

Smlouva o výpůjčce nemovitostí

uzavřená dle § 659 a násl. ustanovení občanského zákoníku mezi těmito smluvními účastníky:

1. Statutární město Brno

se sídlem Brno, Dominikánské nám. 1
zast. primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA
IČ: 44992785
dále jako **Půjčitel** na straně jedné

2. Ruka pro život - občanské sdružení

se sídlem 182 00 Praha 8 - Kobylisy, Rajmonova 1199/4
zast. jednatelkou Bc. Lenkou Janišťinovou
IČ: 27017699
dále jako **Vypůjčitel** na straně druhé

t a k t o :

Čl. I.

Předmět výpůjčky

1.1 Půjčitel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí v k.ú. Královo Pole, obec Brno:

- budova Božetěchova č. or. 15, č.p. 11 způsob využití občanská vybavenost postavená na pozemku p. č. 555,
- parcela č. 555 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 478 m²,
- parcela č. 556 zahrada o výměře 810 m²,
- parcela č. 557 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 560 m²,
- parcela č. 558 zahrada o výměře 713 m²,
- parcela č. 559 ostatní plocha, zeleň o výměře 428 m².

Uvedené nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město pro k.ú. Královo Pole, obec Brno.

1.2 Současný popis stavu nemovitostí uvedených v předchozím odstavci v době uzavření této smlouvy:

Dle platného územního plánu města Brna jsou budova a pozemky součástí návrhové smíšené funkční plochy obchodu a služeb s mírou využití území danou indexem podlažní plochy 1,0-2,1. Nemovitosti jsou součástí přestavbového území a nejsou tedy dle ÚPmB stabilizovány. Pro dané území je zpracován územně plánovací podklad – Regulační plán „Mojmírovo náměstí, Brno- Královo Pole“, který byl veřejně projednán a slouží jako podklad pro územní rozhodování. Předmětný ÚPP navrhl budovu včetně pozemků stabilizovat, tj. ponechat ve funkci pro veřejnou vybavenost a ve stávající odsunutě stavební čáře s pozemky, které tvoří zeleň v zástavbě. Uvažovaná funkce sociální péče je dle obecně závazné vyhlášky statutárního

města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších novel, o závazných částech ÚpmB, v plochách SO přípustná.

Jedná se o oplocený areál situovaný v místní části Královo Pole, v sousedství nově vybudovaného vysokoškolského areálu.

Dle údajů uvedených v expertizním posudku č. 8/08 zpracovaném dne 10. 6. 2008 Ing. Karlem Abrahamem je areál v průměrném stavu, jedná se o již letitý objekt, jehož původní účel není známý. Stáří budovy není známé, lze však podle stavu a jeho stavebně technického provedení předpokládat, že činí cca 80 roků. Je zřejmé, že na budově byla prováděna v zásadě pouze běžná údržba, žádné zásadní rekonstrukční práce nejsou zřejmé. Byla provedena fasáda, v nedávné době nová plechová krytina a musely být provedeny nové instalace, výměna podlah. Hlavní budova je podsklepená s 3 nadzemními podlažími a sedlovou střechou s půdním prostorem, vystavěna ve tvaru písmene L. V podzemním podlaží, které je rozdělené na 2 části, samostatně přístupné a provedené ve 2 výškových úrovních, jsou umístěny šatny žáků, WC a sklady. V přízemí budovy jsou učebny, ředitelna a kabinet, sociální zařízení a chodby a schodiště. V 2. NP jsou učebny, sociální zařízení, úklidové místnosti, chodby a sklad. V 3. NP jsou prostory kuchyně, skladu, kanceláře, učebny, sociální zařízení. Spodní část budovy vykazuje zemní vlhkost a bez provedené celkové nákladné opravy prostory v této části nelze užívat. Předpokládané náklady na opravu činí cca do 2 mil. Kč. Plynové zařízení v budově je zcela nefunkční, plynoměr není přihlášen k odběru. Plyn slouží k vytápění a k ohřevu teplé vody. Náklady na zprovoznění plynoinstalace činí cca 130.000,- Kč.

