



# S M L O U V A

## o nájmu prostoru sloužícího podnikání

### č. 0720030059

uzavřená dle ust. 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, mezi

**Statutárním městem Brnem, městskou částí Brno-jih,**  
se sídlem Mariánské nám. 13, 617 00 Brno,  
zastoupené panem Mgr. Josefem Haluzou, starostou Městské části Brno-jih,  
IČ : 449 92 785,  
bankovní spojení: KB a.s., pobočka Brno – město, č. účtu 19-15929621/0100,  
(dále jen pronajímatel)

**a**

**Knihovnou Jiřího Mahena v Brně,** příspěvkovou organizací, IČ 001 01 494,  
se sídlem Koblížná 4, 601 50 Brno,  
zastoupená paní Ing. Libuší Nivnickou, ředitelkou organizace,  
(dále jen nájemce)

#### ČI.I.

- 1.1. Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p.č. 112, kterého součástí je budova č.p. 84 (na ulici Havránkova č.or. 82) a pozemku p.č. 111, vše na zapsané na LV č. 10001, pro obec Brno a k.ú. Dolní Heršpice v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město.
- 1.2. Pronajímatel je na základě usnesení schůze rady města Brna č. R4/079 (RM4/6370) konané dne 27. října 2004 oprávněn s výše uvedenými nemovitostmi disponovat.
- 1.3. Nájemce je na základě Zřizovací listiny Knihovny Jiřího Mahena v Brně schválené Zastupitelstvem města Brna č. Z6/036 konaném dne 2. 9. 2014 oprávněn k poskytování knihovnických a informačních služeb.

#### ČI.II.

- 2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci nemovité věci dle čl. I. této smlouvy (dále též jako „nemovité věci“ či „předmět nájmu“), a to za účelem poskytování knihovnických a informačních služeb a činností s tím souvisejících.
- 2.2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, není oprávněn bez souhlasu pronajímatele měnit způsob užívání.
- 2.3. Nájemce je povinen zajistit si k užívání předmětu nájmu provozní řád, požární řád, požární evakuační plán a požární poplachové směrnice, které se zavazuje umístit, dle platných předpisů, v předmětu nájmu.
- 2.4. Nájemce prohlašuje, že je mu na základě prohlídky znám faktický stav předmětu nájmu, a v tomto stavu jej od pronajímatele přejímá do svého užívání. O předání předmětu nájmu bude sepsán „Protokol o předání a převzetí pronajatých prostor“.
- 2.5. Pronajímatel nedává nájemci souhlas k přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do podnájmu třetí osobě. V případě porušení této povinnosti nájemcem, zakládá toto porušení povinnosti právo pronajímatele odstoupit od této smlouvy.

- 2.6. Pronajímatel souhlasí s označením provozovny na náklady nájemce, a to po jeho předchozím odsouhlasení pronajímatelem.

### Čl. III.

- 3.1. Nájemní poměr je sjednán na dobu **neurčitou**.

### Čl. IV.

- 4.1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli dohodnuté **roční nájemné** ve výši **1,- Kč** (slovy: jednu korunu českou).
- 4.2. Nájemné je splatné vždy 31.3. kalendářního roku, za který se platí nájemné, a to v hotovosti na pokladně ÚMČ Brno-jih nebo bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., č.ú. 19-15929621/0100 [REDACTED]

### Čl. V.

- 5.1. Nájemce nad rámec nájemného samostatně hradí skutečné náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména, za dodávky elektrické energie, plynu a skutečné náklady vodného a stočného dle instalovaných měřících přístrojů. Za tímto účelem se nájemce zavazuje vstoupit ve styk s dodavateli příslušných médií a služeb a uzavřít s nimi potřebné smlouvy.
- 5.2. Nájemce bude na svoje vlastní náklady provádět pravidelný úklid nebytových prostor, udržovat čistotu a pořádek v bezprostředním okolí předmětu nájmu, zejména udržovat přístupový chodník.
- 5.3. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady likvidaci odpadu vzniklého jeho činností v předmětu nájmu.
- 5.4. Nájemce se zavazuje, že i po dni ukončení nájmu uhradí pronajímateli doúčtované náklady za energie, vodné a stočné a služby, které za dobu nájmu spotřeboval, a to nejpozději do 14 dnů od jejich přeúčtování pronajímatelem.

### Čl. VI.

- 6.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 6.2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, či pronajímatelem k tomu pověřenému pracovníkovi vstup na předmět nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy. Pronajímatel je však povinen každý příchod pověřeného pracovníka (včetně jeho jména a příjmení) ohlásit nájemci předem.
- 6.3. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a normy, jakož i předpisy o ochraně majetku, a to vše v souladu s účelem nájmu. Za toto odpovídá sám nájemce. V případě nedodržení tohoto ustanovení se jedná o zvlášť hrubé porušení smlouvy ze strany nájemce.
- 6.4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude provádět na náklady nájemce pravidelné revize elektrických, plynových a obdobných zařízení a rozvodů v předmětu nájmu, který je majetkem pronajímatele, přičemž se nájemce zavazuje tyto náklady za pronajímatelem provedené revize uhradit. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce bude provádět pravidelné kontroly hasících přístrojů a hydrantu v majetku pronajímatele,



a to na náklady nájemce, kopie dokladů předá po provedení kontroly neprodleně pronajímateli.

- 6.5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu případné havárie a poškození předmětu nájmu, jakož i potřebu oprav většího rozsahu.
- 6.6. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu. Za tímto účelem je povinen na své náklady provádět zejména pravidelnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že za drobné opravy předmětu nájmu se považují tyto opravy a výměny:
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět nájmu,
  - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody,
  - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
  - h) u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
  - i) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů specifikovaných v čl. 6.6. body a) -h).

Podle výše nákladu se strany dohodly, že za drobné opravy považují i další opravy předmětu nájmu neuvedené v bodech a) -i), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,-Kč.

- 6.7. Větší opravy, práce investičního charakteru a práce podléhající povolení stavebního úřadu, může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s tím, že jejich rozsahu, realizaci a způsobu financování bude uzavřena samostatná dohoda. V případě, že nájemce provede úpravy bez souhlasu pronajímatele bere na vědomí, že může být vyzván pronajímatelem k uvedení pronajatých prostor do původního stavu na vlastní náklady.
- 6.8. Pojištění předmětu nájmu platí pronajímatel. Nájemce si další pojištění související s pojištěním provozu své činnosti a věcí movitých nacházejících se v prostorách předmětu nájmu pronajímaných dle čl. II. této smlouvy, hradí sám. Nájemce je tak zodpovědný za pojištění a zabezpečení svého majetku uloženého v pronajatých prostorách předmětu nájmu proti veškerým škodám.
- 6.9. Po skončení nájmu je povinen nájemce předmět nájmu vyklidit do 15 dnů od skončení nájmu a odevzdat je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Případné škody se zavazuje nájemce uhradit. Pro případ prodloužení s vyklizením předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý týden prodloužení.



- 6.10. Po skončení nájmu bude sepsán a oběma stranami podepsán protokol o předání a převzetí předmětu nájmu. Obsahem protokolu bude navíc případný soupis závad a škod nad rámec obvyklého opotřebení a dohoda účastníků o jejich odstranění, případně o jejich finanční náhradě.
- 6.11. Pronajímatel prohlašuje, že před podpisem této smlouvy předložil a při podpisu této nájemní smlouvy v souladu s ust. § 7 a, zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, v platném znění, předal nájemci PENB (průkaz energetické náročnosti budovy) vypracovaném Ing. Alešem Novákem dne 18.12.2015 k budově č.p. 84, která je součástí pozemku p.č. 112 zapsaného v KN pro k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno, jehož přijetí nájemce svým podpisem na této smlouvě potvrzuje.

## ČI. VII.

- 7.1. Nájemce není oprávněn provádět změny na pronajatých pozemcích bez souhlasu pronajímatele zejména nebude provádět nové investice, vysazovat trvalé porosty atd. Zhodnocení nemovitostí provedené v rozporu s touto smlouvou nezakládá nájemci právo na úhradu takového zhodnocení.
- 7.2. Nájemce se zavazuje, že nebude porušovat životní prostředí zejména nebude nadměrně přiměřenou poměrům obtěžovat okolí hlukem, pachy, popílkem, pevnými a tekutými odpady.
- 7.3. V návaznosti na ust. § 73 zák.č 326/2004 Sb. se nájemce zavazuje omezovat výskyt a šíření škodlivých organismů včetně plevelů tak, aby nevznikla škoda jiným osobám nebo nedošlo k poškození životního prostředí anebo k ohrožení zdraví lidí a zvířat. Porušení této povinnosti zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.
- 7.4. V případě, že se na pronajatých pozemcích nachází porosty (stromy a keře) je nájemce povinen upozornit pronajímatele na jejich špatný stav a bezodkladně učinit potřebná opatření k odstranění tohoto závadného stavu. V případě nesplnění této povinnosti pronajímatel nezodpovídá za vzniklou škodu nájemci, ani třetím osobám.
- 7.5. Pronajímatel nenese odpovědnost za škody způsobené nájemcem třetím osobám na pronajatých nemovitých věcech v průběhu trvání nájemního vztahu. Škody způsobené nájemcem na pronajatých nemovitých věcech je nájemce povinen nahradit bez zbytečného odkladu.

