

Z8/24. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.2.2021

49. Narovnání v souvislosti s ukončením nájmu objektu Charbulova 137, k. ú. Černovice

Anotace

Bývalý nájemce objektu Charbulova 137 společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, uplatňuje vůči statutárnímu městu Brnu finanční nároky související s ukončeným nájmem. Předmětem materiálu je vzájemné narovnání s touto společností, resp. rozhodnutí o uplatněných nárocích.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** tvrzené a uplatněné nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, vůči statutárnímu městu Brnu v souvislosti s ukončeným nájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), v celkové výši 638.339,52 Kč;
- 2. schvaluje** vzdání se práva statutárního města Brna na původně sjednané nájemné v souvislosti s pronájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, a vrácení již zaplacené částky 236.569,- Kč této společnosti;
- 3. jiné** **odmítá** další tvrzené a uplatněné nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, vůči statutárnímu městu Brnu v souvislosti s ukončeným nájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), a to konkrétně tyto nároky:
 - úhrada nákladů na temperování budovy ve výši 112.784,37 Kč,
 - úhrada srážkovného ve výši 29.300,- Kč,
 - úhrada projektové činnosti ve výši 5.600,- Kč,
 - úhrada uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám ve výši 254.086,15 Kč;
- 4. schvaluje** uzavření dohody o narovnání mezi statutárním městem Brnem a společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, týkající se narovnání v souvislosti s ukončením nájmu pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137);
Dohoda o narovnání tvoří přílohu č. těchto usnesení.
Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.
- 5. pověřuje** vedoucího Odboru správy majetku MMB podpisem dohody o narovnání.

Stanoviska

Rada města Brna projednala materiál na schůzi č. R8/128 konané dne 27. 1. 2021 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout navržené usnesení.
Schváleno jednomyslně 9 členy.

Finanční výbor ZMB projedná materiál dne 10. 2. 2021.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Bc. Petr Gabriel

vedoucí odboru - Odbor správy majetku

1.2.2021 v 12:22

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Olga Nováková

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

1.2.2021 v 11:40

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 10
Příloha (ZMB_21_02_16_narovnani_Charbulova_137_Heureka_naj_smlouva_vc_dodatku.pdf)	11 - 17
Příloha (ZMB_21_02_16_narovnani_Charbulova_137_Heureka_2019_10_23_sdeleni_stav_uradu.pdf)	18 - 19
Příloha (ZMB_21_02_16_narovnani_Charbulova_137_Heureka_2019_11_12_zadost_o_zmenu_ucinnosti_naj_smlouvy.pdf)	20 - 22
Příloha (ZMB_21_02_16_narovnani_Charbulova_137_Heureka_2020_05_29_vyzva_k_jednani_o_ukonceni_NS.pdf)	23 - 25
Příloha (ZMB_21_02_16_narovnani_Charbulova_137_Heureka_2020_08_31_vypoved_najmu.pdf)	26 - 28
Příloha (ZMB_21_02_16_narovnani_Charbulova_137_Heureka_2020_11_13_vyzva_k_platbe.pdf)	29 - 32
Příloha (ZMB_21_02_16_narovnani_Charbulova_137_Heureka_2020_12_13_sdeleni_ukonceni_najmu.pdf)	33 - 35
Příloha (ZMB_21_02_16_narovnani_Charbulova_137_Heureka_2020_12_18_stanovisko_AK_Minarikova.pdf)	36 - 38
Příloha k usnesení (ZMB_21_02_16_narovnani_Charbulova_137_Heureka_dohoda_narovnani.pdf)	39 - 40

Důvodová zpráva

Historie:

Pozemek p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemek p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), jsou ve vlastnictví statutárního města Brna ve správě Odboru správy majetku MMB.

Prostory v budově užívala do roku 2012 Soukromá SCOLA COMENIANA – Obchodní akademie, spol. s r.o., a to na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor. Tento nájemce požádal o ukončení smlouvy o nájmu dohodou ke dni 30. 6. 2012 s fyzickým předáním do 10. 8. 2012. Důvodem ukončení smlouvy bylo ukončení činnosti školy, a to především z důvodů ekonomických. Budova byla následně nabízena k prodeji. Rada města Brna na schůzi č. R7/019 konané dne 28. 4. 2015 souhlasila s pozastavením nabídky prodeje, následně proběhla jednání ve věci využití nemovitosti pro účely výstavby DPS na navazujícím pozemku. Tento záměr však realizován nebyl.

Prostory v budově a přilehlé pozemky užívala dále od 15. 6. 2017 do 30. 6. 2019 Základní škola Brno, Štolcova, příspěvková organizace, z důvodu stavebních úprav v budově Štolcova 16. Ke dni 30. 6. 2019 byly nemovitosti předány zpět pronajímateli.

Rada města Brna na schůzi č. R8/025 konané dne 7. 5. 2019 mimo jiné souhlasila se záměrem pronájmu pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice, obec Brno, za nájemné ve výši minimálně 749.680,- Kč za rok. Záměr pronájmu byl zveřejněn v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, od 15. 5. 2019 do 3. 6. 2019. Na základě zveřejněného záměru obdržel Odbor správy majetku MMB nabídky tří zájemců o pronájem dotčených nemovitostí.

Rada města Brna na schůzi č. R8/034 konané dne 24. 7. 2019 mimo jiné schválila uzavření nájemní smlouvy na pronájem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice, mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, jako nájemcem.

Nájemní smlouva byla pod č. 6619033878 uzavřena dne 30. 8. 2019. Nájem byl sjednán na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci. Jako účel nájmu byl sjednán provoz základní školy, dále provozování vzdělávacího, volnočasového, kulturního a sportovního centra sloužícího žákům školy i širší veřejnosti. Výše nájemného dle této smlouvy činila 870.000,- Kč ročně.

K protokolárnímu předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci došlo dne 23. 9. 2019.

Dne 12. 11. 2019 byl Odboru správy majetku MMB doručen přípis nájemce adresovaný mimo jiné i všem členům Rady města Brna a nazvaný „Žádost o změnu účinnosti nájemní smlouvy“. Nájemce v něm popisuje složitou situaci, která vznikla při procesu zajišťování podkladů pro zápis místa vzdělávání v objektu Charbulova 137 do rejstříku škol a školských zařízení vedeného Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR. Pro tento zápis musí dle příslušných právních předpisů škola nebo školské zařízení doložit mimo jiné stanovisko příslušného stavebního úřadu, ze kterého vyplývá, že příslušné prostory lze užívat pro navrhovaný účel. Odbor výstavby a územního plánování ÚMČ Brno-Černovice

jako místně příslušný stavební úřad přípisem č. j. MCBCER/03838/19/SU/Kub ze dne 23. 10. 2019 sdělil nájemci, že budova školy nebyla v poslední době využívána a z provedeného místního šetření vyplývá, že její stavebně-technický stav je pro navrhovaný účel užívání neuspokojivý a pravděpodobně bude vyžadovat další stavební úpravy. Stavební úřad proto vyzval nájemce k předložení dalších podkladů (mj. statického posouzení objektu, revizi NN apod.).

Důsledkem popsané situace bylo, že nájemce musel odložit stěhování do objektu Charbulova 137 a s tím související zahájení výuky, které zde původně plánoval od 1. 1. 2020.

Při následných jednáních mezi Odborem správy majetku MMB a nájemcem byly dohodnuty kroky, které budou ze strany jak Odboru správy majetku MMB, tak i nájemce učiněny za účelem co nejrychlejšího zajištění potřebných podkladů pro zajištění možnosti řádného užívání předmětu nájmu nájemcem za sjednaným účelem. Vzhledem k charakteru požadovaných podkladů a s tím souvisejících úkolů (zpracování statického posouzení budovy, požárně-bezpečnostního řešení apod.) bylo však jasné, že provoz školy nebude možné v objektu Charbulova 137 reálně zahájit dříve než od začátku následujícího školního roku, tedy od 1. 9. 2020.

Vzhledem k výše popsané situaci byl Radě města Brna předložen ke schválení návrh dodatku č. 1 k nájemní smlouvě č. 6619033878 na pozemek p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemek p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), uzavřené dne 30. 8. 2019 mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, jako nájemcem, týkající se změny výše nájemného za období ode dne účinnosti smlouvy do 31. 8. 2020 na 100,- Kč za měsíc. S účinností od 1. 9. 2020 pak mělo být již placeno nájemné v plné výši dle sjednané nájemní smlouvy. Dodatek č. 1 byl Radou města Brna schválen na schůzi č. R8/061 konané dne 29. 1. 2020 a uzavřen byl dne 4. 2. 2020.

Odbor správy majetku MMB nechal následně zpracovat statické posouzení budovy, ze kterého vyplynulo, že statika některých místností v budově (zejm. z hlediska stropů) je nevyhovující ve větší míře, než se původně očekávalo, a že příprava a realizace nutných zabezpečovacích stavebních prací vyžaduje mnohem delší čas, než se zprvu jevílo. Ukázalo se tak nemožným uvést prostory do stavu v souladu se sjednaným účelem nájmu do termínu předpokládaného dodatkem č. 1, tedy do 1. 9. 2020.

