

Město Zábřeh, se sídlem na Masarykově náměstí 510/6 Zábřeh, 789 01 Zábřeh

IČ 00303640, DIČ CZ 00303640

zastoupené RNDr. Mgr. Františkem Johnem, PhD., starostou

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., č. ú. 188491170/0300

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

Zábřežská kulturní, s. r. o., se sídlem Československé armády 835/1, 789 01 Zábřeh

IČ 27762661, DIČ CZ27762661

zastoupená PhDr. Zdeňkem Davidem, jednatelem

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., č. ú. 200492177/0300

na straně druhé jako **nájemce**

**uzavírají ve smyslu příslušných ustanovení zák. č. 89/2012, občanský zákoník,
v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto**

nájemní smlouvu

I.

Vlastnické právo

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:
 - pozemku p. č. 1969/1 v k. ú. Zábřeh na Moravě, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 835, stavba občanského vybavení, ulice Československé armády 1, v obci Zábřeh,
 - pozemku p. č. 1970/1 v k. ú. Zábřeh na Moravě, ostatní plocha – jiná plocha,
 - pozemku p. č. 18 v k. ú. Zábřeh na Moravě, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 53, stavba občanského vybavení, ulice Farní 14, v obci Zábřeh,
 - pozemku p. č. 15/3 v k. ú. Zábřeh na Moravě, zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr,
 - pozemku p. č. 15/4 v k. ú. Zábřeh na Moravě, zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr,
 - pozemku p. č. 15/2 v k. ú. Zábřeh na Moravě, zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p. č. 17/2 v k. ú. Zábřeh na Moravě, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha,
 - pozemku p. č. 17/4 v k. ú. Zábřeh na Moravě, ostatní plocha – jiná plocha.
2. Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, na listu vlastnictví č. 3366 pro obec Zábřeh a k. ú. Zábřeh na Moravě.
3. Nedílnou součástí smlouvy je částečný výpis z LV 3366, který tvoří přílohu č. 1, a snímek

katastrální mapy s vyznačením rozsahu pronájmu předmětných nemovitostí, který tvoří přílohu č. 2 (dále jen předmět nájmu, nemovitosti).

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci uvedené nemovitosti do dočasného užívání za účelem zajištění činnosti v rozsahu předmětu podnikání dle zakladatelské listiny společnosti Zábřežská kulturní, s. r. o. ze dne 20.12.2005.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je dle svého stavebně technického určení vhodný pro výše uvedený účel nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu technický stav předmětu nájmu dobře znám a v tomto stavu způsobilém k dohodnutému užívání jej od pronajímatele do nájmu přijímá.
4. Smluvní strany se dohodly, že vzhledem ke skutečnosti, že nájemce předmět nájmu již užívá a předání předmětu nájmu mezi nimi již proběhlo, nebudou o předání nemovitých věcí sepisovat písemný protokol a za den převzetí se považuje den podpisu této smlouvy oprávněnými zástupci obou stran.

III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 01.02.2026.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu, a to na základě písemné výpovědi, doručené druhé ze smluvních stran.

Výpovědní doba činí 12 měsíců a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

3. V den skončení nájmu (nevyplývá-li z písemného ujednání stran něco jiného) je nájemce povinen ukončit smluvní vztahy s dodavateli médií, se kterými byly uzavřeny, a předmět nájmu vyklidit, uklidit a odevzdat jej vyklizený a čistý v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání spolu s klíči pronajímateli.

O předání předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol.

Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu v souladu s touto smlouvou ani do patnácti dnů od skončení nájmu, má pronajímatel dle dohody stran právo zajistit za účasti na věci nezúčastněné osoby přístup do předmětu nájmu a majetek nájemce nacházející se v předmětu nájmu uskladnit mimo předmět nájmu na náklady a nebezpečí nájemce. Nájemce prohlašuje, že s tímto postupem výslovně souhlasí. Pronajímatel je povinen o tomto postupu sepsat protokol, jehož součástí bude soupis vyklizených věcí a jeho kopii zaslat nájemci. Pronajímatel je oprávněn tak učinit, aniž by k tomuto kroku bylo třeba soudní rozhodnutí či rozhodnutí jiného orgánu státní správy či státní moci.

