

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

### 1. Kulturní centrum Líšeň, příspěvková organizace

sídlo: Kotlanova 2163/7, 628 00 Brno

IČO: 00380717

DIČ: CZ00380717

spisová značka: Pr 97 vedená u rejstříkového soudu v Brně

bankovní spojení: 81731621/0100 (Komerční banka)

zastoupené PhDr. Michalem Kročilem, ředitelem

ve věcech organizační povahy jedná: Silvie Dražanová, mobil: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

(na straně jedné jako **pronajímatel**)

a

### 1. SK Líšeň

sídlo: Kučerova 1776/4, Líšeň, 628 00 Brno

IČO: 13691732

DIČ: CZ13691732

spisová značka: L-516/KSBR vedená u Krajského soudu v Brně

bankovní spojení: 70733621/0100 (Komerční banka)

zastoupený: Ing. Karel Hladiš, CSc, předseda

ve věcech organizační povahy jedná: David Linger, mobil: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

(Pronajímatel a nájemce dále společně jen „**smluvní strany**“ a každý z nich též jen „**smluvní strana**“; Smlouva o nájmu nebytových prostor – dále také jen „**smlouva**“)

## I. PŘEDMĚT SMLOUVY A PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě Zřizovací listiny Kulturního centra Líšeň, příspěvková organizace, oprávněn uzavírat smlouvy o nájmu prostor označených jako: **Orlovna**. Jedná se o nebytové prostory v části objektu B stavby občanského vybavení na ulici Holzova, č.p. 938, or.č. 7, Brno-Líšeň (dále také jen „objekt“).
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci nebytové prostory (dále také jen „předmět nájmu“) označené jako: **sklad 3.03** o výměře 31,52 m<sup>2</sup>. Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud by došlo k nepředvídatelnému zjištění vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, je pronajímatel oprávněn poskytnout nájemci jiné, adekvátně dispozičně řešené, kapacitně odpovídající a technicky vybavené náhradní prostory.

## II. ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu specifikovaný v článku I. této smlouvy do nájmu nájemci a nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně k organizaci následujících aktivit: zázemí pro sportovce SK Líšeň – šatny.
2. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, a tento je plně způsobilý ke sjednanému účelu.
3. Bez písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn využívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.

## III. DOBA NÁJMU

1. Doba nájmu je sjednána na dobu určitou, a to na termín:

**Počátek nájmu: 1. 2. 2023**

**Ukončení nájmu: 31. 12. 2023**

Pokud by na základě písemné dohody smluvních stran došlo k prodloužení doby nájmu, smluvní strany se dohodly, že tato smlouva může být uzavřena maximálně na dobu dvanácti měsíců po sobě jdoucích.

#### IV. POSKYTNUTÉ SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY

1. Pronajímatel poskytne nájemci po dobu trvání nájmu služby související s nájmem: **přístup k připojení k el. energii** (bez kabeláže).

#### V. POSKYTNUTÉ TECHNICKÉ A DISPOZIČNÍ ZAJIŠTĚNÍ REALIZACE NÁJMU

1. Pronajímatel poskytne nájemci po dobu trvání nájmu následující technické a dispoziční zajištění: **dispozice dle dohody s nájemcem**

#### VI. NÁJEMNÉ, ÚHRADA SLUŽEB SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU A ZA POSKYTNUTÉ TECHNICKÉ A DISPOZIČNÍ ZAJIŠTĚNÍ