Z následných debat mezi pracovníky Odboru správy majetku MMB a zástupci nájemce proběhlých v průběhu jarních a letních měsíců 2020 vyplynulo, že vzhledem k výše popsaným okolnostem, tedy k nemožnosti užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, je pro nájemce další setrvávání v nájemním vztahu neperspektivní a rád by jej proto ukončil.

Dne 31. 8. 2020 doručil nájemce k rukám primátorky města Brna přípis nazvaný „Výpověď nájemní smlouvy ze dne 30. 8. 2020“. Nájemce zde hovoří o výpovědi z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Toto ustanovení se však vztahuje na nájem na dobu určitou, přičemž předmětná nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Smluvní strany zde navíc v čl. II. odst. 2 sjednaly jednorozhodnou výpovědní dobu, která začíná plynout dnem 1. 8., který je nejbližší následující po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě výpovědi nájemce doručené dne 31. 8. 2020 by tak nájem skončil až dne 31. 7. 2022, což se vzhledem k popsaným okolnostem jevílo jako velmi nevhodné řešení situace. Nájemce tímto přípisem patrně zamýšlel ukončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby ve smyslu ustanovení § 2227 občanského zákoníku. Součástí přípisu bylo rovněž vyčíslení nároků nájemce vůči pronajímateli v souvislosti s ukončováním nájemním vztahem.

Vzhledem k pochybnostem popsaným v předchozím odstavci se Odboru správy majetku MMB jevílo jako vhodnější ukončit nájem dohodou, aby byla eliminována možnost budoucího zpochybnění této skutečnosti. Rada města Brna proto na schůzi č. R8/113 konané dne 4. 11. 2020 schválila uzavření dohody o ukončení nájmu mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, jako nájemcem, týkající se ukončení nájmu pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), pronajatých nájemní smlouvou č. 6619033878 ze dne 30. 8. 2019 ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 2. 2020, a to ke dni 30. 11. 2020.

Odbor správy majetku MMB poté zaslal schválený text dohody o ukončení nájmu společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., k podpisu s tím, že uplatněné finanční nároky budou řešeny následně.

Další vývoj:

Společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., zaslala statutárnímu městu Brnu přípis ze dne 13. 11. 2020 nazvaný „Závěrečné vyúčtování a výzva k platbě“, kde upřesňuje své nároky vůči statutárnímu městu Brnu. Jedná se o tyto nároky v celkové výši 638.339,52 Kč:

- a) vrácení zaplaceného nájemného ve výši 236.569,- Kč,
- b) úhrada nákladů na temperování budovy ve výši 112.784,37 Kč,
- c) úhrada srážkovného ve výši 29.300,- Kč,
- d) úhrada projektové činnosti ve výši 5.600,- Kč,
- e) úhrada uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám ve výši 254.086,15 Kč.

Společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., dále zaslala statutárnímu městu Brnu přípis ze dne 13. 12. 2020 nazvaný „Ukončení nájmu – objekt Charbulova 137, Brno“, kde odmítá podepsat zaslany návrh dohody o ukončení nájmu a trvá na tom, že nájem skončil výpovědí nájemce bez výpovědní doby k 31. 8. 2020.

Odbor správy majetku MMB následně požádal advokátku Mgr. Ivu Minaříkovou o zpracování právního stanoviska k dané věci. Právní stanovisko ze dne 18. 12. 2020 je taktéž součástí tohoto materiálu.

K otázce ukončení nájmu:

I přes výše popsané nejasnosti ohledně podání výpovědi nájmu ze strany nájemce je vzhledem k souvisejícím okolnostem nejspíš zjevné, že ani jedna ze stran nemá zájem v nájemním vztahu pokračovat. Objekt byl již předán zpět Odboru správy majetku MMB, který tak disponuje klíči a tím i přístupem do objektu. Nic tedy nebrání tomu nabízet objekt k dalšímu pronájmu. Z tohoto důvodu a v souladu s vyžádaným právním stanoviskem advokátky Mgr. Ivy Minaříkové nyní Odbor správy majetku MMB navrhuje akceptovat skutečnost, že nájem skončil k 31. 8. 2020 výpovědí ze strany nájemce v souladu s ustanovením § 2227 občanského zákoníku („*Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednan, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.*“).

K otázce nároku na vrácení již zaplaceného nájemného:

Společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., v počátcích nájemního vztahu zaplatila statutárnímu městu Brnu nájemné ve výši 236.569,- Kč.

Občanský zákoník v § 2208 stanoví:

1) Oznámi-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

(2) Nájemce má právo započíst si to, co může podle odstavce 1 žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného.

(3) Neuplatní-li nájemce právo podle odstavce 1 do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

Nemožnost užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu (provoz školy) lze dovodit ze sdělení Odboru výstavby a územního plánování ÚMČ Brno-Černovice jako místně příslušného stavebního úřadu č. j. MCBCER/03838/19/SU/Kub ze dne 23. 10. 2019. Totéž lze navíc dovodit z akceptace výpovědního důvodu nájemce dle ustanovení § 2227 občanského zákoníku.

Otázkou je, zda je splněna podmínka uplatnění práva do šesti měsíců ode dne, kdy nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit (viz výše citované ustanovení § 2208 odst. 3 občanského zákoníku).

Za den, kdy nájemce vadu zjistil, lze považovat seznámení se s výše popsáním sdělením stavebního úřadu ze dne 23. 10. 2019.

Dne 12. 11. 2019 byl statutárnímu městu Brnu doručen přípis nájemce nazvaný „Žádost o změnu účinnosti nájemní smlouvy“. V tomto přípisu nebylo výslovně uplatněno právo na prominutí nájemného, byť z kontextu bylo zřejmé, že nájemci jde zejména o to, aby až do zprovoznění budovy, které předpokládal od 1. 9. 2020, nebylo nájemné placeno (nebo pouze v symbolické výši). Rada města Brna pak na základě tohoto přípisu na schůzi č. R8/061 konané dne 29. 1. 2020 schválila uzavření dodatku č. 1 k nájemní smlouvě (viz výše v kapitole „Historie“).

Poprvé byl výslovný požadavek na vrácení již zaplaceného nájemného ve výši 236.569,- Kč obsažen v přípisu nazvaném „Výzva k jednání ohledně ukončení Nájemní smlouvy Charbulova č. p. 100“, který byl statutárnímu městu Brnu doručen dne 29. 5. 2020.

Lze velmi obtížně předvídat, jak by otázku včasného uplatnění práva v souladu s ustanovením § 2208 odst. 3 občanského zákoníku vyřešil soud v případném soudním sporu, kdy by navíc mohly být do hry vtaženy rovněž obecné právní principy (zákaz jednání v rozporu s dobrými mravy apod.).

Z formulace ustanovení § 2208 odst. 3 občanského zákoníku lze usoudit, že ani v případě marného uplynutí šestiměsíční lhůty pro uplatnění práva nedojde k jeho prekluzi. V případě plnění pronajímatele vůči nájemci by se tak nejednalo o bezdůvodné obohacení nájemce.

Navíc je třeba připomenout, že uzavřením dodatku č. 1 k nájemní smlouvě došlo pro období od 23. 9. 2019 do 31. 8. 2020 ke snížení nájemného na symbolickou úroveň (konkrétně 1.127,- Kč). Rozdílovou částku by tedy bylo možné vnímat jako jakýsi přeplatek).

Vzhledem k výše uvedenému a v souladu s vyžádaným právním stanoviskem advokátky Mgr. Ivy Minaříkové se Odbor správy majetku MMB přiklání k vyhovění společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., v tomto nároku a k vrácení částky 236.569,- Kč této společnosti.

K nároku na úhradu nákladů na temperování budovy a srážkovného:

V této otázce se Odbor správy majetku MMB plně ztotožňuje s názorem obsaženým v právním stanovisku advokátky Mgr. Ivy Minaříkové. Nájemní vztah trval od 23. 9. 2019 do 31. 8. 2020, po celou tuto dobu neměl Odbor správy majetku MMB od budovy klíče, naopak výlučný přístup do budovy měl nájemce. Statutární město Brno tak v budově žádné energie nečerpalo a není proto důvod, aby je jakýmkoliv způsobem hradilo.

Vzhledem k výše uvedenému a v souladu s vyžádaným právním stanoviskem advokátky Mgr. Ivy Minaříkové navrhuje Odbor správy majetku MMB tyto nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., v celkové výši 142.084,37 Kč odmítnout.

K nároku na úhradu projektové činnosti a uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám:

I v této otázce se Odbor správy majetku MMB plně ztotožňuje s názorem obsaženým v právním stanovisku advokátky Mgr. Ivy Minaříkové.

Nájemní smlouva v čl. IV. odst. 9 stanoví: „*Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a podstatné změny předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady bez nároku na úhradu nájemcem vynaložených nákladů vůči pronajímateli, a to ani v průběhu nájmu, ani po jeho skončení.*“ Za celou dobu trvání nájemního vztahu Odbor správy majetku MMB neobdržel žádost nájemce o souhlas s prováděním stavebních úprav či podstatných změn předmětu nájmu, tudíž ani žádný takový souhlas nevydal.

Vzhledem k výše uvedenému a v souladu s vyžádaným právním stanoviskem advokátky Mgr. Ivy Minaříkové navrhuje Odbor správy majetku MMB i tyto nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., v celkové výši 259.686,15 Kč odmítnout.

