

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“)

I. Smluvní strany

Statutární město Brno

městská část Brno-Černovice

se sídlem Bolzanova 763/1, 618 00 Brno

IČ: 44992785

DIC: CZ44992785

zastoupena Bc. Petrou Quittovou, starostkou

bankovní spojení - č. účtu: 19-16120621/0100

variabilní symbol: **560600021**

(dále společně jen jako „**Pronajímatel**“)

a

Sdružení přátel folkloru v Brně z.s.

se sídlem Charbulova 231/3, 618 00 Brno

IČ: 00487856

zastoupen Mgr. Annou Procházkovou, předsedkyní spolku

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně také jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „Smluvní strana“)

spolu uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „**Smlouva**“):

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má jako městská část dle Statutu města Brna č. 20/2001 a prováděcích předpisů ve své správě níže uvedenou nemovitou věc, jejíž výlučným vlastníkem je Statutární město Brno – **pozemek p.č. 96/2**, o výměře 592 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **budova č.p. 231**, část obce Černovice, stavba občanského vybavení (dále jen „**Budova**“), vše zapsáno na LV č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, k.ú. Černovice, obec Brno. Budova se nachází na adrese Charbulova 231/3, 618 00 Brno.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání v souladu s touto Smlouvou dále specifikovaný předmět nájmu a Nájemce jej přijímá od Pronajímatele do nájmu a zavazuje se hradit Pronajímateli nájemné a další platby dle čl. V. této Smlouvy.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o velikosti 432,98 m² nacházející se v suterénu a v 1. nadzemním podlaží Budovy. Předmětný nebytový prostor je vyznačený v příloženém plánu, který tvoří Přílohu č.1 této Smlouvy. (dále jen „**Pronajaté prostory**“ nebo „**předmět nájmu**“).

4. Smluvní strany konstatují, že nájem dle této Smlouvy kontinuálně navazuje na smluvní vztah předcházející a účinností této Smlouvy platí, že je předmět nájmu řádně do užívání Nájemce předaný.
5. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Pronajaté prostory či jejich části do užívání či do podnájmu třetí osobě, resp. Do jakéhokoli obdobného vztahu. To neplatí, jedná-li se o krátkodobé užívání (max. tři dny v jednom kalendářním měsíci). V takovém případě postačí tuto skutečnost Pronajímateli dodatečně oznámit, a to v půlročních přehledech, předávaných Pronajímateli vždy k 15. 7. a 15. 1. za předchozí kalendářní pololetí.

III. Účel Nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem využití pro nepodnikatelskou činnost v souladu s účelem Nájemce – spolku, tj. sdružovat děti, mládež i dospělé osoby za účelem podpory jednotlivců a kolektivů při pěstování hudebního, tanečního a slovesného folkloru národností žijících v České republice, napomáhat udržování a šíření zájmu o folklor a tradiční lidovou kulturu na celém území České republiky i v zahraničí. Účelem nájemce je dále pořádání kulturních akcí, a jiné spolkové činnosti (schůze, konference, školení, kurzy atp.)
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat pouze k účelu uvedeném v předchozím odstavci v rámci výkonu své činnosti.
3. Případná změna využití předmětu nájmu musí být dohodnuta písemným dodatkem k této Smlouvě, kde s ní Pronajímatel vysloví souhlas.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy a touto Smlouvou.

IV. Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájemní vztah podle této Smlouvy se sjednává na dobu na určitou od 01.01.2025 do 31.12.2031.
2. Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká písemnou dohodou Pronajímatele a Nájemce, výpovědí nebo odstoupením od Smlouvy.
3. Pronajímatel může od této Smlouvy jednostranně odstoupit v případě hrubého porušení povinností Nájemce, za které se považuje zejména:
 - a) užívá-li Nájemce i přes písemné napomenutí Pronajímatele s určením lhůty k nápravě alespoň 15 kalendářních dní Pronajaté prostory a jejich zařízení takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká nebo mu hrozí škoda na majetku;
 - b) užívá-li Nájemce Pronajaté prostory k jinému účelu než dohodnutému v čl. III. této Smlouvy;
 - c) podnajme-li nebo přenechá-li Nájemce Pronajaté prostory nebo jejich části do užívání v rozporu s čl. II. odst. 5 této Smlouvy;
 - d) dostane-li se Nájemce do prodlení s placením nájemného a plateb za poskytování služeb souvisejících s nájmem Pronajatých prostor déle jak 30 dnů.
4. Nájemce může od této Smlouvy jednostranně odstoupit v případě hrubého porušení povinností Pronajímatele, za které se považuje zejména:

