

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřena podle ustanovení § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného data
mezi stranami:

Pronajímatel:

Název	Obchodní akademie, Střední odborná škola knihovnická a Vyšší odborná škola Brno, příspěvková organizace
Sídlo	Kotlářská 9, 611 53 Brno
Zastoupený	Ing. Mgr. Jiří Haičman, ředitel
Telefon	549 240 393
IČ / DIČ	00566381 / CZ00566381
Bankovní spojení / č. účtu	Komerční banka Brno – město / 6876330247 / 0100
Kontaktní osoba (dále jen pronajímatel)	

Nájemce:

Název	I. Německé zemské gymnasium, základní škola a mateřská škola, o. p. s.
Zapsaný v rejstříku o.p.s.	oddíl O, vložka 85
Sídlo	Mendlovo náměstí 1/3, Staré Brno, 603 00 Brno
Zastoupený	Ing. Ivo Procházka, ředitel
Telefon	543 211 790
IČ/DIČ	IČ: 25546210
Bankovní spojení / č. účtu	37525003/2700
Kontaktní osoba (dále jen nájemce)	

I.

Vlastnictví předmětu nájmu

- Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p.č. 778, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Ponava, obci Brno, Brno, jehož součástí je budova č.p. 254, na adrese Pionýrská 23. Tento majetek je na základě Nové zřizovací listiny ze dne 16.6.2005, č.j. 98/32 předán k hospodaření pronajímateli.
- Pronajímatel je oprávněn na základě Čl. V. písm. B odst. 4 Nové zřizovací listiny ze dne 16.6.2005 č.j. 98/32 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený a dále specifikovaný v čl. II. této smlouvy.

II.

Předmět nájmu

- Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu prostory nacházející se v budově uvedené v čl. I odst. 1, a to:
 - místnost č. 111,
 - místnost č. 313,
 - místnost č. 314,
 - místnost č. 115,(společně dále rovněž „prostory“ či „předmět nájmu“).
- Nájemce je oprávněn k užívání společných chodeb a sociálních zařízení. Spolu s uvedenými prostory je nájemce oprávněn užívat společná zařízení a části v nemovitosti. Přesný rozsah a vybavení prostorů je uveden v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této Smlouvy.
- Pronajímatel prohlašuje, že prostory jsou podle svého stavebně technického určení vhodné pro účel nájmu dle bodu III. této Smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru prostor v souladu s obecně platnými předpisy.
- Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s právním i faktickým stavem prostorů, které jsou mu dostatečně známy, a v tomto stavu prostory ke dni vzniku nájmu dle této Smlouvy do užívání přebírá a přijímá.

5. Nájemce se zavazuje prostory řádně užívat, platit za jejich užívání nájemné a plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem předmětu specifikované v článku V. této Smlouvy a plnit ostatní povinnosti stanovené jím touto Smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.
6. V rámci pronájmu budovy je nájemce oprávněn, stejně jako v minulých letech, využívat i strukturu WiFi přístupových bodů, která byla pronajímatelem zbudována a je v jeho výhradním vlastnictví. Přístupové body i nadále využívá nájemce tak, aby na své náklady zajistil přístup ke svému internetovému připojení. Pronajímatel neposkytuje nájemci připojení k internetu. Za funkčnost a spolehlivost wifi accesspointů nenese pronajímatel odpovědnost, ani se nezavazuje řešit závady v nějakém konkrétním horizontu.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory do užívání výhradně k poskytování školských a vzdělávacích služeb a s těmito službami služeb souvisejících.
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat jen k výše sjednanému účelu.

IV.

Doba trvání nájmu

Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1. 9. 2019 do 30. 6. 2020.

V.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje k:
 - a. úhradě nájemného v celkové výši 33.880,00 Kč za období od 1.9.2019 do 30.6.2020;
 - b. úhradě za plnění (služby) poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v celkové výši 26.100,00 Kč za období od 1.9. 2019 do 30.6. 2020.