Závěr:

Jelikož lze rozhodnutí o uplatněných nárocích považovat za rozhodování o vzdání se práva v částce vyšší než 20.000,- Kč, je v souladu s ustanovením § 85 písm. f) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, orgánem příslušným k rozhodnutí o těchto otázkách Zastupitelstvo města Brna.

Projednáni v Radě města Brna:

Rada města Brna projednala materiál na schůzi č. R8/128 konané dne 27. 1. 2021 a přijala usnesení:

Rada města Brna

ruší usnesení Rady města Brna přijaté na schůzi č. R8/113 konané dne 4. 11. 2020, bod 81:

1. RMB schvaluje uzavření dohody o ukončení nájmu mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, jako nájemcem, týkající se ukončení nájmu pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), pronajatých nájemní smlouvou č. 6619033878 ze dne 30. 8. 2019 ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 2. 2020, a to ke dni 30. 11. 2020;

Dohoda tvoří přílohu č. 33 tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

2. RMB pověřuje vedoucího Odboru správy majetku MMB podpisem dohody o ukončení nájmu.

bere na vědomí

- *přípis společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, ze dne 31. 8. 2020 nazvaný „Výpověď nájemní smlouvy ze dne 30. 8. 2019“;*
- *přípis společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, ze dne 13. 11. 2020 nazvaný „Závěrečné vyúčtování a výzva k platbě“;*
- *přípis společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, ze dne 13. 12. 2020 nazvaný „Ukončení nájmu – objekt Charbulova 137, Brno“;*
- *stanovisko Mgr. Ivy Minaříkové, advokátky, ze dne 18. 12. 2020;*

bere na vědomí skončení nájmu pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), na základě výpovědi dané nájemcem společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, a to ke dni 31. 8. 2020;

doporučuje Zastupitelstvu města Brna

vzít na vědomí tvrzené a uplatněné nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, vůči statutárnímu městu Brnu v souvislosti s ukončeným nájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), v celkové výši 638.339,52 Kč;

schválit vzdání se práva statutárního města Brna na původně sjednané nájemné v souvislosti s pronájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, a vrácení již zaplacené částky 236.569,- Kč této společnosti;

odmítnout další tvrzené a uplatněné nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, vůči statutárnímu městu Brnu v souvislosti s ukončeným nájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), a to konkrétně tyto nároky:

- *úhrada nákladů na temperování budovy ve výši 112.784,37 Kč,*
- *úhrada srážkovného ve výši 29.300,- Kč,*
- *úhrada projektové činnosti ve výši 5.600,- Kč,*
- *úhrada uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám ve výši 254.086,15 Kč;*

schválit uzavření dohody o narovnání mezi statutárním městem Brnem a společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, týkající se narovnání v souvislosti s ukončením nájmu pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137);

pověřit vedoucího Odboru správy majetku MMB podpisem dohody o narovnání.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	----	pro	pro	nepř.	pro

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO: 44992785
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č. účtu [REDACTED]

podpisem smlouvy je na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R8/034
konané dne 24. 7. 2019 pověřen Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB
jako **pronajímatel**

a

2. 2. základní škola Heuréka, s.r.o.

se sídlem Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno
zastoupená jednatelem Janem Kalou
IČO: 04428757
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vl. 89885
jako **nájemce**

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 2154 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2298 m² včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a dále pozemku p. č. 2153 – zahrada o výměře 804 m², vše v k. ú. Černovice, obec Brno, zapsáno na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město (dále také jako „nemovitosti“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1 této nájemní smlouvy, tedy:
 - pozemek p. č. 2154 o výměře 2298 m² včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí,
 - pozemek p. č. 2153 o výměře 804 m²,
 vše v k. ú. Černovice, obec Brno (dále také jako „předmět nájmu“).
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozu základní školy, dále pro provozování vzdělávacího, volnočasového, kulturního a sportovního centra sloužícího žákům školy i širší veřejnosti.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání. Nájemce v tomto stavu předmět nájmu přebírá.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem písemně vypovědět bez uvedení důvodu s jednoroční výpovědní dobou, přičemž výpovědní doba začíná plynout dnem 1. 8., který je nejbližší následující po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně (tj. písemná výpověď musí být doručena nejpozději do 31. 7.). Nájem tak skončí ke dni 31. 7. kalendářního roku následujícího po roce, v němž začala plynout výpovědní doba.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a. nájemce je v prodlení s placením nájemného a nezaplatí nájemné ani do splatnosti následující splátky nájemného;
 - b. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívacího vztahu v rozporu s touto smlouvou;
 - c. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;a nájemce nezjedná nápravu ani do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě. Výpovědní doba začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.
4. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran.

III. Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu, které se nájemce zavazuje pronajímateli hradit, se sjednává částkou ve výši celkem **870.000,- Kč ročně**. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí **217.500,- Kč**.
2. Nájemce se zavazuje platit veškeré úhrady za služby spojené s nájmem, zejména el. energii, vodné, stočné, odvoz odpadu a další přímo dodavatelům těchto služeb na základě samostatných smluvních vztahů s těmito dodavateli.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně vždy k poslednímu dni každého prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které nájemné náleží, tedy vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10, převodem na výše uvedený bankovní účet pronajímatele. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. V případě, že pronajímatel sdělí nájemci písemně jiné číslo účtu pro placení nájemného, bude ode dne uvedeného v tomto písemném sdělení nájemce hradit platby na tento nový účet.
4. Nájemce bere na vědomí, že dostane-li se do prodlení s úhradou nájemného, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku počínaje rokem 2021 o poměrnou část aktuální výše nájemného určenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok stanoveným Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane součástí

nájemného pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná roční míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku. Zvýšené nájemné se nájemce zavazuje hradit.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce bere na vědomí, že v části půdního prostoru a na části střechy budovy jsou umístěny anténní stožáry, a to na základě samostatné nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje umožnit přístup provozovateli tohoto zařízení pro potřeby jejich opravy a údržby.
2. Nájemce je oprávněn poskytnout předmět nájmu pro pořádání krátkodobých vzdělávacích a příležitostných akcí na dobu kratší než 30 dnů bez souhlasu pronajímatele. Dále je nájemce oprávněn poskytnout předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele k jednorázovým sportovním a volnočasovým aktivitám veřejnosti. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli pololetně, tj. vždy k 30. 6. (s termínem dodání 15. 7.) a 31. 12. (s termínem dodání 15. 1.) příslušného roku, přehled uživatelů a podnájemců, kterým přenechal předmět nájmu nebo jeho část do užívání dle předchozích dvou vět. Oznámení bude vedle identifikace uživatelů a podnájemců obsahovat i údaje o době, účelu a ceně užívání či podnájmu a v případě uzavření podnájemní smlouvy rovněž její kopii.
3. V případech neuvedených v odstavci 2 je oprávněn nájemce přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze v souladu se sjednaným účelům nájmu a zavazuje se na svůj náklad zabezpečovat běžnou údržbu a drobné opravy. Pro vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy smluvní strany obdobně použijí nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, přičemž se nepoužije ustanovení o ročním limitu nákladů dle § 6 uvedeného nařízení vlády a dále částka nákladů za jednu opravu dle § 5 se sjednává ve výši 5.000,- Kč.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na své náklady odstraňovat škody, které v průběhu nájmu způsobí nebo které způsobí osoby, které se zde zdržovaly.
6. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a dalších předpisů souvisejících.
7. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, oznámí-li to pronajímatel nájemci předem v přiměřené době. Předchozí oznámení pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
8. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav.

9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné podstatné úpravy a změny předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady bez nároku na úhradu nájemcem vynaložených nákladů vůči pronajímateli, a to ani v průběhu nájmu, ani po jeho skončení. K žádosti o souhlas s provedením stavebních úprav nebo jiných podstatných úprav a změn předmětu nájmu doloží nájemce výši předpokládaných nákladů, po provedení těchto úprav nebo změn nájemce doloží výši skutečně vynaložených nákladů. Nájemce nemá nárok vůči pronajímateli na protihodnotu nebo vyrovnání toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu nájmu, a to ani po dobu nájmu, ani po jeho skončení.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět prohlídky předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je užíván ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci, podnájemcům či jiným uživatelům předmětu nájmu v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví jsou nájemce, podnájemci či jiní uživatelé povinni uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce, podnájemců či jiných uživatelů předmětu nájmu.
4. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující předmět nájmu, znemožnit nájemci přístup do předmětu nájmu a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti

některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.

4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít formu písemných dodatků.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci. Proběhne-li protokolární předání dle předchozí věty dříve než zveřejnění této smlouvy v registru smluv, nabývá smlouva účinnosti tímto zveřejněním.

Doložka

Záměr pronajmout předmět nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 15. 5. 2019 do 3. 6. 2019.

Tato smlouva byla schválena Radou města Brna na její schůzi č. R8/034 konané dne 24. 7. 2019.