- a) předmět nájmu se stane nezpůsobilým k užívání k účelu stanoveném touto Smlouvou.
5. Tuto Smlouvu lze ukončit kteroukoli ze Smluvních stran písemnou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba v takovém případě činí 6 kalendářních měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
 6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu, má-li být předmět nájmu opravován nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru. Výpovědní doba v takovém případě činí 1 kalendářní měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena Nájemci.
 7. V případě ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen bez odkladu, nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů, Pronajaté prostory vyklidit a předat je zpět Pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a odstranit na své náklady veškeré změny, které provedl, pokud Pronajímatel jednostranně nestanoví jinak, a vrátit všechny klíče k předmětu nájmu. O tomto předání musí být vypracován písemný protokol podepsaný oběma Smluvními stranami. Škody způsobené Nájemcem na Pronajatých prostorech anebo na Budově a na zařízení a vybavení Pronajatých prostor je Nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání Pronajatých prostor Pronajímateli, pokud tak neučiní ani v dodatečně lhůtě 30 dnů, provede odstranění Pronajímatel na náklad Nájemce.
 8. Výpověď a odstoupení od Smlouvy musejí mít obligatorně písemnou formu.

V. Cena nájmu a platební podmínky

1. Nájemné za Pronajaté prostory je stanoveno dohodou Smluvních stran a činí 1.500 Kč (slovy: jeden tisíc pět set korun českých) za 1 (jeden) kalendářní měsíc.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné za Pronajaté prostory pouze a výhradně bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy, pokud se strany písemně nedohodnou jinak, a to vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Za den úhrady se považuje den připsání platby na účet Pronajímatele.
3. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za energie spojené s užíváním Pronajatých prostor. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu s dodavatelem plynu a náklady na poskytování této služby hradit přímo jeho poskytovatelům. Nájemce je dále povinen zajistit na vlastní náklady svoz komunálního odpadu.
4. Pronajímatel se zavazuje na náklady Nájemce zajistit dodávku vody a odvádění vod (vodné a stočné) a dodávku elektrické energie. Skutečnou výši nákladů za jednotlivé služby vyúčtuje Pronajímatel nájemci za zúčtovací období, které bude činit maximálně jeden rok, avšak může být Pronajímatelem stanoveno i jako kratší. Vyúčtování doručí Pronajímatel Nájemci nejpozději do 2 měsíců od skončení zúčtovacího období. Náklady za jednotlivé služby se rozúčtují dle naměřených hodnot na podružných vodoměrech a elektroměrech.
5. Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklad úklid společných prostor, osvětlení společných prostor.
6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude Nájemce uvědomen písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna Českým statistickým úřadem,

nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zvýšení. Zvýšené nájemné je Nájemce povinen zaplatit i zpětně za období od 1.1. do 31.12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení Pronajímatele o tomto zvýšení nájmu. Pro další období je Nájemce povinen platit nájemné včetně uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této Smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke Smlouvě.

7. V případě prodloužení Nájemce se zaplacením některé z částek dohodnutých v článku V. této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.

