

Nájemní smlouva

v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 83/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

opravy smlouvy: 0522300293

I.

Smluvní strany

Pronajímatel:

Sídlo:
Adresa pro doručování:

Zastoupený:
IČ:
DIČ:

Bankovní spojení:

Datová schránka:

Oprávnění jednat:

a) ve věcech organizačně-právních:


b) ve věcech technických:

příp. další pověřené osoby.

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
Úřad městské části Brno-Židenice
Gajdošova 7, 615 00 Brno

Mgr. Aleš Mrázek, starosta MČ Brno-Židenice
44992785
CZ44992785


rnpbwhi

Mgr. Marek Ciprian, vedoucí Správního oddělení ÚT
tel.: 548 426 174, e-mail: ciprian@zidenice.brno.cz

Mgr. Michal Ibrmajer, vedoucí OMDŽ
tel: 548 426 116; e-mail: ibrmajer@zidenice.brno.cz

Nájemce:

Sídlo:
Statutární orgán:
IČ:
Bankovní spojení:
zapsán v OR u KS:
Datová schránka:

Oprávnění jednat:

a) ve věcech smluvních:

b) ve věcech technických:

ČAFC Židenice 2011, z. s.

Pastrnkova 865/2, 615 00 Brno
Jaroslav Utěšený, jednatel
22757252

Komerční banka a. s.; číslo účtu 107-1747870287/0100
C 79978 vedená u Krajského soudu v Brně
fg9t282

Jaroslav Utěšený, jednatel
tel: 734 745 419, e-mail: jaroslavuteseny@seznam.cz

dtto

II.

Preambule

1. Statutární město Brno je výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemku p. č. 1189/1 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o celkové výměře 10.555 m², pozemku p. č. 1189/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 104 m², a stavby občanské vybavenosti č. pop. 865, jenž je její součástí, obě v k. ú. Zábrdovice, obec Brno. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město na LV č. 10001 pro obec Brno a byly rozhodnutím Zastupitelstva města Brna č. Z3/038 ze dne 25.06.2002 a 26.06.2002 a Souhlasným prohlášením o odevzdání a převzetí nemovité věci ze dne 30.07.2002 a ze dne 19.09.2003 svěřeny MČ Brno-Židenice (dále jen „pronajímatel“) do hospodaření.
2. Spolek ČAFC Židenice 2011, z. s. (dále jen „nájemce“) je samosprávný a dobrovolný svazek členů, kteří provozují kopanou, kdy jeho základním účelem a hlavní činností je mj. provozovat sport a obdobnou činnost v rámci zapojení do sportovních, tělovýchovných aktivit, tuto činnost organizovat a vytvářet pro ni materiální a tréninkové podmínky.
3. Pronajímatel prohlašuje, že jemu svěřené výše vymezené nemovitosti nejsou zatíženy žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, či dalšími právy ve prospěch třetích osob, které by měly vést ke ztížení či znemožnění naplnění účelu této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že mu právní ani jiný faktický stav ve kterém se nachází neznemožňuje uzavření této smlouvy ani výkon práv a povinností z ní vzešlých.

III.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání část sportovního areálu při ul. Pastrnkova, konkrétně část pozemku p. č. 1189/1, o výměře 8.892 m², blíže vymezené v příloze č. 4 této Smlouvy, na které je mj. vybudováno travnaté hřiště pro kopanou, dočasné stavby skladů (plocha 42,48 m²) a zastřešená zpevněná plocha (plocha 50 m²), včetně všech součástí, příslušenství a inženýrských sítí na pozemku zřízených, vše pro účely sportovního vyžití nájemce, k jeho činnosti a k činnosti vyplývající z provozního řádu areálu.
2. Pronajímatel se touto smlouvou současně zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory v objektu občanské vybavenosti č. pop. 865, postaveném na pozemku p. č. 1189/2, o výměře 104 m², pro účely šaten a sociálního zařízení sportovního areálu, a pro provozování malého občerstvení z výdejního okénka v přízemí objektu (plocha 15 m²) jakožto doplňkové a časově omezené činnosti v rámci provozu sportovního areálu, kdy tato činnost nesmí přesáhnout hlavní účel využití areálu a předmětné budovy.
3. Nájemce vymezený předmět nájmu dle odst. 1 a 2 tohoto článku přijímá a zavazuje se za něj pronajímateli platit nájemné dle čl. V. této smlouvy.