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem a za poskytnuté technické a dispoziční zajištění prostor řádně a včas. Nájemce bere na vědomí, že nesplnění této povinnosti opravňuje pronajímatele k ukončení této smlouvy výpovědí ve smyslu článku X. odst. 3 této smlouvy.
2. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran.
3. Úhrada energií, vodné, stočné a vytápění jsou zahrnuty v nájemném.
4. Nájemné za dobu trvání nájmu je dohodou smluvních stran stanoveno ve výši **1 650,- Kč/m2/rok**. Měsíční platba činí 4 334,- Kč. Úhrada za poskytnuté služby související s užitím předmětu nájmu je dohodou smluvních stran stanovena ve výši: 0 Kč.
5. Úhrada za poskytnutí technického a dispozičního zajištění realizace nájmu je dohodou smluvních stran stanovena ve výši 0,- Kč.
6. **Celková měsíční úhrada za položky v uvedené v odst. 4. a 5. této smlouvy činí: 4 334,- Kč.**  
K uvedené ceně bude připočtena DPH platná v době uskutečnění zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že před zahájením a v průběhu nájmu dojde ke změně požadavků ze strany nájemce na rozsah poskytnutých služeb souvisejících s užitím předmětu nájmu a poskytnutí technického a dispozičního zajištění realizace nájmu, budou tyto změny nájemci zpoplatněny. Výši úhrady stanoví pronajímatel.
8. **Úhrada částky uvedené v odst. 6 a 7 tohoto čl. této smlouvy bude provedena takto:** měsíční platbou na účet pronajímatele na základě vystavené faktury.

#### VII. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním předmětu nájmu pro sjednaný účel.
2. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození předmětu nájmu, které mu nájemce oznámí, bez zbytečného odkladu. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly, případně mu nabídnout jiné adekvátní prostory v souladu s čl. I. odst. 3. této smlouvy. Pokud vady či poškození předmětu nájmu způsobí svým jednáním a chováním nájemce, postupuje se dle čl. VIII., odst. 9. písm. e.
3. Pronajímatel má právo kdykoliv provádět kontrolu předmětu nájmu a dodržování provozního řádu prostor, v nichž se předmět nájmu nachází, a to i bez předchozího upozornění.

#### VIII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu sjednaném touto smlouvou.
2. V případě, že je nájemcem v předmětu nájmu realizována jakákoliv činnost, která musí být předem ohlášena či povolena, je zajištění ohlášení či povolení povinností nájemce.
3. V případě, že je nájemcem v předmětu nájmu realizována jakákoliv činnost, z jejíhož provozování vyplývá povinnost ohlásit, vypořádat a uhradit autorské, licenční, místní, správní či jiné poplatky, je jejich úhrada povinností nájemce.
4. V případě, že během nájmu a v předmětu nájmu vykonává nájemce činnost, při které vybírá jakékoliv poplatky (vstupné, kurzovné, startovné, účastnický poplatek apod.), jsou tyto poplatky jeho příjmem.
5. V případě, že během nájmu a v předmětu nájmu vykonává nájemce činnost, při které vzniká odpad, je povinen tento odpad zlikvidovat na svoje náklady a způsobem odpovídajícím platné legislativě. Tato povinnost se nevztahuje pouze na běžný komunální odpad pocházející od návštěvníků předmětu nájmu.
6. V případě, že během nájmu a v předmětu nájmu nájemce poskytuje a nabízí jakékoliv služby či zboží, nese plnou zodpovědnost za povinnosti vyplývající z elektronické evidence tržeb a z veškeré legislativy upravující prodej služeb či zboží.
7. Nájemce podpisem této smlouvy přijímá odpovědnost za škody, které svým chováním způsobí nejen v předmětu nájmu, ale i v celém objektu, v němž se předmět nájmu nachází. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl pronajímatelem poučen o nutnosti mít uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svojí činností.