4. Smluvní strany se dohodly, že si písemnosti budou doručovat prostřednictvím datových schránek. Za doručené se písemnosti budou považovat okamžikem, kdy se k datové schránce uživatel přihlásí. Pokud se tak nestane, bude písemnost považována za doručenu

desátým dnem po dodání do datové schránky.

IV.

Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné za předmět nájmu je stanoveno ve výši 2.627.482 Kč/rok + DPH v platné sazbě (slovy: Dvamilionyšestsetdvacetsedmtisícčtyřistaosmdesát dva korun českých za rok + DPH v platné sazbě), bez služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu.

Nájemné bylo stanoveno znaleckým posudkem vyhotoveným Ing. Janou Šoustalovou č. 43/2025 (089645/2025) ze dne 08.12.2025.

2. Nájemné je splatné měsíčními splátkami na účet města Zábřeh vedený u Československé obchodní banky, č. ú. 188491170/0300, vždy do 20. dne příslušného měsíce. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je 1. dne příslušného měsíce, daňový doklad bude vystaven do 15 dnů od DUZP.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úroky z prodlení dle platných předpisů.
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně k 01.05. zvyšovat nájemné o oficiálně vyhlášenou míru inflace za uplynulý kalendářní rok.
5. Nájemce hradí samostatně veškeré náklady na služby s nájmem spojené a za tímto účelem uzavře smlouvy s dodavateli jednotlivých médií a služeb.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:

- a) Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
- b) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce vyplývajících z nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak účelu užívání nájmu dle této smlouvy.
- c) Pronajímatel po dobu účinnosti této smlouvy přenechává nájemci předmět nájmu do užívání za úplaty a za dohodnutých podmínek.
- d) Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem (s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce), a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek stanovených touto smlouvou, jakož i provádění nutných oprav či provádění kontroly zařízení a vedení, jestliže je toho zapotřebí, a to po předchozí domluvě s nájemcem tak, aby byl co nejméně narušen účel užívání předmětu nájmu nájemcem.
- e) Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku, životě či zdraví nájemce nebo jiných osob, které vzniknou v předmětu nájmu v souvislosti s činností nájemce.

- f) Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce ve svém účetnictví uplatnil výdaje na opravy, které vynaloží v rámci oprav a obvyklého udržování předmětu nájmu.
- g) Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce v pronajatých prostorách zaměstnával své pracovníky a umožnil přístup třetím osobám, které s ním při jeho činnosti spolupracují.
- h) Pronajímatel sjednává a hradí pojištění budov.

2. Nájemce:

- a) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu smluvenému dle čl. II. této smlouvy, řádně a v souladu s dobrými mravy, jakož i dodržovat veškerá protipožární, hygienická a další nařízení a chovat se takovým způsobem, aby na předmětu nájmu nevznikla žádná škoda a újma.

- b) Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu instalovat zařízení nezbytná k zajištění jeho činnosti.

Umísťování reklamních tabulí, bannerů a dalších obdobných reklamních zařízení na předmětu nájmu (tj. na fasádu budovy, v exteriéru, v interiéru) je zakázáno. Povoleno je umístění, promítání, případně jakékoliv obdobné formy zveřejnění pouze na místech a zařízeních, která jsou k tomuto účelu výhradně určena.

- c) Nájemce je povinen řídit se při své činnosti příslušnými předpisy a dále technologickými pokyny a návody k obsluze dodavatelů technických zařízení.

- d) Nájemce bere na vědomí, že v souvislosti s rekonstrukcí předmětu nájmu se na budovu č. p. 835 (kulturní dům) vztahuje záruka poskytovaná pronajímateli zhotovitelem stavby po záruční dobu dle ujednání pronajímatele a zhotovitele a dle záručních listů při dodržení záručních podmínek.

Nájemce je povinen v záruční lhůtě stavby neprodleně písemně nebo e-mailem oznamovat pronajímateli reklamační závady a umožnit zhotoviteli díla po dohodě potřebný přístup k předmětu nájmu za účelem odstranění těchto reklamačních závad. V případě poškození majetku nedodržením tohoto postupu odpovídá nájemce za vzniklou škodu.

- e) Nájemce se zavazuje hradit nájemné řádně a včas. Porušením povinnosti je prodlení s úhradou déle než 30 dnů.

- f) Nájemce se zavazuje provádět svým nákladem běžnou a obvyklou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu.