2. Cena za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (služby) je refundací služeb. Cena je fixní, pronajímatel neprovádí její vyúčtování dle skutečné spotřeby. Pronajímatel je oprávněn jednostranně písemným oznámením doručeným nájemcům zvýšit výši úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, pokud cena za plnění, poskytovaná podle čl. VI. Odst. 1, převyší dle skutečné spotřeby dohodnutou částku úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, uvedenou v předchozím odstavci.
3. Výše nájemného se každoročně změní o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to tak, že se zvyšuje výše nájemného stanovená pro bezprostředně předcházející rok. Poprvé bude výše nájemného takto zvýšena v roce 2020. Výše nájemného se zvýší od počátku nového kalendářního roku. Výši nájemného pro příslušný kalendářní rok upravenou o výše uvedou míru inflace v předchozím kalendářním roce včetně nové výše měsíčních plateb sdělí pronajímatel nájemci do jednoho měsíce od zveřejnění Českým statistickým úřadem. Neuhrazené nájemné od začátku kalendářního roku doplatí nájemce spolu s nejbližší měsíční platbou nájemného po oznámení změny roční výše nájemného. Toto ustanovení se nepoužije, pokud by meziroční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen byla záporná.
4. V případě prodloužení se splácením nájemného nebo úhrad je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše se stanoví podle právních předpisů.
5. Nájemné a úhrada za plnění spojená v souvislosti s užíváním předmětu nájmu budou na základě dohody smluvních stran hrazeny měsíčně, na účet pronajímatele číslo účtu 6876330247 / 0100, vedeného u Komerční banky Brno - město, na základě vystavené faktury pronajímatelem, a to vždy k 15. dni měsíce, který následuje po měsíci, za který se nájem a úhrada za plnění spojená v souvislosti s užíváním předmětu nájmu hradí. Zaplacením nájmu se rozumí připsání částky nájmu na účet pronajímatele.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávku elektrické energie, dodávku vody, odvod odpadní vody, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, úklid.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci prostory včetně jejich zařízení ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem prostorů po celou dobu trvání platnosti účinnosti této Smlouvy. O předání prostor a jeho zařízení bude sepsán Předávací protokol, který je nedílnou součástí této Smlouvy a tvoří Přílohu této Smlouvy.
3. Pronajímatel umožní nájemci po vzájemné dohodě provést drobné úpravy - běžnou údržbu, vymalování učeben, aj. - na předmětu nájmu na náklad nájemce. Pronajímatel může zajistit uskutečnění opravných prací nebo stavebních úprav nebytových prostor včetně najatých a společných prostor bez souhlasu nájemce, pokud takové úpravy budou nezbytné pro řádnou údržbu prostoru nebo prostorů, nebo aby se zabránilo hrozícímu nebezpečí poškození nebo znehodnocení prostorů, nebo aby se napravily vzniklé škody. Pronajímatel bude nájemce s výjimkou naléhavých případů o provedení takových prací písemně informovat s dostatečným předstihem. Nájemce po doručení takového oznámení umožní přístup do prostorů a nebude zpochybňovat nebo znesnadňovat provádění stavebních nebo doprovodných prací. Pokud by jakékoli takové práce měly podstatně poškodit nebo znesnadnit nebo dokonce na čas znemožnit smluvní užívání najatých prostorů, bude mít nájemce právo na odpovídající snížení nájemného v závislosti na rozsahu způsobených potíží.
4. Pronajímatel prohlašuje, že prostory jsou řádně pojištěny. Pronajímatel však po dobu trvání nájmu této Smlouvy neodpovídá za případnou ztrátu majetku nebo škodu na majetku nájemce umístěného v pronajatých prostorách budovy či vnesených do prostoru nájemcem.
5. Pronajímatel je oprávněn, pokud nevyklidí nájemce do tří (3) dnů ode dne skončení nájemního poměru své movité věci umístěné v prostorech, po předchozím upozornění nájemce, prostory otevřít a tyto předměty z prostorů vyklidit, uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce a vyzvat jej k jejich převzetí.
6. Po skončení nájmu musí být prostory nájemcem vráceny v původním stavu schopném dalšího užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud poškození prostorů nebo jejich zařízení nebude odstraněno nájemcem do předání prostorů po ukončení nájmu a odstranění je pronajímatel, je mu nájemce povinen uhradit vzniklé nutné náklady do deseti (10) dnů po obdržení vyúčtování. V případě, že nájemce tyto nutné náklady v uvedené lhůtě neuhradí, je povinen uhradit navíc pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den, kdy je nájemce v prodlení.
7. Nájemce, vždy v co nejkratší době, ohlásí pronajímateli či jeho zástupci závady, které brání řádnému užívání prostoru, aby pronajímatel mohl učinit potřebná opatření pro nápravu závad. Nájemce se pro případ provádění oprav zavazuje umožnit pronajímateli vstup do prostoru. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za veškerou škodu, která porušením této povinnosti pronajímateli vznikla nebo vznikne.
8. Nájemce je povinen udržovat prostory v řádném stavu a provádět jejich běžnou údržbu. Nájemce je povinen neprodleně a na své náklady odstranit drobné závady a poruchy, které se vyskytnou v souvislosti s běžným provozem prostorů. Nájemce se zavazuje uhradit všechny případné škody, které by v budově či najatých prostorách způsobili sami či osoby, kterým umožnili přístup do předmětu nájmu.
9. Po skončení nájemního vztahu má nájemce ke dni předání prostorů povinnost provést nebo na vlastní náklad zajistit závěrečný úklid prostor. Pokud by tak nájemce neučinil, má pronajímatel právo zajistit úklid prostor s tím, že prokazatelné náklady vzniklé v souvislosti se zajištěním závěrečného úklidu je povinen uhradit nájemce.
10. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady splnění veškerých podmínek vyžadovaných příslušnými právními předpisy pro užívání prostor k účelům uvedeným v této Smlouvě. Nájemce se zavazuje řídit se pokyny odborných pracovníků pronajímatele (správce objektu, bezpečnostního, revizního, požárního technika apod.), jakož i dodržovat všechna opatření učiněná pronajímatelem k zabezpečení ostrahy objektu. Nájemce odpovídá za jakoukoliv škodu vzniklou na základě porušení ustanovení tohoto článku.

11. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby nájmu, tj. dne **30.6.2020**.
2. Nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem lze předčasně skončit výhradně písemnou dohodou smluvních stran.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory nejpozději do tří (3) dnů ode dne skončení nájmu, a to se vším vybavením a zařízením (viz Předávací protokol) ve stavu v jakém jej převzal, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Nájemce je povinen prostory vyklidit a alespoň základním způsobem uklidit. O předání bude sepsán protokol, v němž se přesně a podrobně popíše stav prostoru.

VIII.

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. Změny a doplňky této Smlouvy lze provést pouze po vzájemné dohodě obou smluvních stran formou písemných dodatků. Písemnou formu musí mít také veškeré jiné dohody nebo jednostranné právní jednání smluvních stran související s touto Smlouvou.
3. Tato Smlouva byla vypracována ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má hodnotu originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1).
4. Platnost a účinnost této smlouvy nastává okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Příloha smlouvy: Předávací protokol

V Brně dne 2.9.2019

[Redacted Signature]

Za pronajímatele:

Oběhodoně Akademie, Střední odborná škola knihovnická a Vyšší odborná škola Brno

Ing. Mgr. Jiří Haičman, ředitel

V Brně dne 2.9.2019

[Redacted Signature]

Za nájemce:

I. Německé zemské gymnasium, základní škola a mateřská škola, o. p. s.

Ing. Ivo Procházka, ředitel

Německé zemské gymnasium,
základní škola a mateřská škola, o.p.s.
Jendřelovo nám. 3/4, 603 00 Brno