

N Á J E M N Í S M L O U V A

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Brno, zastoupené starostou městské části Brno – Starý Lískovec Mgr. Vladanem Krásným, Dominikánské nám. 1, PSČ 601 67, Brno

Sídlo: Oderská 4, PSČ 625 00, Brno

IČ: 44992785

Bankovní spojení: Komerční banka Brno – město, č.ú.: [REDACTED]

/dále jen pronajímatel/

a

Montessori Institut, základní škola, s. r. o.

Sídlo: Příční 112/4a, 602 00 Brno

zastoupený paní Mgr. Bc. Petrou Komárkovou, Ph.D.

IČ: 04494482

Bankovní spojení : Fio Banka, [REDACTED]

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C90250

/dále jen nájemce/

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku nájemní smlouvu v tomto znění:

Čl. I.

Předmět smlouvy

1. Statutární město Brno je vlastníkem budovy - stavby občanského vybavení č.or. 2, č.pop. 399 na pozemku p.č. 2370, označeném jako zastavěná plocha o výměře 612 m², na ul. Krymská v Brně, zapsané na LV č. 10001 pro obec Brno, k.ú. Starý Lískovec u Katastrálního úřadu v Brně.
2. Statutární město Brno je vlastníkem ostatní plochy na pozemku p.č.2371, o výměře 2 333 m² na ul. Krymská v Brně, zapsané na LV č. 10001 pro obec Brno, k.ú. Starý Lískovec u Katastrálního úřadu v Brně

Čl. II.

Účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání nacházející se v budově č.or. 2, č.pop. 399 na ul. Krymská v Brně specifikované v čl. I. odst. 1. této smlouvy o celkové výměře 1 034,52 m² a dále pozemek p,č, 2371 uvedený v čl. I. odst. 2. této smlouvy o celkové výměře 2 333 m² a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Nájemce bude pronajaté prostory a pozemek (dále jen předmět nájmu) užívat k podnikání, a to k účelu provozování školských služeb a služeb předškolního vzdělávání. Prostor sloužící podnikání se pronajímá za účelem provozování výchovně vzdělávacích služeb a k činnostem souvisejícím. V předmětu nájmu jsou ke dni uzavření nájemní

smlouvy vybudovány rovněž prostory určené k ubytování, které je nájemce oprávněn k danému určení užívat v rámci činností nájemce spojených s provozem školského zařízení jako je krátkodobé ubytování účastníků nájemcem organizovaných vícedenních seminářů po dobu seminářů apod.

3. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.
4. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání. Nájemce konstatuje, že je mu znám faktický stav předmětu nájmu ve vlastnictví pronajímatele a v tomto stavu ho přejímá do svého užívání.
5. Protokol o předání předmětu nájmu tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **15 let s účinností** od 1.7.2018.

Čl. IV. Cena nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatého předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné :

V období doby prováděných úprav objektu od 1. 7. 2018 do 31.8.2018 nájemné **ve výši 0,- Kč ročně.**

(slovy 0 korun českých)

V období od 1.9.2018 do 31.8.2019

Nájemné ve výši 420,- Kč/m2/rok za nebytové prostory, 60,- Kč/m2/rok za pozemek.

Nájemné **ve výši 574.478,- Kč ročně.**

(slovy pětasedmdesátčtyřitisícčtyřistasedmdesátosm korun českých)

Počínaje kalendářním rokem od 1.9.2019

Nájemné ve výši 700,- Kč/m2/rok za nebytové prostory, 100,- Kč/m2/rok za pozemek

Nájemné ve výši 957.464,- Kč ročně.

(slovy devětsetpadesátseptm tisícčtyřistašedesátčtyři korun českých)

2. Pronajímatel může v každém dalším roce počínaje 1.9.2019 zvýšit nájemné na další rok o nárůst celoroční míry inflace tak, jak bude stanovena Českým statistickým úřadem (index růstu spotřebitelských cen v průměru za celý rok k roku předchozímu). Pokud tak neučiní, je oprávněn zvýšit nájemné v kterémkoli dalším roce o součet nárůstů celoroční míry inflace za jednotlivé roky, kdy nájemné nezvýšil. I při tomto případném zvýšení nájemného se pronajímatel zavazuje, že nájemné nebude v rozporu s cenami obvyklými v dané lokalitě a čase.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí, za které se platí nájemné, a to bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Pro případ prodlení s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodlení dle platných právních předpisů.
5. Smluvní strany si sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05% denně z hodnoty smlouvy pro případ pronajímatele s prodlením předání pronajímané nemovité věci.