IV.

Trvání nájemní smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na 10 let ode dne její účinnosti.

V.

Výše a splatnost nájemného

1. Výše nájemného za pronájem nemovitostí specifikovaných v čl. III. této smlouvy se sjednává dohodou stran, a to

- ve výši 100 Kč/rok za užívání části pozemku p. č. 1189/1 – plocha sportoviště a rekreační plochy,
- ve výši 48 Kč/m²/rok za užívání části pozemku 1189/1 – plocha pod dočasnými stavbami skladů (plocha 42,48 m²), tedy celkem ve výši 2.039 Kč ročně,
- ve výši 48 Kč/m²/rok za užívání části pozemku 1189/1 – zastřešená zpevněná plocha (plocha 50 m²), tedy celkem ve výši 2.400 Kč ročně,
- ve výši 100 Kč/rok za užívání části objektu č. p. 865, stojícího na pozemku p. č. 1189/2 – šatny, sociální zařízení,
- ve výši 300 Kč/m²/rok za užívání části objektu č. p. 865, stojícího na pozemku p. č. 1189/2 – občerstvení (plocha 15 m²), tedy celkem ve výši 4.500 Kč ročně,

tedy celkem ve výši **9.139 Kč ročně**.

2. Nájemné bude hrazeno nájemcem na účet pronajímatele vždy do 1. března příslušného kalendářního roku, a to složenkou, hotově na pokladně v sídle pronajímatele, nebo bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Platba nájemného nebude ze strany pronajímatele avizována či fakturována. Rozhodující pro posouzení, zdali platba byla uhrazena včas, je datum, kterým byla připsána na účet pronajímatele.
3. Náklady na energie si nájemce hradí sám.
- 4.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje zejména:

- a) přenechat předmět nájmu ve stavu způsobilém ujednanému účelu užívání,
- b) zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání této smlouvy,
- c) zajistit péči o dřeviny vzrostlé na pozemcích tvořících předmět nájmu, a to zejména jejich ošetřování a udržování (bezpečnostní a ozdravné řezy, negativní probírka, pročištění apod.),
- d) zajišťovat běžnou údržbu přilehlého chodníku z ulice Šámalovy a Pastrnkovy,
- e) vstupovat předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou po předchozím oznámení nájemci v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejm. za účelem kontroly stavu nemovitých věcí.

2. Nájemce se zavazuje zejména:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem a v rozsahu stanoveném touto smlouvou,
- b) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář s tím, že odpovídá za jeho znehodnocení po dobu trvání nájmu,
- c) zajistit řádné plnění povinností skrze Správce areálu v souladu s přílohou č. 3 této smlouvy.
- d) zajistit na své náklady udržovací práce a drobné opravy,
- e) platit řádně a včas dohodnuté nájemné,
- f) odstraňovat na svoje náklady škody na předmětu pronájmu, které způsobil a zabraňovat hrozícím škodám,
- g) umístit na objektu reklamní a jiná zařízení jen s předchozím souhlasem pronajímatele,
- h) dbát, aby jeho činností nedocházelo k ohrožení životního prostředí, udržovat čistotu a pořádek na předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy na úseku životního prostředí, požární ochrany a v souladu s obecně závaznými vyhláškami statutárního města Brna apod.,
- i) neprovádět změny či úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- j) nepostoupit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své nájemní právo třetí osob,
- k) užívat předmět smlouvy pouze pro účely nájemce a nepronajímat jej ani v části bez písemného souhlasu pronajímatele třetím osobám. Souhlas s podnájmem musí být udělen pronajímatelem písemně předem.
- l) samostatně zajišťovat na své náklady provádění periodických revizí elektro, plynu apod. a kopii protokolů předávat pronajímateli,
- m) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli písemně potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která by neplněním této povinnosti vznikla,
- n) zabezpečit předmět pronájmu proti vniknutí neoprávněných osob a proti poškození třetími osobami,
- o) opravy a údržbu převyšující rozsah dle písm. c) tohoto odstavce smlouvy, jakož i stavební úpravy provádět pouze po projednání a s písemným souhlasem pronajímatele,
- p) respektovat a strpět případné dotčení předmětu nájmu inženýrskými sítěmi,
- q) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nezřizovat na předmětu nájmu další trvalé ani dočasné stavby, neprovádět terénní úpravy, nestavět ploty, nezakládat skládky, nevysazovat nové trvalé porosty apod. s tím, že obnova stávajících (povolených) staveb a trvalých porostů je možná,
- r) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele výměnu bezpečnostních zámků,