VI. Vybavenost prostor, stavební úpravy a údržba

1. Nájemce prohlašuje a svým podpisem níže stvrzuje, že je seznámen se stavem a podobou předmětu nájmu.
2. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v Pronajatých prostorách a činnosti prováděné v Pronajatých prostorách musí být v souladu s právním řádem ČR a českými normami (a to i pouze doporučenými) a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takové schválení vyžadováno.
3. Veškeré stavební úpravy a technické zhodnocení může Nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a Rady Městské části Brno-Černovice a na své náklady. Nájemce má nárok na kompenzaci ze strany Pronajímatele v případě zhodnocení předmětu nájmu pouze v případě, že se tak Smluvní strany písemně dohodly. Nájemce se zavazuje respektovat, strpět a odsouhlasit stavební úpravy a případné rekonstrukce Budovy týkající se vnitřních i venkovních prostor Budovy, pokud se proto Pronajímatel rozhodne, a to bez nároku na kompenzaci ze strany Pronajímatele v případě ztížení užívání předmětu nájmu v důsledku stavebních prací. Stavební úpravy je Pronajímatel povinen nahlásit Nájemci s dostatečným předstihem.
4. Odsouhlasené stavební úpravy nebo nevratné úpravy Pronajatých prostor budou řešeny samostatným dodatkem k této Smlouvě.
5. Nájemce se zavazuje řádně pečovat o Pronajaté prostory, udržovat je v dobrém stavu, provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy, chránit je před poškozením a nadměrným opotřebením, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
6. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní část Pronajatých prostor označit na své náklady svým jménem a logem, které bude po skončení nájmu odstranitelné bez viditelného poškození pláště či jiných prvků Budovy po písemném souhlasu Pronajímatele.

VII. Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat Budovu stavebně a technicky v řádném stavu umožňujícím její užívání dle této Smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje
 - a) Platit Pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné a jiné úhrady ve lhůtách a způsobem stanovených v této Smlouvě;

- b) Poskytovat Pronajímateli potřebnou součinnost při provádění oprav, údržby a jiných stavebních úprav;
- c) Dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy;
- d) Umožnit po předchozí výzvě Pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do Pronajatých prostor za účelem provedení kontroly užívání a stavu Pronajatých prostor, k odstranění havárie nebo provedení oprav v Pronajatých prostorech, které zajišťuje Pronajímatel. V případě, že Nájemce podstatně poruší tuto Smlouvu nebo bude nutné podniknout neodkladnou kontrolu nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození Pronajatých prostor, kdy bude nutné provést nezbytné opatření, je Pronajímatel nebo jím určená osoba oprávněna vstoupit do Pronajatých prostor bez předchozího upozornění Nájemce v kterémkoliv dni a čase. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele či jím pověřenou osobu neprodleně o závadách a poškozeních v Pronajatých prostorech, které Nájemce způsobil sám nebo je způsobilý třetí osoby. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a v případě, že byly způsobeny Nájemcem, je povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození.
- e) Informovat okamžitě Pronajímatele či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v Pronajatých prostorech vzniklých provozem Budovy. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit.
- f) Neprodleně písemně oznámit Pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v Pronajatých prostorech.

VIII. Odpovědnost za škodu

- 1. Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Nájemce a jeho nákladů.
- 2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu, ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, pokud tyto byly způsobeny třetími osobami.
- 3. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody na předmětu nájmu a společných prostorách způsobené Nájemcem nebo osobami, které zaměstnává, nebo kterým umožnil přístup do předmětu nájmu, během trvání nájmu a v souvislosti s ním.
- 4. Ustanovení uvedené v odstavcích 1. a 2. tohoto článku se nepoužijí v případě, kdy škoda vznikne v okamžiku, kdy část předmětu nájmu užívá Pronajímatel.

IX. Doručování

- 1. Písemnosti dle této Smlouvy se doručují Smluvní straně formou doporučené zásilky s doručenkou a označením „do vlastních rukou“, datovou schránkou nebo elektronicky se zaručeným el. podpisem, případně na podatelnu ÚMČ Brno-Černovice.
- 2. Pro doručování dle této Smlouvy platí v záhlaví Smlouvy uvedená adresa Smluvních stran, pokud se Smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Účinky doručení vůči Smluvní straně nastanou, jakmile Smluvní strana písemnost převezme nebo jakmile byla písemnost poštou vrácena k rukám odesílatele z důvodu nedoručitelnosti či z důvodu odmítnutí jejího převzetí adresátem – Smluvní stranou.

X. Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této Smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, a to formou chronologicky číslovaných dodatků.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství aj. budou anonymizovány.
4. Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží tři (3) vyhotovení a Nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení.
5. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této Smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této Smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti, zavazují se účastníci nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, účinným či platným, které svým smyslem a obsahem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
6. V případě vyšší moci je každá Smluvní strana po dobu trvání okolností majících povahu vyšší moci zproštěna svých závazků z této Smlouvy a jakékoli nedodržení (celkové nebo částečné) Smlouvy nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto Smlouvou kterékoli ze Smluvních stran bude tolerováno a tato Smluvní strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže. Vznik okolností působících vyšší moc je každá Smluvní strana povinna druhé Smluvní straně neprodleně oznámit. Za vyšší moc se považují zejména živelné události, povodně, povstání, pouliční bouře, a obdobné skutečnosti.
7. Tato Smlouva se vyhotovuje v českém jazyce. V případě jejího jakéhokoliv překladu do jakéhokoliv jiného jazyka je v případě sporu o její výklad rozhodující její české znění.
8. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna postoupit práva či pohledávky nebo převést závazky z této Smlouvy vyplývající na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany. Práva i povinnosti ze Smlouvy přecházejí na právní nástupce obou Smluvních stran. Obě Smluvní strany jsou povinny informovat se navzájem o takových změnách.
9. Výše uvedené Smluvní strany se dohodly, že ustanovení této Smlouvy budou závazná i pro jejich právní nástupce, kteří mohou v budoucnu vstoupit do práv a povinností některé ze Smluvních stran.
10. Právní vztahy vznikající z této Smlouvy jakož i právní vztahy se Smlouvou související, včetně otázek platnosti a následků neplatnosti, se řídí českým právem.
11. Všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností obecnými soudy České republiky podle českého právního řádu.

12. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu obou Smluvních stran ve vztahu k předmětné záležitosti a nahrazuje všechny případné předcházející Smlouvy a dohody, jak ústní tak i písemné, týkající se Pronajatých prostor.
13. Nedílnou součástí této Smlouvy je tato příloha:
Příloha č. 1 – Náskres rozčlenění Pronajatých prostor.
14. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této Smlouvy řádně seznámili, že není sepsána v tísni a za nápadně nevhodných podmínek, souhlasí s ní a na důkaz své pravé svobodné vůle připojují své vlastnoruční podpisy.
15. Záměr pronájmu prostor byl vyvěšen na úřední desce od 22.7.2024 do 06.08.2024. Tato Smlouva byla schválena Radou městské části Brno-Černovice na její 38. schůzi dne 18.12.2024.

