kubatura	otop
chodba-šatna	29,6	m ²						
čajový kout	1,97	m ²						
dílna univerzální - I.č	39,78	m ²						
dílna univerzální - II.č	18,26	m ²						
kabinet	16,26	m ²						
předsíň WC	28,8	m ²						
WC pro TP	2,22	m ²						
WC	1,1	m ²						
WC	1,1	m ²						
	221,48	m ²						

Ná