

**Nájemní smlouva**

v souladu s ustanovením § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
(dále jen OZ)

mezi těmito smluvními stranami:

**Statutární město Brno**

**zastoupené: Mgr. René Novotný, starosta MČ Brno-Židenice**

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 1, PSČ 602 00

**adresa pro doručování (sídlo MČ Brno-Židenice): Gajdošova 7, 615 00 Brno**

IČO: 44992785

bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Brno – město

číslo účtu: 19-2220621/0100, v. s.: 517000010

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Škola příběhem – církevní základní škola**

**jednající ředitelkou školy Mgr. Ruth Konvalinkovou, Ph.D.**

se sídlem v Brně, Filipínského 300/1, PSČ 615 00

**adresa pro doručování: Filipínského 1, PSČ 615 00 Brno**

IČO: 06 959 474

bankovní spojení: Banka CREDITAS a.s.,

číslo účtu: 100 766 740/2250,

zapsaná v rejstříku školských právnických osob, vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy

Karmelitská 529/5, Malá Strana, 118 12 Praha 1

složka 2018 pod pořadovým číslem 008

(dále jen „nájemce“)

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Statutární město Brno je výlučným vlastníkem nemovité věci - objektu občanské vybavenosti č. pop. 300 (ul. Filipínského č. or. 1/Rokycanova č. or. 2), jenž je součástí pozemku p. č. 2484, a pozemku p. č. 2484, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2.167 m<sup>2</sup> včetně všech součástí a příslušenství vše v k. ú. Židenice, obec Brno, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město na LV č. 10001, které byly rozhodnutím Zastupitelstva města Brna č. Z2/043, konaného dne 30.05.1998, svěřeny MČ Brno-Židenice do hospodaření v rozsahu znění obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění vyhlášek pozdějších.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat touto smlouvou k dočasnému užívání nájemci pro účely zřízení a provozování církevní základní školy nemovité věci, blíže specifikované v odst. 1 tohoto článku smlouvy, a to v následujícím rozsahu:
  - a) objekt občanské vybavenosti č. pop. 300 (ul. Filipínského č. or. 1/Rokycanova č. or. 2), postavený na pozemku p. č. 2484 v k. ú. Židenice, o výměře 616,44 m<sup>2</sup> plochy v rozsahu všech prostor v 1. NP, vyjma bytové jednotky o celkové výměře 95,8 m<sup>2</sup> a prostor vstupu a vchodu v 1. NP z ulice Rokycanova pronajatých Veřejně správní akademii – vyšší odborné škole, s.r.o.
  - b) pozemek p. č. 2484, zastavěná plocha a nádvoří, část o výměře 1.020 m<sup>2</sup>,
  - c) sklad (skladový prostor) samostatně stojící v jihovýchodní části pozemku p. č. 2484, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 49,35 m<sup>2</sup> včetně této části pozemku,vše k. ú. Židenice, obec Brno (dále jen „předmět nájmu“), které jsou vyznačeny v zákresech

1 - 2, jenž tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy, a nájemce takto vymezený předmět nájmu přijímá a zavazuje se za něj pronajímateli platit nájemné dle čl. III. této smlouvy.

## II. Trvání nájmu

Nájem se ujednává na dobu **určitou do 30.06.2023.**

## III. Výše a splatnost nájemného

1. Výše nájemného za pronájem nemovitých věcí specifikovaných v čl. I. odst. 2 této smlouvy se sjednává dohodou stran, a to
  - ve výši 632 Kč/m<sup>2</sup>/rok pro plochu prostor v objektu č. pop. 300 o celkové výměře 616,44 m<sup>2</sup>, což činí 389.590 Kč ročně
  - ve výši 100 Kč/rok za plochu pozemku p. č. 2484 o výměře 1.020 m<sup>2</sup> (dvůr), což činí 100 Kč ročně,
  - ve výši 90 Kč/m<sup>2</sup>/rok za sklad (skladový prostor) na části pozemku p. č. 2484 o výměře 49,35 m<sup>2</sup>, což činí 4.442 Kč

tedy celkem ve výši **394.132 Kč ročně**, slovy: třístadevadesátčtyřtisícstotřicetdva korun českých ročně. Výše nájemného se sjednává v návaznosti na ust. čl. IV. odst. 1 písm. c) a odst. 2 písm. h) této smlouvy.