Obě podzemní podlaží vykazují značnou zemní vlhkost a bez provedení celkové opravy tyto nelze užívat. (Předpokládané náklady pouze na odstranění zemní vlhkosti činí cca 2 mil. Kč).

Vedlejší stavba s přístupem ze zahrady slouží ke skladování vyřazeného materiálu, zahradního náčiní. Dvorní přístřešky jsou ve špatném technickém stavu.

Venkovní úpravy jsou tvořeny přístupovými chodníky a dalšími zpevněnými plochami. Na pozemcích se nachází 2 ovocné stromy a dále okrasné porosty, celkem 81 položek porostů.

Znaleckým posudkem č. 2302 zpracovaným dne 8. 9. 2009 soudním znalcem Ing. Karlem Abrahamem byla cena obvyklá předmětných nemovitostí stanovena ve výši 30.000.000,- Kč a cena zjištěná ve výši 8.635.176,- Kč.

Pozemek p. č. 556 je dle Digitální technické mapy města Brna dotčen přípojkami silového vedení NN – E.ON a. s., vodovodu, NTL plynovodu – JMP Net s. r. o.

Nemovitosti jsou vyklizené a nevyužívané.

Čl. II.

Výpůjčka a účel výpůjčky

2.1 Půjčitel přenechává Vypůjčiteli do výpůjčky nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy za podmínek uvedených v této smlouvě. Vypůjčitel tyto nemovitosti do výpůjčky za uvedených podmínek od Půjčitele přijímá.

2.2 Nemovitosti se přenechávají Vypůjčiteli do výpůjčky za účelem provedení jejich rekonstrukce a užití pro sociální služby dle zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, v platném znění, formou denního stacionáře a v další etapě také domova pro osoby se zdravotním postižením a pro osoby s mentálním a kombinovaným postižením s cílem

posilování soběstačnosti klientů, hledání možností k jejich seberealizaci, jejich sociální růst, zlepšení kvality jejich života a maximální možné začlenění do společnosti. Vypůjčitel je oprávněn i povinen užívat nemovitosti pouze k tomuto účelu a zavazuje se nemovitosti k jinému účelu neužívat, ledaže bude mezi smluvními stranami formou písemného dodatku k této smlouvě dohodnuto jinak.

2.3 Půjčitel bere na vědomí a souhlasí s tím, že cílem Vypůjčitele je vybudovat v předmětu výpůjčky po dobu trvání této smlouvy denní stacionář, domov pro osoby se zdravotním postižením a chráněné bydlení. Vypůjčitel hodlá poskytovat pobytové služby osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu svého zdravotního postižení a jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby.

Čl. III. Doba výpůjčky

3.1 Nemovitosti Půjčitel přenechává Vypůjčiteli do výpůjčky počínaje dnem uzavření této smlouvy na dobu určitou 20 (dvacet) let. Po uplynutí této doby se mění výpůjčka na dobu neurčitou, pokud žádná ze smluvních stran nesdělí druhé smluvní straně, že o další prodloužení smlouvy nemá zájem nejméně šest měsíců před uplynutím doby, po kterou jsou nemovitosti přenechány do výpůjčky na dobu určitou, a nedojde ke skončení výpůjčky sjednané na dobu určitou výpovědí nebo z jiných důvodů.