V Brně dne 30 -08- 2019

V Brně dne 30. 8. 2019

.....
pronajímatel

.....
nájemce

zasedání Rady města Brna
konané dne 24. 7. 2019
p o v ě ř í l o

vedoucího Odboru správy majetku
podpisem této smlouvy

2. základní škola Maturka, s.r.o.
Pellucova 20/2c, 602 00 Brno
IČ: 04428757

Dodatek č. 1

k nájemní smlouvě č. 6619033878 ze dne 30. 8. 2019,
uzavíraný mezi smluvními stranami

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO:44992785

podpisem dodatku pověřen na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R8/061
konané dne 29. 1. 2020:

Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB

dále jen „pronajímatel“

2. 2. základní škola Heuréka, s.r.o.

se sídlem Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno
zastoupená jednatelem Janem Kalou
IČO:04428757

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 89885

dále jen „nájemce“

I.

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce užívá na základě shora uvedené nájemní smlouvy pozemek p. č. 2154 o výměře 2.298 m² včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemek p. č. 2153 o výměře 804 m², to vše v k. ú. Černovice (dále také jako „předmět nájmu“).
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že shora uvedená nájemní smlouva nabyla účinnosti dne 23. 9. 2019, a to protokolárním předáním předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.
3. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že předmět nájmu bude možné řádně užívat k účelu dohodnutému ve shora uvedené nájemní smlouvě až od 1. 9. 2020.
4. Z důvodu uvedeného v odst. 3 se smluvní strany dohodly na úpravě výše nájemného za období ode dne účinnosti shora uvedené nájemní smlouvy (tedy od 23. 9. 2019) do 31. 8. 2020, a to tak, že za toto období bude nájemné činit částku 100,- Kč/měsíc, tedy částku 27,- Kč za období od 23. 9. 2019 do 30. 9. 2019 a částku 1.100,- Kč za období od 1. 10. 2019 do 31. 8. 2020, tedy celkem částku **1.127,- Kč**. Tato částka je splatná ke dni 31. 3. 2020.
5. S účinností od 1. 9. 2020 platí ohledně výše nájemného ustanovení čl. III. odst. 1 shora uvedené nájemní smlouvy s tím, že poměrná část nájemného připadající na měsíc září 2020 je splatná ke dni 30. 9. 2020.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že před nabytím účinnosti tohoto dodatku zaplatil nájemce pronajímateli finanční částku v celkové výši 236.569,- Kč. Smluvní strany se dohodly, že tato částka bude započtena vůči budoucím platbám nájemného takto:

- a) částka ve výši 1.127,- Kč bude započtena proti platbě nájemného za období 23. 9. 2019 – 31. 8. 2020,
- b) částka ve výši 17.942,- Kč bude započtena proti platbě nájemného za měsíc září 2020,
- c) částka ve výši 217.500,- Kč bude započtena proti platbě nájemného za IV. čtvrtletí 2020.

7. Jiná ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy se nemění.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho uzavření a účinnosti dnem jeho zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Tento dodatek je vyhotoven v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tento dodatek podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Dodatek zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily a že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Záměr změnit nájemní smlouvu byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 20. 12. 2019 do 6. 1. 2020.

Tento dodatek byl schválen usnesením Rady města Brna na schůzi č. R8/061 konané dne 29. 1. 2020.

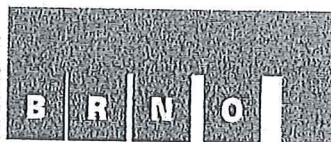
V Brně dne 04.02.2020

Statutární město Brno
Bc. Petr Gabriel
vedoucí OSM MMB
pronajímatel

29/061 Usnesení Rady města Brna
konané dne 29. 1. 2020
pověřilo
vedoucího Odboru správy majetku
podpisem této smlouvy

V Brně dne 30. 1. 2020

2. základní škola Heuréka, s.r.o.
Jan Kala
jednatel
nájemce



ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, BOLZANOVA 763/1, 618 00 BRNO

VÁŠ DOPIS Č.J.:

ZE DNE:

NAŠE Č.J.: MCB CER/03838/19/SU/Kub

SPIS. ZN.: MCB CER/03768/19/Kub

VYŘIZUJE: Ing. arch. Hana Kuberová

TEL.:

MOB:

E-MAIL:

DATUM: 23.10.2019

SDĚLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-Černovice, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel žádost o stanovisko k zařazení základní školy, školní družiny a školní jídelny – výdejny zřizovatele, jímž je 2. základní škola Heuréka, s.r.o., IČ 04428757 do rejstříku škol a školských zařízení.

Místo výkonu pro činnosti základní školy s kapacitou 160 žáků, pro činnost školní družiny s kapacitou 160 žáků a školní jídelny – výdejny pro 160 strávníků bude v objektu bývalé základní školy Charbulova 100/137, 618 00 Brno – Černovice na pozemku parc. č. 2154 v katastrálním území Černovice.

K Vaší žádosti stavební úřad sděluje,

Výše uvedená budova školy nebyla v poslední době využívána a z provedeného místního šetření, konaného dne 22.10.2019 vyplývá, že její stavebně – technický stav je pro navrhovaný účel užívání neuspokojivý a pravděpodobně bude vyžadovat další stavební úpravy.

Stavební úřad Vás proto vyzývá k předložení:

- závazných stanovisek Krajské hygienické stanice JmK a Hasičského záchranného sboru JmK k navrhovanému provozu
- statické posouzení objektu, zejména stropů nad 1. NP a 2. NP, které vykazují průhyby.
- doklad o dokončení probíhajících stavebních úprav sociálního zařízení (fotodokumentace)
- platnou revizi NN.

Upozorňujeme, že pro navrhovaný účel využití musí stavba splňovat ustanovení § 8 vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Ing. arch. Hana Kuberová
vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Obdrží:

2. základní škola Heuréka, s.r.o., IDDS: gay9ggv
sídlo: Pellicova č. p. 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno 2

2. základní škola Heuréka, s.r.o.
Pellicova 20/2c
Brno 602 00
IČO: 04428757
ID datové schránky: gay9ggv



Základní škola
HEURÉKA
Radost z objevování!

Magistrát města Brna
Rada města Brna
K rukám Mgr. Pavla Blažíka, právníka Odboru správy majetku
Dominikánské nám. 196/1
601 67 Brno

Věc: Žádost o změnu účinnosti nájemní smlouvy

Vážení členové Rady města Brna,

dne 30.8. 2019 uzavřelo město Brno (dále jen „Město“) a 2. základní škola Heuréka s.r.o. (dále jen „Škola“) nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“), předmětem nájmu je budova školy na adrese Charbulova č.p. 100 (dále jen „Budova“) a související pozemky p.č. 2154 a 2153, vše v k.ú. Černovice, obec Brno.

2. základní škola Heuréka s.r.o. v současné době provozuje základní školu s kapacitou 60 žáků na adrese Pellicova 2c, Brno. Na základě uzavření výše uvedené Smlouvy Škola začala připravovat stěhování provozu Školy na novou adresu a zároveň podala Žádost o změnu místa poskytování vzdělávání na Jihomoravský kraj a MŠMT.

Při vyřizování formálních náležitostí souvisejících se změnou místa vzdělávání vyšlo najevo, že Budova není navzdory prohlášení Nájemce uvedenému v čl. I. odst. 4 Smlouvy způsobilá k sjednanému způsobu užívání, tedy k provozu základní školy. Školský zákon vyžaduje zápis místa vzdělávání do rejstříku škol a školských zařízení vedeným MŠMT a jednou z podmínek zápisu je dle par. 147 písm. h) Školského zákona, *stanovisko příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví a stavebního úřadu, ze kterého vyplývá, že příslušné prostory lze užívat pro navrhovaný účel, včetně údaje o nejvyšším počtu osob, které lze v těchto prostorech vzdělávat nebo jim poskytovat školské služby*“.

V této souvislosti chci podotknout, že prohlášení Nájemce o způsobilosti Budovy považujeme za omyl, nikoliv zlý úmysl. Veškerá jednání ze strany Města byla profesionální. I my jsme neměli nejmenší ponětí o tom, že Budova není způsobilá k provozu základní školy, jelikož před námi v budově vyučovala autistická škola. Bohužel se ukázalo, že tato výuka probíhala pouze po přechodnou dobu, a to bez zajištění formálních náležitostí, bez kladných stanovisek příslušných úřadů a tedy patrně i bez zápisu do rejstříku škol a školských zařízení.

V každém případě Škola na vzniklou situaci musela reagovat tak, že:

- odložila stěhování do prostor Předmětu nájmu do doby zjednání nápravy, včetně prodloužení nájmu v současných prostorech.
- komunikuje s MŠMT a Jihomoravským krajem o posunutí termínu účinnosti změny místa vzdělávání.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0477876/2019/02

listy: přílohy 2

druh:



mmb1es714626e9 Doručeno 16.11.2019

Škola v této věci vyvolala jednání s panem Bc. Petrem Gabrielem, vedoucím Odboru správy majetku MMB, který dalším jednáním s námi pověřil Mgr. Pavla Blažíka, právníka odboru. Jednání proběhlo dne 6.11.2019, přičemž obě strany v něm vyjádřily ochotu aktivně přispět k vyřešení situace jak po formální, tak věcné stránce.

Škola podala v září 2019 žádost na místně příslušný stavební úřad, v níž požaduje souhlasné stanovisko dle par. 147 písm. h) školského zákona k provozu základní školy v Předmětu nájmu. Bohužel se v průběhu řízení ukázalo, že Stavební úřad nemá k dispozici dokumentaci budovy ani souhlasná stanoviska příslušných orgánů a přistoupil tedy k místnímu šetření v Budově. Na základě této místního šetření usoudil, že je „stavebně – technický stav je pro navrhovaný účel užívání neuspokojivý“ (viz. sdělení stavebního úřadu, které přikládáme v příloze k této žádosti) a odmítl vydat souhlasné stanovisko.

Stavební úřad požaduje předložení (doslovná citace):

- závazných stanovisek Krajské hygienické stanice JmK a Hasičského záchranného sboru JmK k navrhovanému provozu
- statického posouzení objektu, zejména stropů nad 1. NP a 2. NP, které vykazují průhyby
- dokladu o dokončení probíhajících stavebních úprav sociálního zařízení (fotodokumentace)
- platné revize NN.

(viz. Příloha k této žádosti – Sdělení stavebního úřadu)

Na výše uvedeném jednání dne 6.11.2019 byl dohodnut další postup, rozdělení odpovědností a přibližný harmonogram prací, jejichž cílem je uvést Budovu do stavu způsobilého k užívání pro provoz základní školy:

Úkol	Realizaci zajistí	Přibližný termín
Vyjádření Krajské hygienické stanice	Škola	Splněno (Škola napravila všechny výhrady KHS – malování, podlaha ve výdejně, nedostatečný počet umyvadel, oprava záchodů apod.) a na základě tohoto získala Budova svolení KHS. Škola vynaložila na tyto úpravy částku cca 250 tis. Kč.
Passport budovy (Je třeba dopracovat z důvodu návrhu PBŘS)	Město	Cca konec ledna 2020 (je třeba nejdříve vybrat dodavatele a poté teprve zadat zhotovení passportu).
Návrh požárně bezpečnostního řešení stavby (PBŘS).	Škola	Únor - Březen 2020
Projednání PBŘS s Hasičským záchranným sborem JmK	Škola	Duben - Květen 2020
Provedení potřebných úprav na základě PBŘS	Dle povahy příslušných úprav	Květen 2020
Statické posouzení objektu	Město	Prosinec 2020
Doklad o dokončení probíhajících stavebních úprav (souvisí s požadavky KHS)	Škola	Listopad 2020
Platná revize NN	Město	Prosinec 2020

Kompletace podkladů, projednání s místně příslušným stavebním úřadem	Město, Škola	Červen 2020
--	--------------	-------------

Ač způsobilost budovy k dohodnutému způsobu užívání je z povahy věci i dle čl. I. odst. 4 Smlouvy odpovědností Pronajímatele, jsme připraveni poskytnout veškerou součinnost a napomoci uvedení Předmětu nájmu do souladu se Smlouvou.

Zároveň je ale zřejmé, že dříve než od 1.9.2020 je nereálné Budovu používat k dohodnutému účelu užívání. Z tohoto důvodu navrhujeme posunout změnu místa vzdělávání 2. základní školy Heuréka s.r.o. na datum 1.9.2020 a zároveň Vás žádáme o posunutí účinnosti Smlouvy na stejné datum, tedy na 1.9.2020.

Věřím, že společným úsilím se nám podaří Budovu školy zlegalizovat tak, aby mohla dlouhodobě sloužit dětem v Brně.

Za vyřízení žádosti předem děkuji

V Brně dne: 12.11.2019

Jan
Kala

Digitally signed by Jan Kala
DN: c=CZ,
2.5.4.97=f1frcz-0428757, o=2,
311b0d1101a11e0d6a, st=0, DC
0428757, ou=1, cn=Jan Kala,
sn=Kala, givenName=Jan,
serialNumber=P510727
Date: 2019.11.12 11:31:39
+01'00'

Jan Kala

Jednatel, zřizovatel

2. základní škola Heuréka s.r.o.



HEURÉKA
radost z objevování...

Statutární město Brno
Doručeno: 29.05.2020
MMB/0217700/2020
listy: přílohy: 1
druh: li/sv:



Mgr. Pavel Blažík
právník odboru
Odbor správy majetku
Magistrát města Brna | Husova 3 | 601 67 Brno

Věc: Výzva k jednání ohledně ukončení Nájemní smlouvy Charbulova č.p. 100

Vážený pane Blažíku,

na základě osobního jednání s panem Gabrielem a na základě našeho telefonického rozhovoru Vám zasílám tuto výzvu k jednání. Statutární město Brno na straně Pronajímatele a 2. základní škola Heuréka s.r.o. na straně Nájemce uzavřeli v roce 2019 nájemní smlouvu na následující předmět nájmu:

- pozemek p. č. 2154 o výměře 2298 m² včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí,
- pozemek p. č. 2153 o výměře 804 m², vše v k. ú. Černovice, obec Brno. (dále jen „Smlouva“)

V čl. I odst. 4 Smlouvy „Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání“, tedy k provozu základní školy.

V průběhu trvání nájmu však vyšlo najevo, že Předmět nájmu není způsobilý k užívání pro daný účel, a to z především z důvodu nevyhovující statiky stropů a z důvodu nevyhovujícího požárně bezpečnostního řešení stavby. V současné době je zároveň zřejmé, že Předmět nájmu nebude způsobilý k provozu základní školy ani k 1.9.2020.

Z těchto důvodů Nájemce nemohl do dnešního dne začít Předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu.

Z důvodu nenaplnění smlouvy ze strany Pronajímatele Vás tedy žádáme, abyste s námi jakožto Nájemcem vstoupili do jednání o ukončení Smlouvy a navrácení dosavadních vzájemných plnění.

Předběžnou výši plnění na straně Nájemce jsme vyčíslili následovně:

2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, 602 00 Brno



HEURÉKA

radost z objevování...

Město Brno	nájemné a zálohy na nájemné	236 569,00 Kč
Teplárny Brno (náklady na temperování budovy)	září-prosinec 2019 leden-květen (zaplacené zálohy)	56 194,00 Kč 45 000,00 Kč
Vodárny (především srážkovně)	září 2019 -14.4.2020	18 785,00 Kč
arch. Šárka	Projektová činnost, projednání s Krajskou hygienickou stanicí	5 600,00 Kč
Uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám (sociální zařízení, dlažba ve výdejně, výmalba atd.)		253 685,15 Kč
Zhotovení PBŘS		14 520,00 Kč

Výše uvedené náklady nejsou konečné, neboť provozní náklady (zálohy na služby) platí Nájemce měsíčně. Zároveň je pravděpodobné, že se konečné vyúčtování bude od výše záloh lišit.

Věřím, že se nám podaří najít vhodné řešení pro ukončení nájemního vztahu dohodu. Prosím potvrďte nám Vaši ochotu o ukončení nájemního vztahu jednat a navrhněte případný postup jednání, případně přímo návrh dohody o ukončení nájemní smlouvy a o způsobu vypořádání vzájemných plnění.



HEURÉKA
radost z objevování...

Předem děkujeme za spolupráci.

V Brně dne 29.5.2020

Jan
Kala

Digitálně podepsal Jan Kala
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-04428757,
o=2. základní škola Heuréka,
s.r.o., ou=1, cn=Jan Kala,
sn=Kala, givenName=Jan,
serialNumber=P510727
Datum: 2020.05.29 11:30:51
+02'00'
Adobe Acrobat Reader, verze:
2020.009.20063

Jan Kala

Zřizovatel, 2. základní škola Heuréka s.r.o.



HEURÉKA
radost z objevování...

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0362957/2020

listy: přílohy: 1
druh:



mmb1es773a7eb7 Doručeno: 31.08.20

Statutární město Brno
k rukám primátorky JUDr. Markéty Vaňkové
Dominikánské nám. 196/1
602 00 Brno

Věc: Výpověď nájemní smlouvy ze dne 30. 8. 2019

Dne 30. 8. 2019 uzavřela naše společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., IČ: 04428757, se sídlem Pellicova 20/2c, Brno – město, 602 00 Brno, jakožto nájemce, se Statutárním městem Brno, jakožto pronajímatelem, Nájemní smlouvu o pronájmu nemovitých věcí, konkrétně pozemku p.č. 2154 o výměře 2298 m2 včetně budovy č.p. 100, která je jeho součástí a pozemku p.č. 2153 o výměře 804 m2, vše v k.ú. Černovice, obec Brno.

Vzhledem k tomu, že do dnešního dne není předmět nájmu způsobilý ke sjednanému účelu pronájmu, vypovídá společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o. s okamžitou platností výše uvedenou nájemní smlouvu.

Nájemní smlouva byla uzavřena 30. 8. 2019. Nájem byl sjednán pro účely provozování základní školy (článek I., odst. 3). Pronajímatel v ustanovení čl. I., odst. 4. této nájemní smlouvy výslovně prohlásil, že předmět nájmu je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání. Nájemce přezval předmět nájmu a před zahájením užívání zjistil, že budova pro provoz základní školy nevyhovuje, nelze proto získat potřebná kladná stanoviska (zejména stavebního úřadu) a školu v pronajatých prostorách tak provozovat nelze. Hlavní důvod nezpůsobilosti ke sjednanému účelu nájmu je nevyhovující statika stropů a nevyhovující požárně bezpečnostní řešení stavby. Tento stav považujeme za hrubé porušení povinností pronajímatele vůči nájemci zajistit, aby pronajímané prostory byly způsobilé ke sjednanému účelu užívání. Nájemce tedy podává výpověď v souladu s § 2308, písm. c) občanského zákoníku. Nájemci svědčí i výpovědní důvod dle písm. b) citovaného ustanovení, který umožňuje nájemci nájemní smlouvu vypovědět, pokud pronajímaný prostor z objektivních důvodů přestane být způsobilý (v tomto případě však nikdy způsobilý nebyl, což ale nájemce zjistil až po uzavření smlouvy a převzetí předmětu nájmu).