- s) po ukončení pronájmu předat předmět nájmu v řádném a k dalšímu užívání způsobilém stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VII.

Skončení nájmu

1. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Výpověď může být učiněna pronajímatelem nebo nájemcem za podmínek uvedených v OZ a dále z důvodů:
 - a) pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v případě, že předmět nájmu bude určen jako vhodný k realizaci veřejného záměru obce či k jinému veřejnému účelu,
 - b) nájemce je oprávněn vypovědět nájem v případě, že prokazatelně dojde ke změně jeho aktivit v daném území.
3. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby dále z uvedených důvodů, které jsou tímto považovány za zvláště závažný způsob porušení povinností nájemce, a to jestliže:
 - a) nájemce užívá přes písemnou výzvu pronajímatele předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo poškození věci,
 - b) je-li předmět nájmu užíván v rozporu se sjednanými podmínkami,
 - c) nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele nezaplatil nájemné do 3 měsíců ode dne jeho splatnosti,
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu jinému bez přechodního písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce provádí změny či úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - f) postoupí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své nájemní právo třetí osobě.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby dále z uvedených důvodů, a to:
 - a) stane-li se předmět nájmu bez jeho zavinění nepoužitelný k ujednanému účelu,
 - b) neposkytne-li mu pronajímatel ochranu před zásahem ze strany třetí osoby.
6. Nájemce se zavazuje, že v případě skončení nájmu vrátí předmět nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém se nacházel v den předání, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to nejpozději ve lhůtě do 30 dnů ode dne skončení nájmu nebo v případě dohody ke dni jejího podpisu.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 – Roční plán údržby hřiště Pastrnkova
 - Příloha č. 2 – Doporučená doba zátěže
 - Příloha č. 3 – Popis pracovní funkce správce areálu
 - Příloha č. 4 – Situační plán
2. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecnými ustanoveními OZ a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
3. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně a schváleny podpisem obou smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou doručovány a přebírány skrze datovou schránku, příp. na jejich doručovací adrese, která je jak u pronajímatele, tak u nájemce uvedena v označení smluvních stran v záhlaví této smlouvy. Povinnost smluvní strany, která doručuje (odesílatel), doručit písemnost je splněna, jakmile smluvní strana, které se doručuje (adresát), písemnost převezme. V případě, že nebyl adresát, kterému má být písemnost doručena prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, zastížen, uloží se písemnost v provozovně provozovatele poštovních služeb. Jestliže si adresát uloženou písemnost nevyzvedne do 10 dnů, považuje se za doručenu posledním dnem této lhůty. Jestliže adresát doručení písemnosti prostřednictvím provozovatele poštovních služeb znemožní tím, že poštovní zásilku obsahující písemnost odmítne převzít nebo neposkytne součinnost nezbytnou k doručení písemnosti, považuje se písemnost za doručenu dnem, kdy ke znemožnění doručení písemnosti došlo.
5. Smluvní strany jsou povinny oznámit si navzájem jakoukoliv změnu údajů, zejména uvedených v záhlaví této smlouvy, a to písemně bez zbytečného odkladu poté, kdy ke změně došlo, nejpozději však do 3 měsíců.
6. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava platných obecně závazných právních předpisů ČR.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.
2. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, porozuměly jí a že souhlasí s jejím celým obsahem, který vyjadřuje jejich svobodnou, vážnou a omylu prostou vůli. Současně smluvní strany prohlašují, že smlouvu neuzavřely v tísní anebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

3. Tato smlouva ke dni její účinnosti nahrazuje stávající smlouvu o nájmu č. 0518300048 ze dne 16.07.2018, uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma účastníky smlouvy.