Náklady spojené s běžnou údržbou budov jsou náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi pravidelné prohlídky, čištění, malování včetně oprav vnitřních omítek, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Dále pak výměna vadných vypínačů, zásuvek, žárovek nebo jiných svítidel, oprava nášlapných vrstev podlah, zařizovacích předmětů poskytnutých pronajímatелеm, a dalších obdobných zařízení.

Za drobnou opravu se podle této smlouvy považuje každá oprava na předmětu nájmu do 20.000 Kč bez DPH.

g) Náklady související se zajištěním standardních servisních služeb technologických a technických zařízení budovy kulturního domu (zejména vytápění, vzduchotechniky, elektroinstalace, jevištní technologie, EPS, EZS a dalších systémových zařízení) hradí pronajímatel.

h) Nájemce provádí úklid a údržbu předmětu nájmu vlastním nákladem.

Nájemce rovněž provádí vlastním nákladem úklid a údržbu přilehlých pozemků (chodníků a zpevněných ploch) a odpovídá za provádění zimní údržby.

i) Zjistí-li nájemce na předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je potřeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Hrozí-li vadou nebo poškozením další škoda, je nájemce povinen podle svých možností učinit vše, aby další škoda nevznikla. V takovém případě má právo na úhradu vynaložených nákladů, ledaže vadu nebo poškození způsobil sám.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

j) Nájemce je povinen strpět nezbytně nutné omezení v případě plánovaných oprav, kontrol nebo rekonstrukcí ze strany pronajímatele. Pronajímatel je povinen nájemce včas o těchto omezeních informovat.

k) Opravy a úpravy nad rámec drobných oprav a stavební opravy a úpravy na nemovitostech může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, jinak odpovídá za veškeré způsobené škody a je povinen uvést vše do původního stavu vlastním nákladem, a to nejpozději do ukončení nájemního vztahu.

l) Nájemce je povinen zajišťovat a hradit pravidelné revize a prohlídky včetně odstraňování revizních závad do částky 20.000 Kč bez DPH za jednotlivou závadu. Revizní závady převyšující tuto částku hradí pronajímatel, přičemž nájemce je povinen o takové závadě pronajímatele neprodleně informovat a poskytnout součinnost nezbytnou k jejímu odstranění.

Revizní zprávy je nájemce povinen předat do 15 pracovních dnů pronajímateli na Odbor technické správy MěÚ Zábřeh. Při nedodržení termínu provedení revize je pronajímatel oprávněn uložit nájemci pokutu ve výši 1.000 Kč za každé jednotlivé porušení. Pokuta je splatná do 10 dnů od doručení výzvy pronajímatele k úhradě pokuty.

Nájemce je dále povinen provádět revize a kontroly vlastního zařízení.

m) Povinnosti nájemce na úseku požární ochrany:

- Nájemce je povinen zabezpečovat požární ochranu v rozsahu ustanovení zákona o požární ochraně (zákon o PO) a vyhlášky o požární prevenci.
- Před zahájením provozu nájemce předloží pronajímateli začlenění provozované činnosti (dle účelu nájmu) do kategorie dle § 4 zákona o PO, včetně určení podmínek požární bezpečnosti podle § 15 vyhl. č. 246/2001 Sb.
- Nájemce, jehož činnost je uvedena v § 4 odst. 1, 2 a 3 zákona o PO je povinen zpracovat příp. nechat zpracovat předepsanou dokumentaci požární ochrany, plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a udržovat ji v souladu se skutečným stavem.
- Nájemce je povinen umožnit pověřenému pracovníkovi pronajímatele kontrolu

dodržování předpisů o požární ochraně a předložit příslušnou dokumentaci požární ochrany. Při opakovaném zjištění závad a nedostatků bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude uplatňovat vůči nájemci sankce za neplnění povinností.

- Škody, které vzniknou na majetku pronajímatele v důsledku neplnění nebo porušení těchto povinností, jdou plně na vrub nájemce.
- n) Nájemce je oprávněn pronajímat nebytové prostory, případně pozemky nebo jejich části na dobu do 12 měsíců bez souhlasu pronajímatele.
- o) Podnájemní vztahy na dobu delší jak 12 měsíců je oprávněn nájemce uzavřít pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a za podmínek s pronajímatelem předem projednaných. K těmto patří informace o osobě podnájemce, rozsahu a účelu podnájmu a doby jeho trvání.