V Brně dne 19. 12. 2024

Statutární město Brno
Městská část Brno-Černovice
Bolzanova 1, 618 00 Brno
7

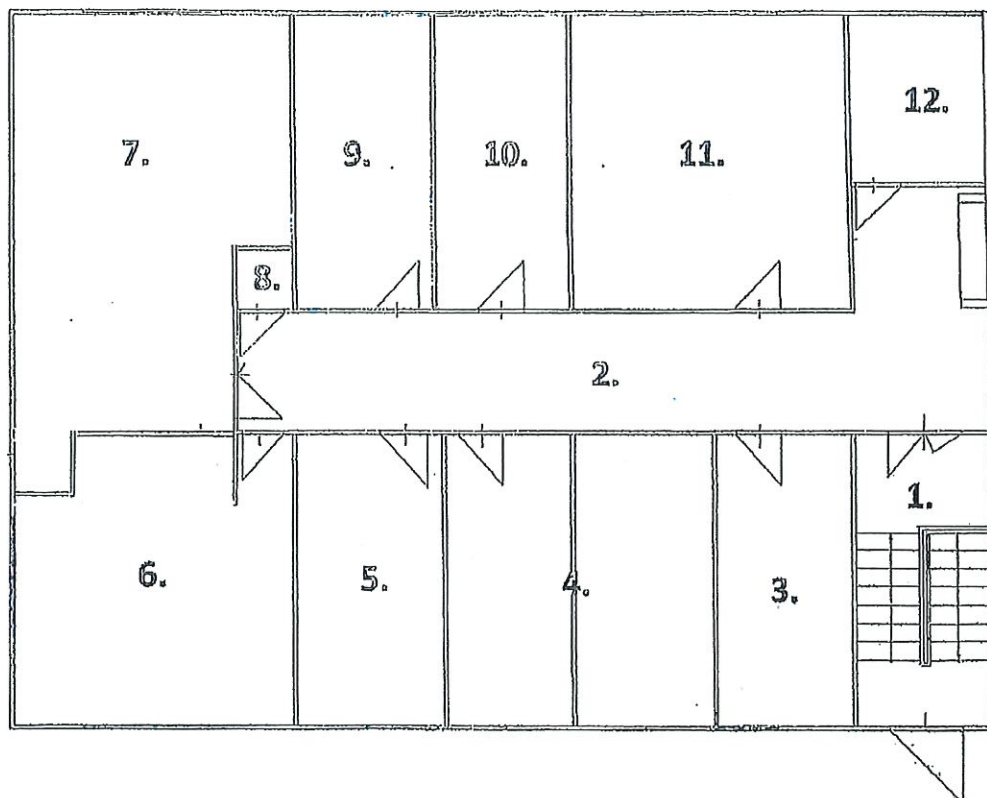
.....
Pronajímatel

SDRUŽENÍ PŘÁTEL
FOUKLORU V BRNĚ Z.S.
Charbulova 231/3, 618 00 Brno, CZ
ICO: 004 87 836
www.fouklornet.cz
①

.....
Nájemce

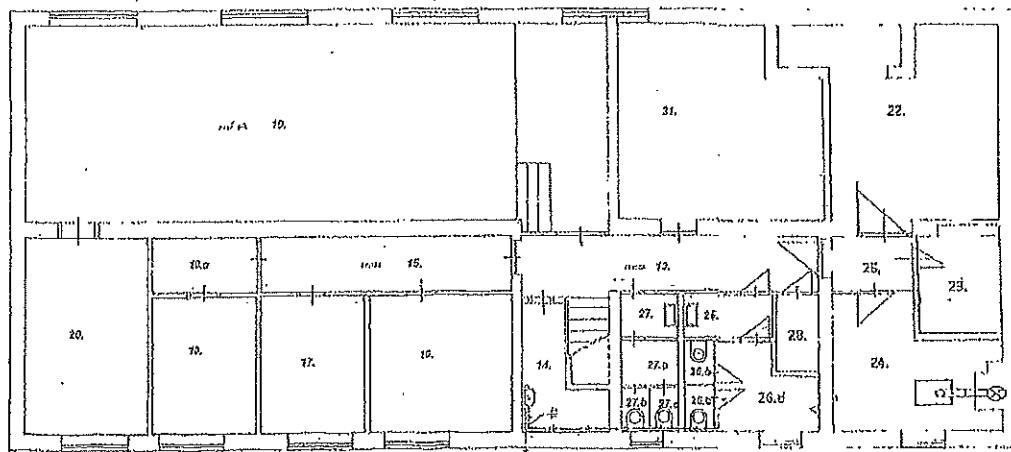
Příloha č. 2 - VYHODNĚNÍ PROPOSÍVANÉHO PROSTORU

SPF v Brně - 1. nadzemní podlaží



Pozice č.:	plocha
1. Vstup	10,9 m ²
2. Chodba	31,32 m ²
3. Učebna č. 1	10,9 m ²
4. Učebna č. 2	21,1 m ²
5. Kancelář	10,9 m ²
6. Kancelář	21,33 m ²
7. Zasedací místnost	33,2 m ²
8. Technická místnost (server)	1,38 m ²
9. Technická místnost – kopírky	10,9 m ²
10. Učebna č. 4	10,9 m ²
11. Učebna č. 3	22,3 m ²
12. Archiv	6,96 m ²
1.NP – plocha celkem	192,09 m ²

SPF v Brně - suterén



Pozice č.	plocha
13. Chodba	10,22 m ²
14. Technický prostor (uzávěr - voda, plyn)	5,5 m ²
15. Chodba	9,52 m ²
16. Učebna č. 5	13,86 m ²
17. Sklad č. 1	10,15 m ²
18. Sklad č. 2	15,47 m ²
19. Malý sál	82 m ²
20. Sklad č. 3	17,68 m ²
21. Učebna č. 6 - hudebna	27,14 m ²
22. Dílna	18,36 m ²
23. Sklad č. 4	4,16 m ²
24. Kotelna	9,62 m ²
25. Zádveř	2,24 m ²
26. WC muži	8,03 m ²
27. WC ženy	5,22 m ²
28. Sprcha	1,72 m ²
Suterén – plocha celkem	240,89 m ²
Plocha suterénu z ÚP (č. 16)	242,98 m ²

 parc. č. 96/2 KD Charbulova 231/3



20 m

1 : 720

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, Katastr: © ČÚZK, RÚJAN: © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spínbox společnosti © T-MAPY