Doložka

dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

Záměr obce pronajmout nemovitý majetek dle této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 10.08.2022 do 26.08.2022.

Pronájem nemovitého majetku dle této smlouvy byl odsouhlasen na 84. zasedání Rady městské části Brno-Židenice dne 12.09.2022, bod č. *P.8./84./2022-09/*.

V Brně dne*27.9.2022*.....

V Brně dne*23.9.2022*.....

za pronajímatele:
Mgr. Aleš Mrázek
starosta MČ Brno-Židenice

za nájemce:
Jaroslav Utěšený
jednatel ČAFC Židenice 2011, z. s.

Příloha č. 1. – Roční plán údržby hřiště

I. Sekání

Sekání plochy je nutno provádět se sběrem posekaného materiálu vhodnou sekačkou (rotační, vřetenová). Posekaný materiál musí být likvidován v souladu s platnými předpisy. Sekací ústrojí musí být seřiditelné výškově i stranově, aby nedocházelo k vysekávání zubů na povrchu travního drnu. Doporučená výška sekání je 3,5-4 cm. Tráva musí být sekána v okamžiku, kdy doroste do výšky cca 5–6 cm, tzn. pokud naroste o cca 30% výšky. Z toho plyne interval sekání dle dynamiky růstu 1–3x týdně v období vegetace. Sekací nože sekačky musí být vždy nabroušeny, aby nedocházelo k roztřepávání listů trávy.

II. Zavlažování

Pro zavlažování platí obecná zásada: plocha musí být nasycena vodou v celé vegetační vrstvě a poté ponechána k mírnému povrchovému zaschnutí. Tento způsob zpomaluje vnikání plevelných druhů trav (*Poa annua*, *Poa trivialis*) do porostu a zabezpečuje hluboké prokořenění travního drnu. Z toho plyne přibližný interval závlahy 1–3x týdně v minimálním množství 60 m³/závlaha. Lokální nevyrovnanosti v rychlosti vsakování musí být zohledněny v závlahových programech. Bližší podrobnosti viz návod k použití závlahového systému.

III. Hnojení

Obecná pravidla jsou uvedena v příložených materiálech. Optimální řešení je použití dlouhodobých trávnickových hnojiv v intervalu 5-6 týdnů ve vegetaci. Celková dávka hnojiv je dána stavem a stupněm zátěže plochy a musí být tomu přizpůsobena.

Orientační plán hnojení:

Termín:	Hnojivo:	Složení NPK:	Dávka na m ² :
Zač. dubna	Turf	32-5-10	30 g
Pol. května	Europlus	25-10-15	25-30g
Zač. července	Europlus	25-10-15	25-30 g
Pol. srpna	Europlus	25-10-15	25-30 g
Kon. Zář	Eurosport NK	15-10-25	30 g

IV. Regenerační opatření

Termín provádění je závislý na organizaci provozu hřiště a bývá zpravidla v druhé polovině června nebo začátkem července.

Minimální rozsah regeneračních opatření je následující:

- aerifikace (1x ročně)
- pískování (1x ročně 30 t plaveného písku B0-2)
- vertikutace (1x ročně)

Další zásahy jsou popsány v příložených materiálech a o jejich použití lze rozhodnout podle výsledků průzkumu před zahájením regeneračních prací.

V. Průběžné ošetřování trávníku, stupeň zátěže

Veškerá poškození způsobená při zápasech nebo trénincích je nutné okamžitě sanovat zpětným zašlápnutím drnu nebo doplněním substrátu a podsevem. Brankoviště je nutné zatěžovat co nejméně a k tréninkům používat co nejvíce přenosné branky. Jakákoli větší poškození renovovat ruční drnovačkou. K dosevu používat pouze kvalitní osiva ve stejné druhové a podobné odrůdové skladbě (směs 1:1 jílku vytrvalého a lipnice luční).