V důsledku porušení povinnosti pronajímatele zajistit, aby pronajímaný prostor byl způsobilý ke sjednanému způsobu užívání, a tedy nemožnosti nájemce prostory užívat, vznikla nájemci finanční újma spočívající jednak v uhrazeném nájemném a dále pak v platbách s nájmem a pronajatými prostory souvisejících. Jejich rozpis uvedl nájemce v dopise ze dne 29.5.2020 adresovaném pronajímateli (odeslán prostřednictvím datové schránky dne 29.5.2020) a je aktualizován v příloze této výpovědi. K dnešnímu dni činí tato částka 643 234,15 Kč a není končená (např. platby za energie a

2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, 602 00 Brno



HEURÉKA

radost z objevování...

služby ještě běží, jsou zálohové a bude třeba je vyrovnat ke dni ukončení nájemní smlouvy po zaslání konečného vyúčtování).

O všech výše uvedených skutečnostech nájemce s pronajímatelem průběžně jednal. Když bylo zřejmé, že již není technicky možné zjednat nápravu stavu k začátku školního roku 2020/21, vyzval nájemce pronajímatele dopisem ze dne 29. 5. 2020 k jednání ohledně ukončení nájemní smlouvy, tato výzva však zůstala bez věcné odpovědi s odkazem na nutnost projednání záležitosti v orgánech Pronajímatele. Vzhledem k tomu, že nájemce nemohl a nadále nemůže prostory užívat ke sjednanému účelu nájmu a s pronajímatelem do této chvíle nebylo možné se dohodnout na řešení této situace, nezbývá mu nic jiného než nájemní smlouvu vypovědět tak, jak tímto činí.

Tímto Vás zároveň vyzýváme k převzetí předmětu nájmu a k převodu plateb za služby zpět na Pronajímatele. Dodavatele služeb budeme informovat o ukončení nájemní smlouvy k 31. 8. 2020 a tím pádem i o ukončení zálohových plateb hrazených nájemcem. Dodavatele služeb požádáme o vyúčtování k 31. 8. 2020, které bude následně podkladem pro vyúčtování vzájemného finančního vypořádání.

V Brně dne 31. 8. 2020

Jan Kala

Digitally signed by Jan Kala
DN: c=CZ,
2.5.4.97=R1RCZ-04428757, o=2,
základní škola Heuréka, s.r.o., ou=1,
cn=Jan Kala, sn=Kala,
givenName=Jan,
serialNumber=P510727
Date: 2020.08.31 15:45:28 +02'00'

Jan Kala

jednatel společnosti

2. základní škola Heuréka, s.r.o.

Příloha:

- Přehled nákladů k 31. 8. 2020, které nájemce požaduje od pronajímatele refundovat.

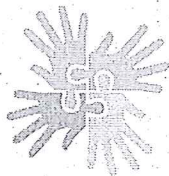


HEURÉKA
radost z objevování...

Příloha č. 1: Přehled nákladů k 31.8.2020, které nájemce požaduje od pronajímatele refundovat.

Město Brno	nájemné a zálohy na nájemné	236 569,00 Kč
Teplárny Brno (náklady na temperování budovy)	září-prosinec 2019 leden-srpen 2020 (zaplacené zálohy)	56 194,00 Kč 72 000,00 Kč
Vodárny (především srážkovně)	září 2019 -14.4.2020	18 785,00 Kč
arch. Šárka	Projektová činnost, projednání s Krajskou hygienickou stanicí	5 600,00 Kč
Uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám (sociální zařízení, dlažba ve výdejně, výmalba atd.)		254 086,15 Kč

Výše uvedené náklady nejsou konečné, dodávka služeb podléhá závěrečnému zúčtování.



HEURÉKA
radost z objevování...

Statutární město Brno
k rukám primátorky JUDr. Markéty Vaňkové
Dominikánské nám. 196/1
602 00 Brno

Věc: Závěrečné vyúčtování a výzva k platbě

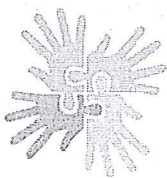
Dne 30. 8. 2019 uzavřela naše společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., IČ: 04428757, se sídlem Pellicova 20/2c, Brno – město, 602 00 Brno, jakožto nájemce, se Statutárním městem Brno, jakožto pronajímatelem, Nájemní smlouvu o pronájmu nemovitých věcí, konkrétně pozemku p.č. 2154 o výměře 2298 m² včetně budovy č.p. 100, která je jeho součástí a pozemku p.č. 2153 o výměře 804 m², vše v k.ú. Černovice, obec Brno.

Vzhledem k tomu, že ani do 31.8.2020 neuvedl Pronajímatel předmět nájmu do stavu způsobilého ke sjednanému účelu pronájmu, vypověděla společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o. s okamžitou platností, tedy k 31.8.2020 výše uvedenou nájemní smlouvu.

Nájemní smlouva byla uzavřena 30. 8. 2019. Nájem byl sjednán pro účely provozování základní školy (článek I., odst. 3). Pronajímatel v ustanovení čl. I., odst. 4. této nájemní smlouvy výslovně prohlásil, že předmět nájmu je způsobilý k dohodnutému způsobu užívání. Nájemce přezval předmět nájmu a před zahájením užívání zjistil, že budova pro provoz základní školy nevyhovuje, nelze proto získat potřebná kladná stanoviska (zejména stavebního úřadu) a školu v pronajatých prostorách tak provozovat nelze. Hlavní důvod nezpůsobilosti ke sjednanému účelu nájmu je nevyhovující statika stropů a nevyhovující požárně bezpečnostní řešení stavby. Nájemce tedy Nájemní smlouvu vypověděl v souladu s § 2308, písm. c) občanského zákoníku, a to výpovědí zaslanou pronajímateli dne 31.8.2020. Nájemci svědčí i výpovědní důvod dle písm. b) citovaného ustanovení, který umožňuje nájemci nájemní smlouvu vypovědět, pokud pronajímaný prostor z objektivních důvodů přestane být způsobilý (v tomto případě však nikdy způsobilý nebyl, což ale nájemce zjistil až po uzavření smlouvy a převzetí předmětu nájmu).

V důsledku porušení povinnosti pronajímatele zajistit, aby pronajímaný prostor byl způsobilý ke sjednanému způsobu užívání, a tedy nemožnosti nájemce prostory užívat, vznikla nájemci finanční ztráta spočívající jednak v uhrazeném nájemném, které nebyl vůbec povinen hradit po dobu, kdy nemohl předmět nájmu užívat, stejně tak v zálohách na nájemném a dále pak v platbách s nájmem a

2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, 602 00 Brno



HEURÉKA

radost z objevování...

pronajatými prostory souvisejících. Jejich rozpis uvedl nájemce v dopise ze dne 29.5.2020 adresovaném pronajímateli (odeslán prostřednictvím datové schránky dne 29.5.2020) a aktualizoval jej v příloze výpovědi smlouvy k 31.8.2020.

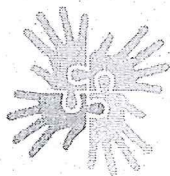
Vzhledem k tomu, že již bylo vyčísleno veškeré vyúčtování nákladů souvisejících s provozem předmětu nájmu, zasíláme Vám konečné vyúčtování v Příloze č. 1 této výzvy. Zároveň Vám v příloze 2 této výzvy zasíláme kopie všech potřebných účetních dokladů.

Částky ve vyúčtování uvedené požadujeme od pronajímatele uhradit z následujícího důvodu:

- Nájemné včetně záloh na nájemné: nájemce je zproštěn povinnosti hradit nájemné po dobu, po kterou nemůže předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu. Předmět nájmu nebyl způsobilý k užívání ke sjednanému účelu po celou dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce proto žádá o vrácení celé uhrazené částky za nájemné a za zálohy na nájemné.
- Nájemce hradil po celou dobu náklady na služby spojené s nájmem (temperování budovy, odvod odpadních vod, srážkovné), i tyto platby byly placeny bezdůvodně, pokud nemohl předmět nájmu užívat, nemohl využívat ani související služby, které by jinak hradil majitel předmětu nájmu.
- Náklady na projektovou činnost: Nájemce usiloval o zprovoznění předmětu nájmu za sjednaným účelem užívání, tedy provozu základní školy. K tomu musí budova splňovat hygienické normy a získat tak souhlasné stanovisko příslušné Krajské hygienické stanice. Za účelem projednání potřebných změn s KHS JMK Nájemce sjednal a zaplatil projektové a inženýrské práce. Na základě těchto projekčních prací byla budova uvedena do souladu s hygienickými předpisy a získáno kladné stanovisko KHS JMK (můžeme případně doložit a předat). Pokud by Nájemce věděl, že budova není stavebně způsobilá, projekční práce by nerealizovat.
- Náklady na uvedení předmětu nájmu do souladu s hygienickými předpisy pro užívání prostor k sjednanému účelu nájmu. Ani tyto náklady by samozřejmě Nájemce nevynaložil, kdyby věděl, že prostory nebude moci k provozování školy užívat. Jednalo se zejména o vymalování interiéru budovy, opravu zcela nevyhovující a nefunkční (rozpraskané, droplící se) podlahy ve výdejně jídla, instalaci dodatečných, KHS požadovaných umyvadel, uvedení WC do použitelného stavu a další drobné opravy. Nejednalo se tedy o stavební úpravy ve smyslu Stavebního zákona.