8. Nájemce se zejména zavazuje dodržovat následující povinnosti:

- a. Při výkonu svých práv dbát, aby nebylo bez právního důvodu zasahováno do práv a oprávněných zájmů jiných osob, výkon práv nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- b. Pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a po skončení nájmu ho předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení vzhledem k délce a účelu nájmu.
- c. S vybavením předmětu nájmu zacházet šetrně a hospodárně a počínat si tak, aby nedošlo k jeho poškození či zničení.
- d. Udržovat na své náklady v předmětu nájmu pořádek a čistotu. Úklid pronajatých prostor si zajistí nájemce na vlastní náklady.
- e. Nájemce odpovídá za vady předmětu nájmu, které vzniknou v době, kdy jej užíval. Pakliže ke vzniku takových vad dojde, je povinen neprodleně o tom informovat pronajímatele, a poté na vlastní náklady po dohodě s pronajímatelem zajistit jejich odstranění. Pakliže nájemce nesplní oznamovací povinnost, odpovídá nájemce pronajímateli za případnou škodu tímto vzniklou.
- f. Nájemce je rovněž povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- g. Nájemce je povinen umožnit vstup do předmětu nájmu osobám pověřeným pronajímatelem v souvislosti s prováděním údržby, oprav, revizí a rekonstrukce celého objektu, a v tomto duchu v případě potřeby přizpůsobit svoji činnost. Zejména je nájemce povinen umožnit přístup k přístupovým místům technického zázemí objektu.
- h. Dodržovat povinnosti stanovené k provozu objektu ze strany pronajímatele, zejména provozní řád prostor a objektu, bezpečnostní, hygienické, protipožární, jakož i ostatní obecně závazné předpisy při užívání předmětu nájmu. Nájemce je povinen seznámit se s výstražným a poplachovým systémem společenského centra ORLOVNA Líšeň (požárním řádem, požárními poplachovými směrnicemi, nouzovými východy, prostředky první pomoci, věcnými prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostním zařízeními).
- i. Dodržovat v objektu a v předmětu nájmu přísný zákaz kouření a rozdělávání otevřeného ohně.
- j. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo do výpůjčky třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
- k. Nájemce bude mít předmět nájmu adekvátně zabezpečen proti krádeži a násilnému vniknutí, bude při odchodu zavírat okna a zamykat (nejen předmět nájmu, ale i objekt, není-li s pronajímatelem dohodnuto jinak). Pokud se tak nestane, nenese pronajímatel za vzniklou škodu odpovědnost. Veškeré škody a náklady vzniklé pronajímateli v případě, že nájemce neuzamkne předmět nájmu a objekt, budou v plné výši vymáhány po nájemci, který je povinen je neprodleně uhradit.
- l. Je-li v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, instalován zabezpečovací systém, nebo pokud dojde k jeho instalaci v době nájmu, seznámí pronajímatel nájemce s jeho obsluhou, přidělí mu příslušná uživatelská práva a nájemci tímto vznikne povinnost tento zabezpečovací systém ihned využívat. Veškeré škody a náklady vzniklé pronajímateli v případě, že nájemce nebude tento zabezpečovací systém využívat, nebo s ním bude neodborně a nedbale manipulovat, budou v plné výši vymáhány po nájemci, který je povinen je neprodleně uhradit.
- m. Nájemce nemá právo provádět v předmětu nájmu jakékoliv úpravy, změny dispozice vybavení a mobiliáře. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební práce, není-li písemně sjednáno s pronajímatelem jinak.
- n. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu cokoli lepit či jinak upevňovat na zdi, dveře, zrcadla a okna. Jedná se zejména o zákaz vylepování a upevňování letáků, plakátů, programů, instrukcí apod. Náklady, které vzniknou pronajímateli v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do původního stavu (tj. především odstranění lepidla, výmalba apod., a to včetně nákladů personálních), je povinen pronajímatel uhradit.
- o. Nájemce nemá právo manipulovat v předmětu nájmu s barvami a s ručními nářadím, není-li výslovně stanoveno jinak.
- p. Nájemce se může zdržovat v objektu pouze v době užívání prostor podle čl. I. této smlouvy.
- q. Nájemce nesmí manipulovat s technickými zařízeními ve vlastnictví či ve správě pronajímatele a vstupovat do provozních prostorů bez vědomí pověřených pracovníků pronajímatele.
- r. Nájemce je před zahájením nájmu povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy vyhrazených technických zařízení (zvláště elektrospotřebičů), které jsou v jeho vlastnictví či užívání v místě a v době nájmu.
- s. Nájemce nesmí v době a místě konání nájmu zveřejňovat jakoukoliv plošnou reklamu, není-li výslovně dohodnuto s pronajímatelem jinak. V takovém případě si pronajímatel vyhrazuje právo odsouhlasit veškeré instalované reklamní plochy a odsouhlasit veškeré reklamní, prezentační a prodejní prezentace během aktivity.
- t. V případě, že nájemce obdrží od pronajímatele klíče od předmětu nájmu, případně od dalších místností v předmětu nájmu, je povinen zamykat a používat zabezpečovací zařízení tak, jak je stanoveno touto smlouvou, případně jednostranným nařízením pronajímatele (provozní řád apod.). Veškeré škody a náklady vzniklé pronajímateli v případě, že nájemce nebude zamykat dle tohoto ustanovení, budou v plné výši vymáhány po nájemci, který je povinen je neprodleně uhradit. V případě ztráty klíče je nájemce povinen tuto ztrátu neprodleně a bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli s tím, že nájemce uhradí všechny náklady a škody spojené s touto ztrátou.
- u. Nájemce se zavazuje, že všechny osoby, které budou užívat pronajaté prostory, budou dodržovat zásady požární bezpečnosti (zákaz kouření, používání otevřeného ohně, manipulace s vysoce hořlavými či výbušnými materiály aj.).

## IX. NÁHRADA ŠKODY

1. Náhradu škody za poškození předmětu nájmu a objektu, v němž se předmět nájmu nachází, nebo jejich zařízení způsobené nájemcem uhradí nájemce pronajímateli dle skutečné výše škody způsobené nájemcem v termínu stanoveném pronajímatelem.
2. Nájemce bere na vědomí a souhlasí se skutečností, že pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za vlastní zařízení nájemce a za věci odložené nájemcem nebo jeho pracovníky v jimi pronajatých prostorech.
3. V případě, že nájemce nedbalou nebo neodbornou manipulací se zabezpečovacím zařízením objektu, v němž se nachází předmět nájmu, zapříčiní výjezd Městské policie Brno, je povinen pronajímateli uhradit náklady spojené s tímto výjezdem.
4. Nájemce uhradí pronajímateli všechny další škody a náklady způsobené svým chováním, které bude v rozporu s touto smlouvou. Pronajímatel výši škod a nákladů nájemci prokáže a stanoví termín, kdy má dojít k jejich úhradě.

## X. SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem končí uplynutím sjednané doby. Nájem může být ukončen též písemnou dohodou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Tato smlouva může být vypovězena, a to i bez udání důvodu, jakoukoli smluvní stranou, a to s dvouměsíční výpovědní dobou, počínající běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, v němž byla výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně, ledaže se smluvní strany písemně dohodnou na kratší výpovědní době.
3. Pronajímatel má právo i před uplynutím ujednané doby vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností, nebo v případě, že je v prodlení s placením nájemného, služeb souvisejících s užitím předmětu nájmu a technickým a dispozičním zajištěním realizace nájmu, nebo v případě, že zřídí třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele. Nájemce je v tomto případě povinen do sedmi (7) dnů od doručení výpovědi předmět nájmu vyklidit a opustit. V opačném případě vyklizení zajistí pronajímatel a náklady s tím spojené budou přičteny k tíži nájemce.
4. Po zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. Pokud nájemce nesplní tuto svoji povinnost, má pronajímatel nárok požadovat po něm smluvní pokutu ve výši 500,- Kč, a to za každý další započatý den prodlení. Pokud nedojde k vyklizení a předání předmět nájmu, je pronajímatel oprávněn prostory vyklidit, veškeré vybavení a movitý majetek nájemce na dobu nezbytně nutnou adekvátně uskladnit. Veškeré náklady, které s tímto pronajímateli vzniknou, se na základě této smlouvy zavazuje uhradit nájemce.