Pokud se na ploše vyskytnou plevelné rostliny je nutné způsob zásahu proti nim konzultovat s odborníky.

Stupeň zátěže je nutné dodržovat dle přiloženého doporučení zátěžových hodin travnaté plochy. Jakékoli problémy konzultovat s odborníky v trávníkářském oboru.

V zimních měsících je nutné zabránit vstupu na plochu, pokud je pokryta souvislou vrstvou sněhu. Hrozí nebezpečí poškození trávy plísňovými chorobami.

Kontrola stavu plochy odborníky by měla probíhat pravidelně v intervalu 6-8 týdnů ve vegetaci.

Příloha č. 2 - Doporučená doba zátěže

travnaté hrací plochy podle měsíců a vegetačního cyklu travin (hodin týdně, 24 hráčů)

Měsíc:	Týden:	Osuchlý povrch:	Středně vlhký povrch:	Rozbředlý povrch:
Březen	1.	3	2	Jen soutěžní
	2.	3	2	Zápas!
	3.	4	3	Určí rozhodčí.
	4.	5	3	
Duben	1.	5	3	
	2.	5	3	
	3.	5	3	
	4.	5	3	
Květen	1.	6	5	
	2.	7	5	
	3.	7	5	
	4.	7	5	
Červen	1.	8	6	
	2.	9	7	
	3.	9	7	
	4.	Regenerace		
Červenec	1.-4.	Regenerace		
Srpen	1.	6	5	
	2.	8	6	
	3.	8	6	
	4.	8	6	
Září	1.	6	4	
	2.	6	4	
	3.	6	4	
	4.	6	4	
Říjen	1.	4	2	
	2.	4	2	
	3.	4	2	
	4.	4	2	
Listopad	1.-4.	2	1	

Plán intenzity zátěže nelze určit zcela přesně, neboť je závislý na klimatických podmínkách dané lokality a roku. Letní klid pro regeneraci travnatého povrchu (aerifikace, pískování, dosev apod.) je nejméně 6 týdnů.

Na travnatém hřišti musíme šetřit brankoviště a velká vápna. Pro tréninky používejte přenosné branky na méně zatěžovaných místech hřiště. Tréninky a přátelská utkání nelze provozovat na rozbředlém či jinak nevhodném povrchu hřiště. Za travnatou hrací plochu odpovídá správce hřiště po dohodě s vedením oddílu.

Příloha č. 3 – popis pracovní funkce správce areálu

Správce areálu je povinen:

- (1) zajišťovat údržbu a provoz areálu v měsících od 1. března do 30. listopadu
- (2) zabezpečit otevření a provoz areálu během celého týdne podle dohody mezi nájemcem a pronajímatelem
- (3) zabezpečit zpřístupnění areálu pro všechny členy sportovních klubů, kteří jsou oprávněni užívat areál na základě uzavřené nájemní smlouvy
- (4) zajišťovat údržbu fotbalového hřiště podle přílohy č. 1 – Roční plán údržby hřiště Pastrnkova
- (5) zajistit, aby zátěž fotbalového hřiště byla v souladu s přílohou č. 2 – Doporučená doba zátěže
- (6) provádět běžnou údržbu celého sportovního areálu (zejména zametání, shrabování listí a udržování čistoty v areálu, atd.)
- (7) provádět údržbu oplocení kolem areálu (nátěry oplocení, drobné opravy oplocení, atd.)
- (8) provádět běžnou údržbu v objektu šaten
- (9) provádět drobné opravy v objektu šaten
- (10) zajišťovat běžnou údržbu přilehlého chodníku z ulice Šámalovy a Pastrnkovy od 1. března do 30. listopadu
- (11) zodpovídat za bezpečnost osob v areálu
- (12) zajišťovat požární ochranu v areálu

Priloha c. 4 - situacni' plan

GISBRNO



20 m

Průhled přes provedení

1:942

© TopGis s.r.o., datum snímání 25.3.2022, RÚIAN # ÚZK, Katastr # ÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY