

## **SMLOUVA o nájmu prostor**

uzavřená dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
mezi smluvními stranami:

### **1. Statutární město Brno**

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

zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem

IČ : 44992785

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.

č.ú. : XXXXXXXXXX

dále jen p r o n a j í m a t e l

a

**Asociací společenství Romů ČR, z. s.**

sídlo: Záhumenice 569/7, 619 00 Brno

zastoupená předsedou výboru Rastislavem Lučanským

IČ: 01987526

zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, odd. L, vl. 17686

dále jen n á j e m c e

### **I.**

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 791 v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, jehož součástí je budova č. p. 60 – objekt občanské vybavenosti na adrese Cejl 61 (dále jako „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou prostory v 1. NP nemovitosti o celkové výměře 120,83 m<sup>2</sup>, a to místnost č. 1.05 o výměře 66,20 m<sup>2</sup>, místnost č. 1.06 o výměře 12,88 m<sup>2</sup>, místnost č. 1.07 o výměře 12,75 m<sup>2</sup> a místnost č. 1.08 o výměře 29,00 m<sup>2</sup> (dále jako „prostory“ nebo „předmět nájmu“).
3. Prostory výše uvedené bude nájemce užívat za účelem provozování volnočasových aktivit dětí a mládeže a doučování dětí a mládeže.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých prostor, tyto jsou způsobilé k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmětné prostory přejímá.

### **II.**

#### **Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Vypovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční vypovědní dobou, jestliže:

- a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s nájmem
- b) nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- c) nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou,
- d) bude nemovitost, v níž se nachází pronajaté prostory, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.

Z důvodu shora uvedených končí nájem ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

Případy uvedené v písm. a), b), c) tohoto odstavce se považují za hrubé porušení povinností nájemce.

### **III. Nájemné**

1. Nájemné za pronajaté prostory se sjednává částkou ve výši 39.874,- Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky nájemného činí 9.968,50 Kč.
2. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli úhrady za energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména teplo, elektřinu, vodné a stočné. Podrobnější rozpis plateb včetně výše sjednaných záloh bude uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy. Další služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejména ostrahu, úklid, odvoz a likvidaci odpadu) se nájemce zavazuje zajistit sám na své náklady.
3. Nájemné a zálohy za energie a služby jsou splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí, za který platba náleží. Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné a úhradu za energie a služby, tj. nájemné a úhrada ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a zálohových plateb, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná 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. V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.
6. Vyúčtování zálohových plateb je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů po jeho obdržení.
7. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen el. energie, tepla, vodného, stočného a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.

#### IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce se zavazuje umožnit přístup přes 1.NP nemovitosti nájemci tělocvičny. Nájemce se dále zavazuje umožnit pronajímateli přístup do ostatních prostor v budově, které nejsou součástí předmětu nájmu. Přístupy do těchto prostor se nájemce zavazuje umožnit také případným dalším nájemcům a uživatelům těchto prostor.
3. Nájemce je oprávněn užívat sociální zařízení v 4.NP nemovitosti. Toto zařízení se zavazuje udržovat v čistotě a pořádku na svoje náklady, dále se zavazuje provádět zde pravidelnou kontrolu a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést
4. Nájemce je oprávněn přenechat prostory do podnájmu jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem důvodem k výpovědi.
5. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
6. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
7. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. V případě požadavků na úpravu předmětu nájmu dle platné legislativy, v případě stavebních úprav a podstatných změn předmětu nájmu v souvislosti s účelem využití uvedeném v čl. I se nájemce zavazuje tyto úpravy provést na své náklady včetně provedení potřebných opatření daných příslušnými institucemi, to vše na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Při skončení nájmu případnou nájemcem provedené stavební úpravy předmětu nájmu bez náhrady pronajímateli a nájemce se zavazuje, že v případě zhodnocení nemovitosti nebude po pronajímateli požadovat vyrovnání za toto zhodnocení, ani jiné plnění v souvislosti s provedenými úpravami a změnami předmětu nájmu.
8. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
9. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
10. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku pronajatých prostor na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
11. V případě prodloužení s vyklizením a předáním pronajatých prostor po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši

dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného.

## **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 umožní nájemci přístup k sociálnímu zařízení v 4.NP nemovitosti.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu pronajatých prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
4. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajaté prostory poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostorech 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 prostory poslední den nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
3. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
5. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.

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.

### **Doložka**

Záměr statutárního města Brna pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonným způsobem dne 14. 12. 2016.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R7/098 konané dne 24. 1. 2017 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne

**P r o n a j í m a t e l**

**N á j e m c e**