## XI. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Žádná ze smluvních stran nemá v souvislosti s plněním svých práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nad rámec této smlouvy nárok na výplatu jakýchkoli dalších mimořádných odměn či jiného věcného či finančního plnění s výjimkou těch případů, které jsou v této smlouvě výslovně uvedeny.
2. Veškeré povinnosti nájemce dle této smlouvy se vztahují i na jeho zaměstnance, spolupracovníky či členy oddílu a nájemce za ně v tomto směru přebírá plnou odpovědnost.
3. Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za povinnosti nájemce ve vztahu k Finanční správě ČR, živnostenskému úřadu, správci zdravotního a sociálního pojištění a k dalším orgánům veřejné moci včetně správců autorských a licenčních poplatků.
4. Bude-li užívání předmětu nájmu dle této smlouvy znemožněno v důsledku nepředvídatelných událostí, které nemůže žádná ze smluvních stran ovlivnit (tzv. vyšší moc), mají obě smluvní strany právo odstoupit od smlouvy bez jakýchkoliv nároků na finanční vyrovnání, avšak po předchozím průkazném vyrozumění druhé smluvní straně. Za vyšší moc se považuje přírodní katastrofa, epidemie, úřední zákaz či jiný zásah orgánů státní správy a samosprávy, neodstranitelná a nepředvídatelná závada na technologiích.
5. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení – s výjimkou anonymizace osobních údajů – zveřejněna na oficiálních internetových stránkách pronajímatele, příp. jeho zřizovatele, jimž je statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň, a dále – budou-li to vyžadovat zákonné limity – v Registru smluv.
6. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že nemá žádné dluhy po splatnosti vůči statutárnímu městu Brno, městským částem statutárního města Brna, organizacím zřízeným statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch organizací, ve kterých má statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl.

## XII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti počátkem nájmu dle čl. III. odst. 1. této smlouvy.
2. Ve věcech výslovně neupravených touto smlouvou se smluvní vztah řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů České republiky.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
4. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplněn pouze, dohodnou-li se na tom písemně obě smluvní strany.
5. Pro písemné právní jednání činěné v souvislosti s touto smlouvou platí, že přípis, jenž obsahuje takové písemné právní jednání, musí být zaslán jako doporučené psaní smluvní straně této smlouvy, které je právní jednání adresováno (dále jen adresát), na adresu smluvní strany této smlouvy, uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebude-li odesílateli známa adresa jiná, nebo předán osobně do rukou adresáta. Předáním, nebo vyzvednutím takové listiny se stává právní jednání v ní učiněné účinným vůči druhé straně, které bylo adresováno a tímto dnem je také doručeno. V případě, že si druhá strana nepřevezme přípis obsahující právní jednání, považuje se za den doručení poslední den úložní lhůty u poštovního doručovatele a tímto dnem se také přípis považuje za doručení a právní jednání v něm obsažené je tímto dnem také vůči druhé straně účinné. V případě, že strana, již bude právní jednání adresováno, bude pro poštovního doručovatele jako adresát neznámá, považuje se za den doručení den, kdy se pošta

pokusila dopis na takovou adresu bezúspěšně doručit a tímto dnem je také toto právní jednání účinné vůči straně, již bylo adresováno.

6. Smluvní strany se zavazují vyrozumět bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu o případných změnách skutečností v této smlouvě uvedených nebo pro plnění této smlouvy důležitých.
7. Smluvní strany prohlašují, že se podrobně seznámily s obsahem této smlouvy, a že v den podepsání této smlouvy neexistují žádné překážky či závady, které by uzavření této smlouvy bránily.
8. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny zavázat se způsobem stanoveným v této smlouvě a současně se zavazují nahradit případnou škodu, pokud by se toto prohlášení dodatečně ukázalo nepravdivým.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla po vzájemném projednání uzavřena podle jejich pravé, svobodné a omyluprosté vůle, nikoliv při hrubém nepoměru vzájemných plnění. Na důkaz souhlasu s celým obsahem smlouvy ji smluvní strany stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Brně dne 1. 2. 2023

V Brně dne 1. 2. 2023

.....  
**Pronajímatel**

.....  
**Nájemce**