

# Nájemní smlouva

**o nájmu nemovitých a movitých věcí  
uzavřená podle § 663 a následujících  
zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku v platném znění**

Pronajímatel **Správa zámku Rosice, příspěvková organizace**  
Žerotínovo náměstí 1, 665 01 Rosice  
IČ 00486591  
zastoupená PhDr. Ludvíkem Vaverkou, ředitelem

Nájemce **Středisko volného času, Rosice, okres Brno-venkov, příspěvková organizace**  
Žerotínovo náměstí 1, 665 01 Rosice  
IČ 72555513  
zastoupená zástupcem statutárního orgánu PhDr. Stanislavem Oplatkem,

## 1. Předmět nájmu

- 1.1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory (dále jen „prostory“) ve vlastnictví Města Rosic, Palackého nám. 13, 665 01 Rosice, které má ve správě příspěvková organizace Správa zámku Rosice. Jedná se o prostory na adrese Žerotínovo náměstí 1, 665 01 Rosice v areálu zámku Rosice, označované jako Severní křídlo, vymezené dále takto:

|      |    |     |                     |       |
|------|----|-----|---------------------|-------|
| 1.NP | LP | 101 | vstupní hala        | 22,54 |
|      |    | 102 | výtahová šachta     | 4,32  |
|      |    | 103 | schodiště           | 13,86 |
|      |    | 104 | chodba              | 17,36 |
|      |    | 105 | kancelář            | 15,05 |
|      |    | 106 | kancelář            | 15,72 |
|      |    | 107 | ředitelna           | 22,67 |
|      |    | 108 | klub mládeže        | 58,43 |
|      |    | 109 | klubovna            | 21,02 |
|      |    | 116 | úklidová komora     | 5,23  |
| 2.NP | LP | 201 | chodba              | 29,79 |
|      |    | 202 | schodiště           | 13,86 |
|      |    | 203 | jazyková klubovna   | 20,27 |
|      |    | 204 | klubovna, kuchyňka  | 15,93 |
|      |    | 205 | klubovna, rukodělky | 38,49 |
|      |    | 206 | klubovna, pohybovka | 55,06 |
|      |    | 207 | klubovna, pohybovka | 24,5  |

|      |    |     |                       |               |
|------|----|-----|-----------------------|---------------|
|      |    | 208 | WC předsíňka ženy     | 3,69          |
|      |    | 209 | WC ženy               | 8,14          |
|      |    | 210 | WC předsíňka muži     | 4,28          |
|      |    | 211 | WC muži               | 11,14         |
|      |    | 212 | úklidová komora       | 2,31          |
|      |    | 213 | chodba                | 13,16         |
|      | PP | 202 | schodiště             | 2,4           |
|      |    | 203 | WC předsíňka personál | 2,08          |
|      |    | 204 | WC personál           | 5,56          |
|      |    | 213 | klubovna keramika     | 55,28         |
|      |    | 214 | sklad keramiky        | 14,87         |
| 3.NP |    | 301 | chodba                | 11,74         |
|      |    | 302 | chodba                | 22,61         |
|      |    | 303 | sklad                 | 14            |
|      |    | 304 | sklad                 | 18,1          |
|      |    | 305 | sklad                 | 34,05         |
|      |    | 306 | ubytovna              | 61,76         |
|      |    | 307 | předsíňka             | 2,6           |
|      |    | 308 | koupelna              | 3,7           |
|      |    | 309 | inspekční pokoj       | 14,06         |
|      |    | 310 | WC předsíňka muži     | 2,8           |
|      |    | 311 | WC muži               | 1,3           |
|      |    | 312 | sprcha                | 1,62          |
|      |    | 313 | úklidová komora       | 1,8           |
|      |    | 314 | WC předsíňka ženy     | 2,96          |
|      |    | 315 | WC ženy               | 1,45          |
|      |    | 316 | sprcha                | 1,62          |
|      |    |     | <b>celkem</b>         | <b>713,18</b> |

Údaje jsou v m<sup>2</sup>

Dle projektové dokumentace, která je přílohou smlouvy

Prostory jsou vybaveny běžným zařízením tvořícím součást nebytových prostor, tj. sanitárními předměty vybavení WC, osvětlením včetně nouzového, topením, povrchy podlah a podlahovými krytinami, dveřmi, prvky systému PBŘ. V prostorách se nachází výtah. Prostory jsou funkční a užitelné. Vzhledem k tomu, že nájemce prostory již užíval na základě Nájemní smlouvy ze dne 28. 6. 2018, není soupis vybavení přílohou této Smlouvy.