Jednotlivé položky jsou rozepsané v příloženém vyúčtování (příloha č. 1) a doložené doklady v příloze č. 2.

Žádáme tedy o vrácení zaplaceného nájemného a záloh na nájemné, jako bezdůvodného obohacení na straně pronajímatele. Dále žádáme o úhradu finanční újmy, která nám vznikla tím, že jsme platili náklady související s pronájmem prostor v době, kdy jsme v důsledku pochybení pronajímatele nevěděli, že prostory nebudeme moci ke sjednanému účelu užívat.



HEURÉKA

radost z objevování...

Žádáme tedy, abyste celkovou výše popsanou částku (včetně neoprávněně zadržovaných záloh na nájemné), tedy 638 339,52 Kč zaslali nejpozději do 30.11.2020 na účet společnosti 2. základní škola Heuréka s.r.o.: [REDACTED]

V Brně dne 13. 11. 2020

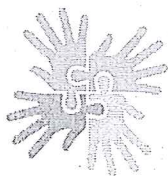
Jan
Kala

Digitally signed by Jan Kala
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-04428757, o=2.
základní škola Heuréka, s.r.o.,
ou=1, cn=Jan Kala, sn=Kala,
givenName=Jan,
serialNumber=P510727
Date: 2020.11.13 12:14:25 +01'00'

Jan Kala
jednatel společnosti
2. základní škola Heuréka, s.r.o.

Přílohy:

- Přehled nákladů k 31. 8. 2020, které nájemce požaduje od pronajímatele refundovat.
- Soubor účetních dokladů prokazujících náklady Nájemce, jejich zpětné proplacení Nájemce po Pronajímateli požaduje

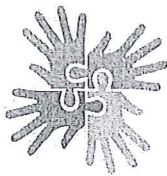


HEURÉKA

radost z objevování...

Příloha č. 1: Přehled nákladů k 31.8.2020, které nájemce požaduje od pronajímatele refundovat.

Město Brno	nájemné a zálohy na nájemné	236 569,00 Kč
Teplárny Brno (náklady na temperování budovy)	září-prosinec 2019	56 194,00 Kč
	leden-srpen 2020 (zaplacené zálohy)	56 590,37 Kč
Vodárny (především srážkovně)	září 2019 -14.4.2020	18 785,00 Kč
	od 15.4.2020- 31.8.2020	10 515,00 Kč
arch. Šárka	Projektová činnost, projednání s Krajskou hygienickou stanicí	5 600,00 Kč
Uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám (sociální zařízení, dlažba ve výdejně, výmalba atd.)		254 086,15 Kč



HEURÉKA
radost z objevování...

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor správy majetku	
Došlo:	14-12-2020
Č.j. MMB:
Příl.:

Statutární město Brno
Doručeno: 14.12.2020
MMB/0521786/2020
Listy: přílohy: 1
druh: lí/sv:



mmb1es773ca159

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Odbor správy majetku
Husova 3
601 67 Brno

k rukám Mgr. Pavla Blažíka

Vaše č.j.: MMB/0471576/2020

Věc: Ukončení nájmu – objekt Charbulova 137, Brno

Vážení,

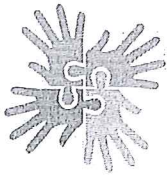
v reakci na Váš dopis označený jako „Dohoda o ukončení nájmu – objekt Charbulova 137, Brno“ si Vám dovoluji sdělit, že Váš návrh dohody o ukončení nájmu je v této době již zcela irrelevantní. Nájemní smlouva byla ukončena z naší strany výpovědí ze dne 31. 8. 2020, která Vám byla doručena prostřednictvím datové schránky téhož dne, a to z důvodů v této výpovědi uvedených.

Telefonicky nám bylo panem Blažíkem sděleno, že je třeba smlouvu ukončit dohodou z důvodu nesprávně uvedeného zákonného ustanovení. S tímto názorem však nemůžeme souhlasit.

Je pravdou, že nedopatřením byl ve výpovědi uveden § 2308, který se týká výpovědi nájmu sjednaného na dobu určitou, to však na platnosti a účinnosti výpovědi nic nemění. Právní jednání, v tomto případě výpověď z nájmu, je třeba posuzovat podle jeho obsahu. Ve výpovědi jsou uvedeny všechny podstatné skutečnosti, z nichž je zcela evidentní:

- projev vůle nájemce nájem ukončit
- důvody pro ukončení nájmu
- to, že důvody pro ukončení nájmu jsou natolik závažné, že opravňují nájemce smlouvu ukončit s okamžitou platností.

2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, 602 00 Brno



HEURÉKA

radost z objevování...

Výpověď tedy obsahuje všechny náležitosti, aby bylo možné toto právní jednání nájemce posoudit jako výpověď z důvodů hrubého porušení povinností pronajímatele. Zcela zřejmé je také to, že porušení povinností pronajímatele bylo takové intenzity, že je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět okamžitě. (Co jiného by mělo být natolik závažné, aby bylo možno nájemní smlouvu vypovědět okamžitě, než to, že nájemce nemohl, nemůže a zcela zjevně ani v dohledné budoucnosti nebude moci předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu). Rovněž je ve výpovědi obsaženo datum, k němuž je smlouva ukončena.

Pro úplnost uvádíme příslušná zákonná ustanovení vztahující se k výpovědi nájemní smlouvy:

- § 555, odst. 1 občanského zákoníku: „Právní jednání se posuzuje podle svého obsahu.“
- § 2232 občanského zákoníku: „Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.“

Ačkoliv je nájemce přesvědčen, že intenzita závažnosti porušení povinností pronajímatele umožnit nájemci užívat pronajatou nemovitost ke sjednanému účelu dosáhla té míry, že mu působila značnou újmu a že tedy byl oprávněn smlouvu vypovědět okamžitě tak, jak to učinil, uvádí dále pro případ, že by tuto okolnost měl pronajímatel v úmyslu rozporovat, že nájem na dobu neurčitou lze vypovědět s tříměsíční lhůtou (§ 2312 OZ) v případě, že má nájemce k výpovědi vážný důvod. Takovým vážným důvodem (jak ostatně uvádí zákonodárce i v důvodové zprávě k NOZ) jsou mimo jiné důvody výslovně uvedené ve (ve výpovědi chybně citovaném) § 2308. Tedy i v případě, že by pronajímatel měl v úmyslu rozporovat oprávněnost okamžité výpovědi, je naprosto nemyslitelné zpochybnit, že nájemní smlouva zaniká uplynutím tříměsíční výpovědní doby, tedy nejpozději k 30. 11. 2020. Tedy k datu, ke kterému má nájemní smlouva zaniknout dle pronajímatelem navrhované dohody. (Nájemce toto uvádí jen pro úplnost, neoprávněnost své okamžité výpovědi tímto nikterak nezpochybňuje).

V neposlední řadě je třeba uvést, že občanský zákoník dává v případě výpovědi z nájmu druhé straně možnost proti výpovědi podat námitky (§ 2314, odst. 1 OZ), a to do jednoho měsíce od doručení výpovědi. Tedy v případě, že pronajímatel nesouhlasil s výpovědí nájemce tak, jak byla podána, měl námitky podat. Jelikož tak neučinil, nemůže žádat přezkoumání její oprávněnosti.

S ohledem na vše výše uvedené nájemce trvá na podané výpovědi ze dne 31. 8. 2020, která je platná a oprávněná. Nájem skončil k 31. 8. 2020. K fyzickému převzetí nemovitosti jste byli vyzváni ve výpovědi. Vyúčtování služeb a jejich převod zpět na pronajímatele došlo v září 2020, přičemž zúčtovacím dnem byl 31. 8. 2020. Předání klíčů od objektu je domluveno s panem Kessnerem na 15. 12. 2020 (dřívější termín pan Kessner neposkytl, prodlení s předáním budovy tedy není na naší straně). V tuto chvíli tedy zbývá toliko dořešit finanční vypořádání dle vyúčtování, které jsme Vám dne 13. 11. 2020 zaslali. Pro případ doplnění či upřesnění vyúčtování jsme Vám k dispozici do 15. 1. 2021.

2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, 602 00 Brno



HEURÉKA

radost z objevování...

Toto datum považujeme zároveň za nejzazší den splatnosti vyúčtované částky, ledaže se společně dohodneme na datu pozdějším.

V Brně dne 13. 12. 2020

Jan
Kala

Digitálně podepsal Jan Kala
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-04428757,
o=2. základní škola Heuréka,
s,r.o., ou=1, cn=Jan Kala,
sn=Kala, givenName=Jan,
serialNumber=P510727
Datum: 2020.12.13 12:10:45
+01'00'

Jan Kala

Jednatel

2. základní škola Heuréka s.r.o.