2. Nájemné se platí pololetně pozadu vždy do **15.06. a 15.12.** příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Platba nájemného nebude ze strany pronajímatele avizována či fakturována, pronajímatel není povinen vystavovat nájemci daňové doklady osvědčující platby nájemného. Rozhodující pro posouzení, zdali splátka byla uhrazena včas, je datum, kterým byla splátka připsána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. V případě prodlení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy.
4. Částka celoročního nájemného, vyjma nájemného za plochu pozemku p. č. 2484 o výměře 1.020 m<sup>2</sup> (dvůr), což činí 100 Kč ročně, bude od roku 2019 včetně každoročně zvýšena, vždy zpětně k počátku každého kalendářního roku, o procento, odpovídající statistickým úřadem stanovenému procentu dosažené roční míry inflace koruny české v České republice za předchozí rok, vypočtené z částky předepsaného celoročního nájemného za předchozí rok.
5. Nájemce se zavazuje platit zvýšené nájemné dle odst. 4 tohoto článku smlouvy vždy zpětně od počátku kalendářního roku, ve kterém byl písemně o zvýšení nájmu pronajímatelem vyrozuměn, a to do termínu splatnosti nájemného uvedeného v odst. 2 tohoto článku smlouvy. Písemné oznámení bude nájemci zasláno doporučeně na doručovací adresu v souladu s čl. VII. odst. 3 této smlouvy.
6. Poměrnou část nájemného na rok 2018 se nájemce zavazuje zaplatit do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

## IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje zejména:
  - a) přenechat předmět nájmu ve stavu způsobilém ujednanému účelu užívání,
  - b) zajistit řádné a nerušené užívání předmětu nájmu nájemcem po celou dobu trvání této smlouvy,
  - c) každoročně od r. 2019 do konce I. čtvrtletí poskytnout nájemci finanční příspěvek na provedení udržovacích prací a drobných oprav podle čl. IV. odst. 2 písm. h) v celkovém objemu 60.000 Kč,
  - d) se zavazuje poskytnout na svůj náklad nájemci technickou pomoc v podobě zajištění odborného posouzení (věcného i cenového) nájemcem navržených a pronajímatelem předem písemně odsouhlasených oprav a udržovacích prací v rozsahu stanoveném v čl. IV. odst. 2 písm. h) této smlouvy,

- e) si vyhrazuje právo být přítomen při fyzickém předání a převzetí prací provedených podle čl. IV. odst. 2 písm. h) této smlouvy,
  - f) pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou po předchozím oznámení nájemci v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejm. za účelem kontroly, provádění údržby a nutných oprav elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn po oznámení nájemci vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo běžné provozní hodiny nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiný naléhavý zájem.
2. Nájemce se zavazuje zejména:
- a) užívat předmět nájmu v souladu dle čl. I. odst. 2 této smlouvy,
  - b) platit řádně a včas dohodnuté nájemné,
  - c) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář s tím, že odpovídá za škodu dle OZ po dobu trvání nájmu,
  - d) dbát, aby jeho činností nedocházelo k ohrožení životního prostředí, udržovat čistotu a pořádek na a v blízkosti předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy na úseku životního prostředí, požární ochrany a v souladu s obecně závaznými vyhláškami statutárního města Brna apod.,
  - e) nepřenechat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do užívání jiným osobám,
  - f) neprovádět změny či úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - g) nepostoupit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své nájemní právo třetí osobě,
  - h) zajistit na své náklady udržovací práce a drobné opravy předmětu nájmu
  - i) každoročně provést na pronajatém objektu udržovací práce a drobné opravy podle čl. IV. odst. 2 písm. h) této smlouvy po jejich předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem v celkovém objemu minimálně 60.000 Kč,
  - j) odstraňovat na svoje náklady škody na předmětu pronájmu, které způsobil a zabraňovat hrozícím škodám,
  - k) hradit služby spojené s provozem objektu (el. energie, vodné a stočné, spotřeba plynu apod.) po dohodě s druhým nájemcem objektu, který je pro tyto účely správcem, v rozsahu rozúčtování podle poměru podlahových ploch a v rozsahu skutečně využívaných služeb, pokud se nedohodnou s druhým nájemcem jinak,
  - l) umožnit přístup přes pozemek p. č. 2484 v k. ú. Židenice do bytové jednotky umístěné v 1.NP budovy,
  - m) zajistit pojištění svého majetku a podnikatelských rizik,
  - n) umístit na objektu reklamní a jiná zařízení přesahující obvyklý rámeček jen s předchozím souhlasem pronajímatele.