3.2. Půjčitel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět po dobu trvání výpůjčky na dobu určitou pro některý z těchto důvodů:

- a/ Vypůjčitel nezačne I. fází rekonstrukce budovy nebo nedokončí vybudování denního stacionáře nebo provedení stavebních prací nutných k tomu, aby budova uvedená v čl. I. odst. 1.1 této smlouvy byla způsobilá ke sjednanému účelu užívání, ve lhůtě uvedené v čl. V. odst. 5.3 písm. a/ této smlouvy.
- b/ Vypůjčitel nedokončí vybudování Domova pro osoby se zdravotním postižením a chráněné bydlení ve lhůtě uvedené v čl. V. odst. 5.3 písm. b/ této smlouvy.
- c/ Vypůjčitel užívá předmět výpůjčky v rozporu s touto smlouvou nebo jej neužívá.
- d/ Soudem bude rozhodnuto o úpadku Vypůjčitele.
- e/ Vypůjčitel poruší svou povinnost či závazek uvedený v této smlouvě a nesjedná nápravu v přiměřené lhůtě na písemnou výzvu Půjčitele.
- f/ Vypůjčitel ukončí svoji činnost v oblasti poskytování sociálních služeb.

3.3 Vypůjčitel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět po dobu trvání výpůjčky na dobu určitou, pokud mu Půjčitel neumožní užívání předmětu výpůjčky v souladu s jeho účelem a touto smlouvou.

3.4 Po dobu trvání výpůjčky na dobu neurčitou je oprávněn kterýkoliv účastník tuto smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo bez uvedení důvodu.

3.5 Výpovědní lhůta činí při výpůjčce sjednané na dobu určitou pro některý z důvodů uvedených v odst. 3.2 nebo odst. 3.3 tohoto článku tři měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3.6 Výpovědní lhůta činí při výpůjčce sjednané na dobu neurčitou Půjčkitelem pro některý z důvodů uvedených v odst. 3.2 písm. c/ nebo d/ nebo e/ nebo f/ tohoto článku a Vypůjčkitelem z důvodu uvedeného v odst. 3.3 tohoto článku tři měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V ostatních případech při výpůjčce sjednané na dobu neurčitou činí výpovědní lhůta šest měsíců a začne běžet od 1. července následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3.7 Dohodou lze smlouvu ukončit kdykoliv. K zániku této dohody dojde rovněž v případě, že budova č.p. 11 postavená na pozemku p. č. 555 bude zničena či poškozena natolik, že ji nelze užívat.

Čl. IV.

Služby

4.1 Nemovitosti je oprávněn Vypůjčitel užívat bezplatně, je však povinen hradit služby spojené s jejich užíváním.

4.2 Služby spojené s užíváním nemovitosti bude Vypůjčitel platit přímo dodavatelům těchto služeb na základě samostatných smluv, které s nimi uzavře.

Čl. V.

Rekonstrukce

5.1 Vypůjčitel se zavazuje na své náklady a nebezpečí provést rekonstrukci předmětu výpůjčky tak, aby byl způsobilý k dohodnutému způsobu užívání. Účastníci se zároveň dohodli, že Vypůjčitel nemá vůči Půjčkiteli nárok na úhradu nákladů vynaložených na rekonstrukci předmětu výpůjčky. V rámci rekonstrukce budovy se zavazuje Vypůjčitel vybudovat a zprovoznit:

a/ I. fáze rekonstrukce - *Denní stacionář* v přízemí budovy uvedené v čl. I. odst. 1.1 této smlouvy s celkovou kapacitou minimálně 24 klientů a dále zázemí pro asistenty, sociální zařízení a společenskou místnost a provedení takových stavebních prací, aby byla budova uvedená v čl. I. odst. 1.1 této smlouvy způsobilá ke sjednanému účelu užívání.

b/ II. fáze rekonstrukce - *Domov pro osoby se zdravotním postižením a chráněné bydlení* v 1. a 2. patře budovy uvedené v čl. I. odst. 1.1 této smlouvy pro osoby se sníženou soběstačností z důvodu zdravotního postižení.