Mgr. Iva Minaříková
advokátka

ev.č. ČAK 11883
IČ 71466738

Kuřimská 42, 621 00 Brno

tel.: [REDACTED]



Určeno:

Odboru správy majetku
Magistrátu města Brna

**Stanovisko k platnosti ukončení nájmu
společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., IČ 044 28 757, z nájemní smlouvy
č. 6619033878 a touto společností uplatněných finančních nároků**

Byly mi k posouzení předány podklady týkající se ukončení nájemní smlouvy č. 6619033878 ze dne 30. srpna 2019, která byla uzavřena se společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., IČ 044 28 757, se sídlem Pellicova 20/2c, Brno. Nájemní smlouvu ukončila jmenovaná společnost, která současně požaduje finanční náhradu za uhrazené nájemné, energie a služby, projektovou dokumentaci a stavební úpravy.

Platnost výpovědi nájmu bez výpovědní doby

V daném případě se dle mého názoru jedná o situaci, kdy ke skončení nájmu mělo dojít v souladu s ustanovením § 2227 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nicméně s přihlédnutím k obsahu listiny – výpověď nájemní smlouvy ze dne 30.8.2019 datované 31.8.2020, souhlasím s názorem nájemce, že je nutno tuto listinu posuzovat dle obsahu.

Je zřejmé, že předmět nájmu je skutečně nezpůsobilý k užívání, které je specifikováno v nájemní smlouvě č. 6619033878 ze dne 30. srpna 2019. Dle mého názoru vzniklo nájemci právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Ačkoliv otázkou by mohlo být, kdy se o této skutečnosti, tedy o nemožnosti užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, nájemce skutečně dozvěděl, či dozvědět mohl. Přesto jsem přesvědčena, že ustanovení zákona o možnosti ukončení nájmu bez výpovědní doby, je v daném případě možno uplatnit.

Finanční nároky uplatněné nájemcem

Poněkud složitější se mi jeví situace týkající se finančního vypořádání.

Statutární město Brno
Doručeno: 18.12.2020
MMB/0531778/2020
listy: přílohy:4
druh: li/sv:



mmb1es773cc99f

Pokud se týká nájemného, jsem přesvědčena, že pokud není předmět nájmu způsobilý užívání, není nájemce povinen hradit nájemné. Jinými slovy vzniká mu právo na vrácení uhrazeného nájemného.

V případě dalších nároků uplatněných nájemcem se domnívám, že je nutno vzít v úvahu, že nájemce měl zájem v nájemním vztahu pokračovat a předmět nájmu uvést do stavu způsobilého užívání ke sjednanému účelu, což je zřejmé z žádosti nájemce o změnu účinnosti smlouvy ze dne 12.11.2019. Přičemž již k tomuto datu musel nájemce vědět, že stavebně – technický stav budovy, která byla předmětem nájmu, je pro zamýšlený účel neuspokojivý a bude vyžadovat další stavební úpravy (viz sdělení Odboru výstavby a územního plánování Úřadu městské části města Brna, Brno – Černovice ze dne 23. října 2019). Zájem nájemce v nájmu pokračovat trval, o čemž svědčí žádost nájemce o změnu účinnosti nájemní smlouvy ze dne 12. listopadu 2019. V této žádosti také nájemce uvádí přibližný harmonogram prací, jejichž cílem mělo být uvedení pronajímané budovy do stavu, který by umožňoval její užívání k účelu ve smlouvě sjednanému.

Dle mého názoru nejpozději na základě sdělení Odboru výstavby a územního plánování Úřadu městské části města Brna, Brno – Černovice ze dne 23. října 2019 musel nájemce vědět, že pronajímaná budova nesplňuje podmínky pro výuku a výchovu žáků, tedy pro provoz základní školy. V této době také mohl nájemce využít svého práva a vypovědět nájemní smlouvy bez výpovědní doby.

Tím, že nájemce v užívání pronajatých nemovitých věcí pokračoval (byť nikoliv k účelu v nájemní smlouvě sjednanému), zůstala v platnosti i nájemní smlouva. Domnívám se tedy, že nájemci nevzniká právo na úhradu energií a služeb, jak on požaduje. Tato otázka je samozřejmě sporná, nicméně fakticky to byl pouze nájemce, který pronajaté prostory užíval, měl do nich přístup a zcela jistě se v nich pohyboval a vyvíjel nějakou činnost (i když se nejednalo o provozování základní školy).

V zásadě podobná je situace, pokud se týká nájemcem uplatňovaného požadavku na úhradu ceny projektu, který nechal zpracovat. Učinil tak v době platnosti nájemní smlouvy.

V případě provedených stavebních úprav opět jednal nájemce v době platnosti nájemní smlouvy a tedy i s vědomím, že nájemní smlouva v čl. IV bod 9 uvádí, cit: „Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a podstatné změny předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady bez nároku na úhradu nájemcem vynaložených nákladů vůči pronajímateli, a to ani v průběhu nájmu, ani po jeho skončení.“ Z předaných podkladů, ani z písemností vyhotovených nájemcem, není zřejmé, kdy a v jakém rozsahu byly stavební úpravy provedeny, nicméně to nepovažuji za rozhodující. Navíc se pravděpodobně nejedná o úpravy, které by trvale zlepšily kvalitu užitnou hodnotu předmětu nájmu. Pokud tedy nájemce vynaložil finanční prostředky na provedení stavebních prací a jiných prací (např. dlažba ve výdejně, výmalba), jednal v době platnosti nájemní smlouvy a s vědomím výše citovaného ujednání v nájemní smlouvě.

Je však skutečností, že pokud se jedná o úhradu energií a služeb, projektové dokumentace a stavebních úprav, nevylučuji, že případný soud by mohl dospět jinému názoru. Jsem nicméně přesvědčena, že se nemůže na straně Statutárního města Brna o bezdůvodné obohacení a velmi vážné pochybnosti mám i o tom, že se na straně nájemce může jednat o škodu, která mu případně vznikla. Důležité je, že nájemce vypověděl smlouvu, nikdy od smlouvy neodstoupil, nezpochybnil její platnost a účinnost. Způsob ukončení nájemního vztahu by měl být

rozhodující i pro posouzení finančních nároků nájemce, samozřejmě vyjma uhrazeného nájemného.

Závěrem tedy uvádím, že dle mého názoru byla nájemní smlouva ukončena na základě výpovědi bez výpovědní doby. Protože důvodem ukončení smluvního vztahu byla nepoužitelnost – nezpůsobilost předmětu nájmu, aby byl užíván k účelu sjednanému nájemní smlouvou, a tento stav trval po celou dobu platnosti a účinnosti nájemní smlouvy, neměl nájemce povinnost hradit nájemné a mělo by mu být po právu vráceno.

Vzhledem k tomu, že nájemní vztah trval až do 31. srpna 2020 neměl by mít dle mého názoru nájemce právo na finanční náhradu za jím uhrazené energie a služby, projektovou dokumentaci, kterou si nechal zpracovat, za ani stavební úpravy, které realizoval.

V Brně, dne 18. prosince 2020

Mgr. Iva Minaříková
advokátka

Mgr. Iva

Minaříková

Digitálně podepsal

Mgr. Iva

Minaříková

Datum: 2020.12.18

15:07:57 +01'00'

DOHODA O NAROVNÁNÍ

uzavíraná mezi smluvními stranami:

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČO: 44992785

podpisem dohody pověřen na základě usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání č. Z8/..... konaném dne

Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. základní škola Heuréka, s.r.o.

se sídlem Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno

zastoupená jednatelem Janem Kalou

IČO: 04428757

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 89885

(dále jen „nájemce“)

I.

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce užíval na základě nájemní smlouvy č. 6619033878 ze dne 30. 8. 2019 ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 2. 2020 (dále jen „nájemní smlouva“) pozemek p. č. 2154 o výměře 2.298 m² včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemek p. č. 2153 o výměře 804 m², to vše v k. ú. Černovice (dále také jako „předmět nájmu“).
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemní smlouva nabyla účinnosti dne 23. 9. 2019, a to protokolárním předáním předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.
3. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že nájem dle nájemní smlouvy byl ukončen ke dni 31. 8. 2020, a to výpovědí ze strany nájemce.
4. Pronajímatel se tímto vzdává práva na nájemné původně sjednané v nájemní smlouvě.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že z důvodu uvedeného v odst. 4 vznikl nájemci u pronajímatele přeplatek na nájemném ve výši 236.569,- Kč. Částku dle předchozí věty se pronajímatel zavazuje nájemci uhradit do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této dohody, a to bezhotovostním převodem na účet sdělený pronajímateli písemně nájemcem.
6. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že po provedení narovnáni dle odst. 5 nemají vůči sobě žádné další finanční či jiné nároky v souvislosti s ukončeným nájmem dle nájemní smlouvy.

II.

1. Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem jejího zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato dohoda je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato dohoda podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Dohodu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této dohody před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Tato dohoda byla schválena usnesením Zastupitelstva města Brna na zasedání č. Z8/..... konaném dne

V Brně dne

V dne

.....
Statutární město Brno
Bc. Petr Gabriel
vedoucí OSM MMB
pronajímatel

.....
2. základní škola Heuréka, s.r.o.
Jan Kala
jednatel
nájemce