6. Nájemce samostatně hradí služby spojené s užíváním pronajatého objektu, a to náklady na elektrickou energii, plyn, vodné, stočné a odvoz odpadků, dle individuálních odběrných smluv uzavřených mezi nájemcem a distribučními společnostmi. Nájemce se zavazuje dodržovat termíny stanovené v těchto smlouvách.
7. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že po dobu provádění úprav pronajatých prostor od 1.7.2018 do 31.8.2018, nebude nájemné stanoveno a účtováno. Po tuto dobu bude nájemce hradit pouze energie podle spotřeby na jednotlivých měřidlech.

ČI. V. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu uvedeném v „Zápise o stavu předmětu nájmu“, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Nájemce se zavazuje umožnit pověřenému pracovníkovi pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu, tj. nejméně 3 pracovní dny předem.
4. Nájemce se zavazuje hradit všechny náklady spojené s provozem pronajatého předmětu nájmu, včetně běžné údržby a úklidu. Nájemce bude odstraňovat běžné závady tj. závady odstranitelné bez porušení zdiva, a to zejména opravy vnitřních omítek, včetně malování, opravy jednotlivých částí oken, dveří, podlah, opravy osvětlovací techniky.
5. Větší opravy, práce investičního charakteru a práce podléhající stavebnímu povolení a ohlášení stavebnímu úřadu, může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s tím, že o jejich rozsahu, realizaci a způsobu financování bude uzavřen písemný dodatek k této smlouvě. V případě, že nájemce provede úpravy pronajatého objektu bez uzavřeného dodatku, bere nájemce na vědomí, že může být vyzván pronajímatelem k uvedení objektu do původního stavu na vlastní náklady resp. souhlasí s tím, že případné zhodnocení předmětu nájmu případně bezúplatně pronajímateli.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a normy, jakož i předpisy o ochraně majetku.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu případné havárie a poškození pronajatých nebytových prostor a pozemku, jakož i potřebu oprav většího rozsahu.
8. Ke dni skončení nájemního poměru je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání a ve kvalitě odpovídající běžnému opotřebení. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu o více jak 14 dní, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku dohodnutého nájemného za dobu užívání předmětu nájmu bez nájemní smlouvy.
9. Pronajímatel je povinen předmět nájmu pojistit.
10. Nájemce může přenechat předmět nájmu nebo jejich část do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce může změnit účel užívání předmětu nájmu nebo jeho části jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce je povinen provádět na pronajatém pozemku běžnou údržbu zeleně podle „Kritéria kvality údržby zeleně“, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Pokud nájemce nebude provádět takto stanovenou běžnou údržbu zeleně, může pronajímatel provést běžnou údržbu zeleně sám a žádat náhradu vynaložených nákladů po nájemci. Nájemce je povinen uhradit tyto náklady pronajímateli do 15 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele.

Čl. VI. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah zaniká:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí
 - c) uplynutí doby
2. Nájem pronajatých prostor na dobu určitou lze vypovědět pronajímatelem pro některý z důvodů :
 - nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce změni účel užívání předmětu nájmu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce porušuje jinou svou povinnost či závazek uvedený v této smlouvě a nesjedná nápravu ve lhůtě dvou měsíců na základě písemné výzvy pronajímatele
 - soudem bude pravomocně rozhodnuto o úpadku nájemce.
3. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět z důvodů:
 - předmět nájmu z důvodů na straně pronajímatele přestal splňovat podmínky ke sjednanému účelu užívání předmětu nájmu
 - ukončení činnosti provozování školského zařízení podle školského zákona v místě dané Městské části pronajímatele při poklesu žáků ve škole pod hranici 8 žáků.
4. Nájem pronajatých prostor na dobu určitou lze vypovědět i dle § 2308 a § 2309 občanského zákoníku.
5. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
6. V případě skončení nájmu ze strany pronajímatele, smluvní strany vylučují právo nájemce na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězením nájemce dle úpravy v § 2315 občanského zákoníku.

Čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva výslovně některá práva a povinností neřeší, užije se ustanovení obecně platných právních norem, zejména pak zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných dodatků číselně řazených odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Městská část Brno – Starý Lískovec je při nakládání s veřejnými prostředky povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce souhlasí s tím, že žádné ustanovení této smlouvy včetně jejich příloh, všech jejich změn a dodatků neobsahuje obchodní tajemství. Nájemce souhlasí se zveřejněním celého znění této smlouvy včetně jejich příloh, všech jejich změn a dodatků v registru smluv.
4. Obě strany prohlašují, že při zpracování poskytnutých osobních údajů budou postupovat podle závazných pravidel nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (obecné nařízení o ochraně osobních údajů (angl. General Data Protection Regulation neboli GDPR).
5. Tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv vedeným Ministerstvem vnitra jako jeho správcem (dále jen správce registru smluv).
6. Povinnost uveřejnit smlouvu v registru smluv na sebe přebírá pronajímatel, který odpovídá za řádné uveřejnění smlouvy, když smlouvu k uveřejnění zašle bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy správci registru smluv.
7. Smluvní strany se pro případ zrušení smlouvy od počátku z důvodu neuveřejnění smlouvy v registru smluv zavazují uzavřít novou smlouvu se shodným obsahem a za shodných

obchodních podmínek jako ve zrušené smlouvě, a to na výzvu kterékoli z nich do 30 dnů od doručení výzvy.

8. Nebude-li možné pro případ zrušení smlouvy od počátku z důvodu neuveřejnění smlouvy v registru smluv uzavřít novou smlouvu se shodným obsahem a za shodných podmínek jako ve zrušené smlouvě, smluvní strany se zavazují na výzvu kterékoli z nich přistoupit k narovnání smluvních vztahů tak, aby narovnáním dosáhly shodného obsahu práv a povinností a shodných podmínek jako ve zrušené smlouvě a o narovnání uzavřít písemnou dohodu, která bude zveřejněna v registru smluv.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla sjednána podle jejich svobodné vůle, že nebyla sepsána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.
10. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
11. Tato smlouva byla projednána a schválena Radou MČ Brno – Starý Lískovec na její 113. schůzi konané dne 28.6.2018.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

Záměr pronajmout nemovitý majetek byl zveřejněn ve Statutárním městě Brně po dobu 15ti dnů před projednáním v orgánech Městské části Brno – Starý Lískovec jeho vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části města Brna Brno – Starý Lískovec od 9.5.2018 do 24.5.2018.

V Brně dne

V Brně dne

.....
 Mgr. Vladan Krásný
 starosta MČ Brno – Starý Lískovec
 pronajímatel

.....
 Mgr. Petra Komárková, Ph.D.
 jednatelka
 nájemce

Kritéria kvality údržby zeleně (běžná údržba)

Kosení:

Obsahuje vysbírání nečistot, kamenů a odpadků, pokosení plochy včetně dokosení kolem překážek neživých a živých, vždy vyhrabání pokosené hmoty a odvoz shrabků. Kosení u trávníků je stanoveno 6x ročně.

Vyhrabávání:

Představuje vyhrabání ploch od listí – jarní a podzimní výhrab v kalendářním roce, přičemž vyhrabávání se opakuje až do úplného vyčištění plochy od listí a dále dle potřeby a v závislosti na klimatických podmínkách a druzích dřevin, včetně odstranění odpadu, stavebních zbytků, nepotřebných vertikálních překážek, odvoz shrabků a odpadu.

Čistotou:

Se rozumí celoroční soustavné ruční sbírání odpadků, papírů a nečistot z ploch zeleně, včetně porostů dřevin a odvoz odpadu

Ošetření dřevin:

Skupiny keřů, keře soliterní a živé ploty jsou celoročně vyčištěny od komunálního odpadu a nečistot, vyplety, jsou odstraněny odumřelé části, jsou ošetřeny řezem, zmlazením, průklestem, udržovány v žádoucím tvaru a výšce apod. U stromů průklesty, zdravotní řezy, bezpečnostní řezy, tvarování korun, odstraňování výmladků. Větve stromů, keřů a živých plotů nesmí přerůstat do průchozího profilu cest. Řez stromů je prováděn dle Standardu péče o přírodu a krajinu SPPK A02 002:2013 ve znění příp. pozdějších změn a doplňků. Řez keřů je prováděn dle Standardu péče o přírodu a krajinu SPPK A02 003:2014 ve znění příp. pozdějších změn a doplňků. Kácení dřevin po předchozím dendrologickém, funkčním a estetickém vyhodnocení, souhlasu vlastníka pozemku a v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Likvidace odpadu, vzniklého při údržbě, v zařízení k tomu určeném v souladu se zákonem.