Pronajímatel souhlasí s podnájemem nebytového prostoru:

- prostor restaurace a vinárny společnosti RETOM GROUP s. r. o., se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ 26809630, za účelem provozování restaurace Club a tanečního klubu Žumpa, na dobu určitou do 31.12.2028.
 - prostor kanceláře, skladu a provozů v 1. podzemním podlaží budovy kulturního domu Romaně Pelikánové se sídlem podnikání Severovýchod 472/2, 789 01 Zábřeh, IČ 461 00 865, za účelem provozování firmy Pelisport – strojní vyšívání, reklamní a dárkové předměty, na dobu neurčitou se šestiměsíční výpovědní lhůtou.
 - prostor kanceláře v 3. nadzemním podlaží budovy kina společnosti WEB Z MORAVY s.r.o. se sídlem Farní 53/14, 789 01 Zábřeh, IČ 17879388, v souladu s předmětem podnikání, na dobu neurčitou se šestiměsíční výpovědní lhůtou.
- p) Nájemce se zavazuje umožnit bezplatné využívání předmětu nájmu pro potřeby města Zábřeh a jím zřízených školských příspěvkových organizací, a to maximálně pro jednu akci ročně v kulturním domě a tři akce ročně v kině, na základě předchozího písemného požadavku pronajímatele, oznámeného s dostatečným předstihem, přičemž na termínu konání této akce se nájemce a pronajímatel, potažmo objednatel, předem dohodnou. Objednatel akce v tomto případě bude nájemci hradit pouze náklady na energie, související služby a technické zajištění akce.
- q) Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vznikly na předmětu nájmu nad rámec běžného opotřebení, ať už byly způsobeny jím, či dalšími osobami, které na předmět nájmu vstupují se souhlasem nájemce.

Odpovědnost nájemce za škody se nevztahuje na škody vzniklé v důsledku havárií, poruch nebo jiných nepředvídatelných událostí, které nájemce nezpůsobil a které byly zapříčiněny vnějšími faktory, jako jsou přírodní události, závady na infrastruktuře nebo technických zařízeních, za které nájemce nenese odpovědnost.

Nájemce není odpovědný za jakékoliv vady nebo poškození, které vznikly před uzavřením této smlouvy, ani za skryté vady, které nebyly při převzetí nájmu zjevné a které nájemce při vynaložení obvyklé péče nemohl zjistit.

- r) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřenému zástupci v předem

dohodnuté době přístup na předmět nájmu. Souhlas nesmí být bez závažných důvodů odepřen. V případě bezprostředního nebezpečí vzniku rozsáhlé škody či vzniku havárie je pronajímatel oprávněn ke vstupu na předmět nájmu kdykoliv.

- s) Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli do 14 dnů změnu bankovního spojení a čísla účtu, adresy, telefonního čísla a další rozhodné změny, které souvisí s pronájmem předmětu nájmu.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Ve věcech touto smlouvou neupravených se právní vztah řídí občanským zákoníkem.
2. V souladu s § 39 odst. 3 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění se nepoužilo ustanovení § 39 odst. 1 téhož zákona a záměr pronajmout hmotnou nemovitou věc ve vlastnictví obce nebyl zveřejněn, neboť v případě společnosti Zábřežská kulturní, s. r. o. se jedná o právnickou osobu založenou obcí a právnickou osobu, kterou obec ovládá.
3. Doložka platnosti právního jednání podle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění:
Pronájem byl schválen na 61. jednání rady města dne 16.12.2025 pod č. usn. 25/RM/61/OMP/7291.
4. Tato smlouva je vyhotovena a podepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, po jednom pro každou smluvní stranu.
5. Tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí řádně a včas pronajímatel.
6. Změny a dodatky smlouvy mohou být prováděny pouze po dohodě smluvních stran a ve formě písemného dodatku řádně podepsaného oběma smluvními stranami, který bude tvořit nedílnou součást smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a jsou si vědomy jejich právních následků, což vše stvrzují svými podpisy.

V Zábřehu dne 28.01.2026

Za nájemce:

Za pronajímatele:

PhDr. Zdeněk David
jednatel

RNDr. Mgr. František John, PhD.
starosta

Za správnost: Ing. Dana Havlíčková