- 1.2. Součástí nájmu je rovněž právo užívat přístupové a příjezdové cesty přes První nádvoří. Jiné než výše uvedené prostory, nejsou předmětem nájmu a Nájemce není oprávněn je užívat. Není povoleno na Prvním nádvoří trvale parkovat jakákoliv vozidla.
- 1.3. Součástí nájmu je rovněž právo užívat kovové oplocení Prvního nádvoří pro umístění bannerů informujících o akcích, které nájemce v areálu zámku pořádá. Bannery musí mít přiměřenou velikost a provedení odpovídající charakteru místa jako kulturní památky.

- 1.4. Nájemce je oprávněn pro svoje akce nekomerční povahy využívat po předchozím projednání s pronajímatelem prostor Prvního nádvoří. Přitom je povinen dbát oprávněných zájmů dalších uživatelů tohoto prostoru a počínat si zvláště obezřetně s ohledem na bezpečnost a charakter zámku jako kulturní památky.
- 1.5. Pronajímatel uděluje souhlas s tím, že nájemce je oprávněn prostory dle této Smlouvy, čl. 1.1., podnájemat za podmínky, že účelem podnájmu bude zejména spolková činnost a činnost zájmových a volnočasových sdružení a volnočasových aktivit, které se realizují na nekomerčním principu. Tento souhlas neplatí v případě, že podnájemce je podnikatelským subjektem či obchodní společností nebo subjektem podnikajícím za účelem zisku, anebo jde o podnájem na komerčním principu. V případě podnájmu nájemce odpovídá za podnájemce a jeho činnost v pronajatých prostorách v plném rozsahu.
- 1.6. Nájemce může pronajaté prostory dále podnájemat ke komerčním účelům pouze za předpokladu předchozího písemného souhlasu pronajímatele pro každý podnájem. Za takový komerční podnájem bude nájemce hradit pronajímateli jednu polovinu sjednaného komerčního nájemného.
- 1.7. Doba trvání uzavřených podnájemních smluv na dobu delší než 1 rok vyžaduje zvláštní písemný souhlas pronajímatele.

## **2. Účel a doba nájmu**

- 2.1. Nájemce prostory uvedené v článku 1. Předmět nájmu využije pro poskytování neformálního vzdělávání a zájmové činnosti ve smyslu Vyhlášky 74/2005 Sb. O zájmovém vzdělávání a ve smyslu zákona č.561/2004 Sb. Školský zákon v platném znění.
- 2.2. Nájemce není oprávněn použít prostory k jinému než dohodnutému účelu a není oprávněn jakkoliv prostory přenechat k užívání jiným fyzickým nebo právnickým osobám s výjimkami uvedenými v člancích 1.5. a 1.6. V případě porušení tohoto ujednání je Pronajímatel oprávněn okamžitě odstoupit od této Smlouvy.
- 2.3. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou od 1.1.2022 s výpovědní lhůtou 6 měsíců, nedohodnou-li se strany při ukončení smlouvy dohodou jinak.
- 2.4. Ke dni ukončení nájmu je Nájemce povinen vrátit prostory a jejich vybavení Pronajímateli v řádném stavu, uklizené a nepoškozené, s opotřebením odpovídajícím běžnému a řádnému užívání.

## **3. Výše nájemného**

- 3.1. Roční nájemné činí 35.546,-Kč.
- 3.2. Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy k 30 dni prvního měsíce čtvrtletí.