## V.

### Skončení nájmu

1. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Výpověď může být učiněna pronajímatelem nebo nájemcem za podmínek uvedených v OZ. Výpovědní doba je tříměsíční a uplyne 31. ledna, anebo 30.června. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Pronajímatel si je vědom právní úpravy zápisu údajů do školského rejstříku a bere na vědomí, že údaje zapsané ve školském rejstříku (a tím s nimi související práva a povinnosti) mohou být měněny jen v termínech a způsobem stanovených právními předpisy.
3. Nájem může být také skončen kteroukoliv smluvní stranou na podkladě písemné výpovědi bez výpovědní doby, pokud byly splněny podmínky ustanovení § 2232 OZ (tj. porušuje-li jedna ze stran zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně).
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby dále z uvedených důvodů, které jsou tímto považovány za zvlášť závažný způsob porušení povinností nájemce, a to jestliže
  - a) nájemce užívá přes písemnou výzvu pronajímatele předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo poškození věci,

- b) je-li předmět nájmu užíván v rozporu se sjednanými podmínkami,
  - c) nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele nezaplatil nájemné do 3 měsíců ode dne jeho splatnosti,
  - d) přenechá nájemce předmět nájmu do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - e) nájemce provádí změny či úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - f) postoupí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své nájemní právo třetí osobě.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby dále z uvedených důvodů, a to
- a) stane-li se předmět nájmu bez jeho zavinění nepoužitelný k ujednanému účelu
  - b) neposkytne-li mu pronajímatel ochranu před zásahem ze strany třetí osoby.
6. Nájemce se zavazuje, že v případě skončení nájmu vrátí předmět nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém se nacházel v den předání, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebením při řádném užívání nebo k odsouhlaseným investicím, a to nejpozději ve lhůtě do 30 dnů ode dne skončení nájmu nebo v případě dohody ke dni jejího podpisu.

## VI.

### Ostatní ujednání

1. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je zakres 1- 2 předmětu nájmu.
2. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího souhlasu pronajímatele není oprávněn v objektu umísťovat mimo svůj pronajatý prostor jakékoliv stavební objekty (i mobilního charakteru), je povinen umísťovat odpadky do nádob k tomu určených, udržovat pořádek, dodržovat zákon o odpadech a platné obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna.
3. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a povolení příslušného stavebního úřadu, není oprávněn provádět stavební úpravy na předmětu pronájmu a předmět pronájmu stavebně měnit.
4. Smluvní strany se dohodly, že v r. 2018 poskytne pronajímatel nájemci finanční příspěvek na realizaci schválené rekonstrukce sociálního zařízení v 1. NP ve výši 150.000 Kč do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že schválené stavební úpravy budou realizovány v období 7 – 9/2018 a podle položkového rozpočtu předpokládají náklady ve výši 410.018,60 Kč včetně DPH.
5. Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s tím, že prokazatelně vynaložené investice na rekonstrukci uvedenou v tomto článku po odečtení finančního příspěvku pronajímatele započítá (umocní) ve výši 260.018,60 Kč nájemci proti nájemnému.
6. Smluvní strany se dohodly a shodně prohlašují, že s ohledem na finanční příspěvky ze strany pronajímatele dle č. IV. odst. 1 písm. c) této smlouvy, nebude ze strany nájemce uplatňován nárok na vyrovnání, tzn. nebude použito ustanovení OZ, § 2220 odst. 1, druhá věta za středníkem.

## VII.

### Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecnými ustanoveními OZ a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemnou formou očíslovanými a vzájemně odsouhlasenými dodatky. Při změně výše nájmu dle čl. III. odst. 4 bude nájemce pronajímatelem této změně pouze písemně vyzooměn.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou doručovány a přebírány na jejich doručovací adrese, která je jak u pronajímatele, tak u nájemce uvedena v označení smluvních stran v záhlaví této smlouvy. Povinnost smluvní strany, která doručuje (odesílatel), doručit písemnost je splněna, jakmile smluvní strana, které se doručuje (adresát), písemnost převezme. Za rozhodné datum se považuje datum podacího razítka provozovatele poštovních služeb. V souladu s ustanovením § 573 OZ se odeslaná písemnost považuje za doručenu třetí pracovní den po odeslání.
4. Obě smluvní strany jsou povinny oznámit si navzájem jakoukoliv změnu údajů, zejména uvedených v záhlaví této smlouvy, a to písemně bez zbytečného odkladu poté, kdy ke změně došlo, nejpozději však

do 3 měsíců.

5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava platných obecně závazných právních předpisů ČR.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky smlouvy a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv. Ke dni platnosti je současně pronajímatelem odevzdán předmět smlouvy nájemci.
7. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po dvou vyhotovení.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, porozuměly jí a že souhlasí s jejím celým obsahem, který vyjadřuje jejich svobodnou, vážnou a omylu prostou vůli. Současně smluvní strany prohlašují, že smlouvu neuzavřely v tísní anebo za nápadně nevýhodných podmínek.

#### Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

1. Záměr obce pronajmout nemovitý majetek, uvedený v čl. I. této smlouvy, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 12.06.2018 do 28.06.2018.
2. Nemovité věci specifikované v čl. I. této smlouvy, byly svěřeny rozhodnutím Zastupitelstva města Brna č. Z2/043 dne 30.05.1998 a pronájem nemovitostí byl odsouhlasen na 96. zasedání RMČ Brno-Židenice, konaném dne 25.06.2018, bod č. 96/2018.35/.