5.2 Vypůjčitel je oprávněn provádět rekonstrukci pouze v rozsahu, v jakém byla odsouhlasena Půjčkitelem a v souladu s vydaným pravomocným stavebním povolením. Veškeré změny při rekonstrukci je povinen Vypůjčitel předložit Půjčkiteli předem k odsouhlasení. Pokud se Půjčitel nevyjádří ve lhůtě dvou měsíců od obdržení žádosti Vypůjčitele o udělení souhlasu, má se za to, že s rekonstrukcí v rozsahu předloženém Vypůjčkitelem souhlasí.

5.3 Vypůjčitel provede rekonstrukci budovy uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy v těchto termínech:

a/ Vybudování denního stacionáře včetně provedení stavebních prací uvedených v odst. 5.1 písm. a/ tohoto článku je povinen Vypůjčitel zahájit do 29. 2. 2012. Dokončit vybudování denního stacionáře včetně provedení stavebních prací uvedených v odst. 5.1 písm. a/ tohoto článku a zprovoznit denní stacionář je povinen Vypůjčitel do 31. 10. 2013.

b/ Vybudování domova pro osoby se zdravotním postižením a chráněné bydlení Vypůjčitel dokončí do 7 (sedmi) let od uzavření této smlouvy.

Rekonstrukce dle této smlouvy se považuje za zahájenou, jakmile Vypůjčitel bude oprávněn v souladu se stavebním zákonem k jejímu zahájení a započne s prováděním stavebních prací. Vybudování denního stacionáře, domova pro osoby se zdravotním postižením a chráněné bydlení se považuje za dokončené, jakmile Vypůjčitel dokončí provádění stavebních prací a bude moci v souladu se stavebním zákonem prostory k uvedenému účelu užívat. Vypůjčitel uvádí, že hlavním zdrojem jeho příjmu pro předmětnou rekonstrukci jsou finanční prostředky získané od třetích osob a má přislíbeny finanční prostředky od Jihomoravského kraje, který celý projekt Vypůjčitele dle jeho prohlášení podporuje.

5.4 Po celou dobu provádění rekonstrukce je povinen Vypůjčitel umožnit Půjčiteli kontrolu prováděných prací, zvát jej ke kontrolním dnům a umožnit Půjčiteli kontrolu veškerých provedených prací před jejich zakrytím.

5.5 Vypůjčitel odpovídá za veškeré škody způsobené při provádění rekonstrukce. Je povinen postupovat v souladu s platnými právními předpisy, vydanými souhlasy a pravomocnými rozhodnutími tak, aby nedošlo ke škodám na majetku, na zdraví a na životním prostředí. Průběžně je povinen Vypůjčitel odstraňovat odpady a nečistoty vzniklé při provádění rekonstrukce a zajistit na své náklady likvidaci odpadů.

5.6 Zahájení a dokončení rekonstrukce budovy uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy a splnění dalších termínů uvedených v tomto článku je povinen Vypůjčitel prokázat Půjčiteli vždy nejpozději do jednoho měsíce od jejich splnění písemným čestným prohlášením podepsaným statutárním orgánem Vypůjčitele a doložením vydaných pravomocných rozhodnutí, jinak se má zato, že termíny uvedené v tomto článku Vypůjčitel nedodržel.

Čl. VI.

Práva a povinnosti

6.1 Půjčitel je povinen umožnit Vypůjčiteli užívání předmětu výpůjčky po dobu trvání výpůjčky a poskytnout mu součinnost potřebnou pro získání povolení k rekonstrukci budovy.

6.2 Nemovitosti je povinen Vypůjčitel užívat řádně, je povinen provádět na své náklady údržbu a veškeré opravy nemovitostí a udržovat je ve stavu způsobilém k užívání za účelem vymezeným v této smlouvě a tak, aby nedocházelo k jejich poškození, znehodnocení či ke škodám na životním prostředí, zdraví a majetku třetích osob. Nemá nárok na úhradu takto vynaložených nákladů vůči Půjčiteli. Vypůjčitel je rovněž povinen na své náklady zajistit v potřebných případech zpracování revizních zpráv a tyto zprávy předkládat Půjčiteli. Opravy, které hodlá Vypůjčitel provést, je povinen předem písemně odsouhlasit s Půjčitelem a jejich provedení následně doložit Půjčiteli.