## ČI. VIII.

- 8.1. Nájemní poměr zaniká:
- výpovědí,
  - písemnou dohodou smluvních stran,
  - odstoupením od smlouvy.
- 8.2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, a to s výpovědní dobou 3 (tři) měsíce, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.
- 8.3. Pronajímatel je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy zejména:
- z důvodu soustavného hrubého narušování dobrých sousedských vztahů nájemcem,
  - neudržování předmětu nájmu v náležitém stavu,
  - bez vážného důvodu nájemce předmět nájmu neužívá nebo jej užívá v rozporu s dohodnutým účelem smlouvy,
- d) přenechal nájemce bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu třetí osobě,



- e) je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 8.4. V případě výpovědi ze strany pronajímatele se nájemce vzdává nároku na náhradu za převzetí zákaznické základny.

#### Čl. IX.

- 9.1. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny veškerá právní jednání vůči druhému účastníkovi zasílat datovou zprávou, či formou doporučeného dopisu na doručovací adresy uvedené v záhlaví smlouvy. Smluvní strany dále berou na vědomí, že zásilka se považuje za doručenou i v případě jejího odmítnutí, nepřevzetí či nevyzvednutí, a to desátý den ode dne následujícího po odeslání dopisu, či datové zprávy. V případě, že dojde ke změně týkající se doručovací adresy uvedené v záhlaví, vzniká smluvním stranám povinnost tuto změnu oznámit písemně druhému účastníkovi smlouvy. Pokud některá ze smluvních stran tuto svoji oznamovací povinnost nesplní, považuje se za adresu pro doručování adresa uvedená v záhlaví smlouvy.
- 9.2. Změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze formou písemných očíslovaných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami.
- 9.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech o stejné právní síle, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.
- 9.4. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, případně ostatními platnými předpisy České republiky.
- 9.5. Smluvní strany vzájemně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek či na nátlak kterékoliv strany, popř. třetích osob. Smlouva byla uzavřena vážně a smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy jakékoliv skutečnosti, které by její uzavření vylučovaly. Smluvní strany prohlašují, že se na jednotlivých ustanoveních této smlouvy dohodly jasně a určitě tak, aby z tohoto důvodu mezi nimi nedocházelo ke sporům. Text této smlouvy zároveň nahrazuje veškeré předmluvní dohody a zcela přiléhavě a úplně vyjadřuje skutečnou vůli smluvních stran. Zároveň se konstatuje, že text smlouvy vznikl v důsledku úplného konsensu smluvních stran s tím, že žádná ze stran nebyla v postavení tzv. strany silnější.
- 9.6. Pokud by některé z ustanovení této smlouvy bylo nebo se stalo neúčinným nebo neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neúčinné nebo neproveditelné ustanovení takovým, které se podle smyslu a účelu nejvíce blíží hospodářskému účelu neúčinného nebo neproveditelného ustanovení.
- 9.7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
- 9.8. Nájemce dává svým podpisem souhlas ke zpracování svých osobních údajů (zejména identifikační a adresní údaje nájemce, elektronické osobní údaje nájemce a další osobní údaje nájemce spojené se smluvním vztahem pronajímatele) v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto údajů, a to zejména pro jeho potřebu nebo pro splnění povinností, které mu ukládá právní řád České republiky. Nájemce svým podpisem rovněž stvrzuje, že byl pronajímatelem informován o tom, jakým způsobem a k jakým účelům bude každý jeho osobní údaj pronajímatelem dále zpracován. Pronajímatel je poté oprávněn zpracovávat výše uvedené osobní údaje po celou dobu trvání smluvního vztahu a dále ještě po dobu deseti let po jeho ukončení.

Tato smlouva nabývá platnosti dne 15. 7. 2020.

Příloha č. 1: Doložka dle § 41 z.č. 128/2000 Sb. O obcích

Brno dne 10.7.2020

[Redacted signature]

za Knihovnu Jiřího Mahena  
Ing. Libuše Nivnická, ředitelka



Knihovna Jiřího Mahena v Brně,  
příspěvková organizace  
Kobližná 4, 601 50 BRNO  
03

[Redacted signature]

za Statutární město Brno  
Mgr. Josef Haluza,  
starosta MČ Brno-jih

**Statutární město Brno**

Městská část Brno - jih  
Mariánské nám. 13, 617 00 Brno

- 4 -

**D o l o ŷ k a**  
**dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb.**  
**o obcích (obecní zřízení)**

Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 02. 06. 2020 do 18. 06. 2020.

Pronájem nemovitých věcí spolu s nájemní smlouvou byl projednán a schválen na 45. schůzi RMČ Brno – jih konané dne 24. 06. 2020.

Brno dne 10. 7. 2020



Mgr. Josef Haluza  
starosta MČ Brno - jih

**Statutární město Brno**  
Městská část Brno - jih  
Mariánské nám. 13, 617 00 Brno  
-4-