V Brně dne 04. 07. 2018



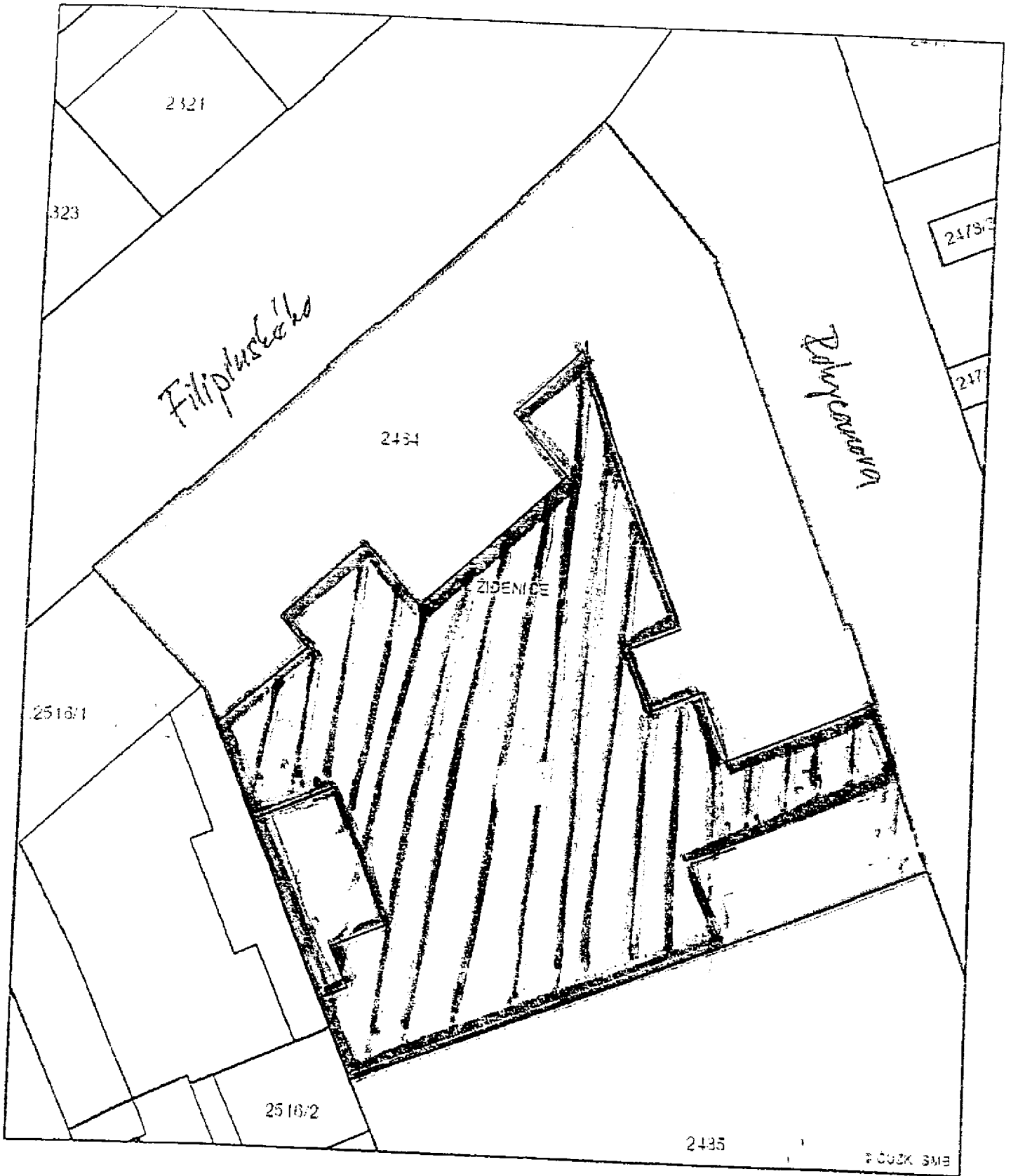
Mgr. René Novotný  
starosta MČ Brno-Židenice

V Brně dne 6. 7. 2018



Mgr. Ruth Konvalinková, Ph.D.  
ředitelka

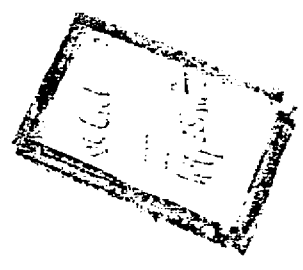
65



Plot 2464 is a building plot with an area of 1,209 m<sup>2</sup>

Handwritten notes at the top of the page, possibly describing the drawing or providing a title.

1:100  
PITCHING PLAN



Scale  
1:100

