

Smlouva o nájmu prostor sloužících k poskytování školských a vzdělávacích služeb

č. 1 / 2015 - o nájmu prostor sloužících k poskytování školských a vzdělávacích služeb
v budově Pionýrská 23

Pronajímatel:

| | |
|----------------------------|---|
| Název | Obchodní akademie, Střední odborná škola knihovnická a Vyšší odborná škola Brno |
| Sídlo | Kotlářská 9, 611 53 Brno |
| Zastoupený | Ing. Mgr. Jiří Haičman – ředitel školy |
| Telefon | 549 240 393 |
| IČ | 00566381 |
| Bankovní spojení / č. účtu | Komerční banka Brno – město / 6876330247 / 0100 |
| Kontaktní osoba | B.Slabyhoudková tel.: 541211613 e-mail:slabyhoudkova@oabrno.cz |

(dále jen pronajímatel)

Nájemce:

| | |
|----------------------------|--|
| Název | I. Německé zemské gymnasium, základní škola a mateřská škola, o. p. s. Gymnázium J. G. Mendela a jeho zařízení a Základní umělecká škola, školská právnická osoba |
| Zapsaný v rejstříku o.p.s. | oddíl O, vložka 85 |
| Sídlo | Mendlovo náměstí 3/4, Brno 603 00 |
| Zastoupený | Ing. Ivo Procházka, ředitel |
| Telefon | 543211790 |
| IČ/DIČ | IČ: 25546210 IČ: 25327747 |
| Bankovní spojení / č. účtu | 37525003/2700 |
| Kontaktní osoba | Ing. Ivo Procházka // email: info@jgmendel.cz |

(dále jen nájemce)

Pronajímatel a nájemce uzavřeli podle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K POSKYTOVÁNÍ ŠKOLSKÝCH A VZDĚLÁVACÍCH SLUŽEB

I.

Vlastnictví předmětu nájmu

1. 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.
2. 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

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu prostory v 1. poschodí budovy, uvedené v čl. I odst. 1, sestávající z učeben č. 203, 204, 205, 206, 207, 209, 211, 212, 214, 215, 217, kabinetu v přízemí č. 102, nájemce je též 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.
2. 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.

3. Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s právním i faktickým stavem prostorů, které mu jsou dostatečně známy a v tomto stavu prostory ke dni vzniku nájmu dle této Smlouvy do užívání přebírá a přijímá.
4. 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 mu touto Smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.

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. 2015 do 31. 8. 2030.

V.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na platbě nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu ve výši **409.550,- Kč** (200.000,- Kč / 209.550,- tis.Kč) za jeden kalendářní rok. Nájemce se zavazuje k **úhradě nájemného** ve výši **20.000,- Kč za měsíc** (mimo letních prázdnin, tj. července a srpna, kdy předmět nájmu neužívá) a dále pak k **úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu** v celkové výši **20.955,- Kč za měsíc**. (mimo letních prázdnin, tj. července a srpna, kdy předmět nájmu neužívá).
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 pronajímateli zvýšit výši úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, pokud cena za plnění, poskytovaná podle čl. VI. odst. 1, převyší 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 2016. Výše nájemného se zvýší od počátku nového kalendářního roku. Výši nájemného pro příslušný kalendářní rok upravenou o výše uvedenou 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 prodlení 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 nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího 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 po vzájemné dohodě provést nájemci drobné úpravy - běžnou údržbu, vymalování učen, 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 zpožďovat 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 v den 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 ho 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 odstraní 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 nakládat s prostory šetrně a opatrně a užívat je pouze v souladu s účelem, ke kterému byl pronajat. 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 způsobil sám či osoby, kterým umožnil 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 a hradit náklady vzniklé na základě požadavků protipožárních, bezpečnostních, hygienických a jiných obecně závazných předpisů. Nájemce se zavazuje řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (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 31.8.2030.
2. Nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem lze skončit také písemnou dohodou smluvních stran, nebo písemnou výpovědí za podmínek uvedených v ustanovení § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní lhůta pro případ výpovědi ze strany pronajímatele je vždy k 31.8. kalendářního roku a tato musí být doručena nájemci nejpozději do 31.1. kalendářního roku, kdy má nájem skončit. Výpověď smluvní strany musí být druhé smluvní straně předána v písemné formě osobně nebo zaslána doporučenou listovní zásilkou na adresu, uvedenou v této Smlouvě resp. u nájemce na doručovací adresu. Pronajímatel v případě tohoto ukončení nájmu vyzve zároveň nájemce k vyklizení a odevzdání předmětu nájmu.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory nejpozději v den 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. V případě úmyslného nepředání prostor v řádném termínu z důvodu na straně nájemce je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den neoprávněného užívání prostor.

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. V případě, že by některé ustanovení této Smlouvy bylo z jakýchkoliv důvodů neplatné, nezpůsobuje neplatnost ostatních částí této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit po vzájemné dohodě toto ustanovení jiným, odpovídajícím svým obsahem účelu zrušeného ustanovení.
4. Tato Smlouva byla vypracována ve třech stejnopisech, z nichž každý má hodnotu originálu, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.
5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, srozumitelně a vážně a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 12.3.2015 usnesením č. 6192/15/R94 souhlas s uzavřením této smlouvy.
7. Platnost této smlouvy nastává okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Příloha smlouvy: Předávací protokol

V Brně dne 18. 3. 2015



Za pronajímatele:

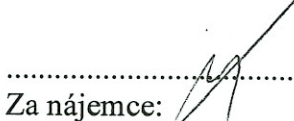
Obchodní akademie, Střední odborná škola knihovnická a Vyšší odborná škola Brno

Ing. Mgr. Jiří Haičman, ředitel

Obchodní akademie,
Střední odborná škola knihovnická
a Vyšší odborná škola Brno
Kotlářská 9, 611 53 Brno

-9-

V Brně dne 18. 3. 2015


Za nájemce:

I. Německé zemské gymnasium, základní škola a mateřská škola, o. p. s.
Gymnázium J. G. Mendela a jeho zařízení
a Základní umělecká škola, školská právnická osoba

Ing. Ivo Procházka

Gymnázium J. G. Mendela
a jeho zařízení a Základní umělecká škola
Mendlovo nám. 3/4, 603 00 Brno

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

④