6.3 Vypůjčitel je povinen dodržovat v užívaných nemovitostech bezpečnostní a požární předpisy a plnit v oblasti požární ochrany všechny povinnosti stanovené vlastníkovu nemovitosti.

6.4 Nebezpečí škody na předmětu výpůjčky přechází na Vypůjčitele okamžikem jeho převzetí a trvá do doby jeho předání zpět Půjčiteli. Nemovitosti budou předány Vypůjčiteli ve stavu, v jakém se budou nacházet při jejich předání a jejich další udržování po dobu trvání této smlouvy je povinen zajistit na své náklady Vypůjčitel.

6.5 Na žádost Půjčitele je povinen Vypůjčitel umožnit Půjčiteli kontrolu předmětu výpůjčky a jeho užívání a přístup do něj za tímto účelem, nejvýše však jedenkrát za měsíc.

6.6 O předání předmětu výpůjčky Vypůjčiteli a po skončení výpůjčky Půjčiteli bude sepsán mezi smluvními stranami protokol. Vypůjčitel je povinen předat vyklizený předmět výpůjčky Půjčiteli po skončení výpůjčky nejpozději do tří pracovních dnů. Pokud tak neučiní, je oprávněn Půjčitel jej vyklidit sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí Vypůjčitele a za tímto účelem překonat překážky zajišťující nemovitosti.

6.7 Vyklizené nemovitosti po skončení výpůjčky je povinen Vypůjčitel předat Půjčiteli včetně zhodnocení o provedenou rekonstrukci a případnou dostavbu. Účastníci se zároveň dohodli, že Vypůjčitel nemá vůči Půjčiteli nárok na úhradu zhodnocení nemovitosti s jejich součástmi a příslušenstvím provedené ze strany Vypůjčitele.

Čl. VII.

Závěrečná ujednání

7.1 Vypůjčitel prohlašuje, že je seznámen s posudky uvedenými v čl. I. této smlouvy a se stavem předmětu výpůjčky, v tomto stavu ji od Půjčitele do své výpůjčky přijímá.

7.2 Ve věcech vyplývajících z této smlouvy týkajících se rekonstrukce předmětu výpůjčky se bude Vypůjčitel obracet na Půjčitele na adresu Magistrát města Brna, Odbor správy majetku, Husova 3, Brno, pokud mu nebude písemně sdělena jiná kontaktní adresa Půjčitele.

7.3 Veškeré změny této smlouvy musí být uzavřeny písemně formou dodatku ke smlouvě.

7.4 Pokud je písemnost zaslána druhému účastníkovi doporučeně prostřednictvím pošty na poslední známou adresu a vrátí se zpět odesílateli, považuje se patnáctý den od předání písemnosti poště zároveň za den jejího doručení adresátovi.

7.5 Vypůjčitel bere na vědomí, že Půjčitel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

7.6 Tato smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních. Každý z účastníků obdrží tři její vyhotovení.

7.7 Účastníci si tuto smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho, že obsahuje jejich pravou a svobodnou vůli, připojují své podpisy.

Doložka

ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích /obecní zřízení/ v platném znění.


Záměr výpůjčky nemovitostí uvedených v čl. I. byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Výpůjčka nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy za podmínek uvedených v této smlouvě byla schválena na R6/010 schůzi Rady města Brna konané dne 2. 2. 2011, bod č. 63.

Dne 11-02-2011



za statutární město Brno
primátor
Bc. Roman Onderka, MBA



za Ruka pro život - občanské sdružení
jednatelka
Bc. Lenka Janišťinová



Ruka pro život - občanské sdružení
Rajmonova 1199/4, 182 00 Praha 8
IČ: 27017699, tel.: 733 158 496