- 3.3. Strany si sjednávají inflační doložku. Nájemné podléhá valorizaci o výši inflace zveřejněnou ČSÚ za předchozí kalendářní rok. Na valorizované nájemné bude uzavřen samostatný Dodatek této Smlouvy.
- 3.4. V nájemném není obsažena úhrada elektrické energie, vodné, stočné, vytápění, úklid, připojení k internetu, svoz a likvidace odpadu, jakož i náklady běžné údržby.
- 3.5. Pronajímatel zajišťuje základní služby spojené s řádným provozem pronajímaných prostor, a to: revize rozvodů elektro a hromosvodu, revize, prohlídky a opravy prvků PBŘ, revize, prohlídky a opravy výtahu. Skutečně vynaložené náklady přeučtovává v příslušné části nájemci.
- 3.6. Povinné revize či prohlídky vybavení a elektrických zařízení nájemce, případně dalších zařízení, které jsou v majetku nájemce a souvisí s jeho činností v pronajatých prostorách si zajišťuje nájemce sám a na svůj účet.
- 3.7. Komerční akce pořádané nebo organizované nájemcem na Prvním nádvoří podléhají zpoplatnění samostatným nájemným, sjednávaným zvlášť pro každou takovou akci.

#### **4. Další podmínky nájmu**

- 4.1. Nájemce bere na vědomí, že prostory se nachází v objektu kulturní památky a jsou její součástí. Proto je povinen zdržet se jakýchkoliv zásahů do konstrukcí, stěn, podlah, stropů, instalací a rozvodných sítí či svítidel, ledaže k úpravám obdržel předchozí souhlas pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu odstranit na svůj náklad takové úpravy a uvést vše do původního stavu.
- 4.2. Je zakázáno zakládání otevřených ohňů. Rovněž je zakázáno používat či ponechávat bez dozoru svíčky, lampy, louče či jakákoliv podobná zařízení pracující s otevřeným ohněm, a to z důvodu nebezpečí požáru. Na Prvním nádvoří je rovněž zakázáno používání konfet, házení rýže, a podobné činnosti, které znečišťují tento prostor. Je přísně zakázáno používat jakoukoliv pyrotechniku, a to jak uvnitř, tak venku.
- 4.3. V areálu zámku platí Návštěvní řád vyvěšený při vstupu do areálu, kterým jsou všichni návštěvníci a uživatelé areálu povinni se řídit. Nájemce zajistí informování uživatelů pronajatých prostor o tomto Návštěvním řádu.
- 4.4. Nájemce je povinen jakékoliv poškození či závadu na pronajatých prostorách ihned Pronajímateli oznámit.
- 4.5. Náklady běžné údržby a oprav pronajatých prostor nese nájemce ze svého.
- 4.6. Ustanovení článku 4.6. se netýká střech, jejich konstrukcí a vybavení, stavebních konstrukcí objektu, klempířských prvků, fasády, oken a vstupních dveří, které udržuje a opravuje na svůj náklad Pronajímatel, ledaže potřeba oprav vznikla v důsledku činnosti nájemce nad rámec běžného opotřebení nebo v důsledku nesprávného zacházení.

- 4.7. Pronajímatel je kdykoliv oprávněn ke vstupu do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu prostor, sjednaného účelu nájmu a dodržování podmínek a Smlouvy.
- 4.8. Nájemce je oprávněn užívat prostory pouze způsobem, který není v rozporu s dobrými mravy, obecnými zásadami bezpečnosti a s principy pozitivního vztahu k životnímu prostředí a kulturní památce.
- 4.9. Při užívání prostor je Nájemce povinen dbát oprávněných zájmů dalších stran, zejména je povinen respektovat noční klid na veřejnosti od 22:00.

## **5. Závěrečná ujednání**

- 5.1. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá ze stran obdrží jeden stejnopis.
- 5.2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 5.3. Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 5.4. Uzavřením této smlouvy se smluvní strany dohodly na ukončení předchozí nájemní smlouvy ze dne 28. 6. 2018 včetně jejích dodatků, a to dohodou ke dni předcházejícímu dni podpisu této nové smlouvy.
- 5.5. Přílohou této smlouvy jsou výkresy jednotlivých podlaží objektu, na které odkazuje tabulka pronajímaných prostor dle článku 1.1. této Smlouvy.

## **6. Podpisová část**

V Rosicích dne 27.01.2021

