



S M L O U V A o nájmu pozemku č. 0724030017

*uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,
mezi smluvními stranami*

Statutární město Brno, městská část Brno-jih,
se sídlem Mariánské náměstí 13, 617 00 Brno,
zastoupená panem Ing. Davidem Grundem, starostou MČ Brno-jih,
IČ: 449 92 785
Bankovní spojení: KB a.s., pobočka Brno město, č.ú.19-15929621/0100,

(dále jen „pronajímatel“)

a

FC SPARTA BRNO,
se sídlem Mariánské náměstí 618/3, 617 00 Brno,
zastoupená předsedou panem Jindřichem Stehlíkem, nar. 06.09.1962, bytem Oblá 403/35,
634 00 Brno a panem Mgr. Josefem Haluzou, nar. 18.11.1963, bytem Za školou 649/5, 617 00
Brno,
IČ: 44014244
zapsaná ve spolkovém rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl L, vložka 1332.
DS: 3zzptwp

(dále jen „nájemce“)

Čl. I.

- 1.1. Statutární město Brno je vlastníkem budovy čp. 192 na pozemků p. č. 592/1, dále p. č. 592/2, p. č. 592/3 a p. č. 592/4, vedených jako zastavěná plocha a nádvoří, p. č. 588, vedeného jako ostatní plocha, jiná plocha, p. č. 590, vedené jako ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV 10 001 pro obec Brno a k. ú. Komárov u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město.
- 1.2. Pronajímateli byly výše uvedené nemovitosti svěřené rozhodnutím Zastupitelstva města Brna č. Z5/010 (ZM5/1090) konané dne 13.11.2007.
- 1.3. Na pozemcích p. č. 592/2, p. č. 592/3 a p. č. 592/4 vše v k. ú. Komárov jsou umístěny stavby nezapsané v katastru nemovitostí, a to stavba garáže, dílny, skladu jejichž vlastníkem je pronajímatel.

Čl. II.

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání nemovitosti uvedené čl. I., odst. 1.1. a 1.3. za účelem provozování sportovního areálu, a to pozemek p. č. 592/1, s budovou čp. 192 evidovanou pod inv. č. 1130 a inv. č. 1132 o celkové hrubé výměře 1486 m², vedlejší užitkové budovy na pozemcích p. č. 592/2. p. č. 592/3 a p. č. 592/4 o výměře 991 m² včetně stavby skladu (inv. č. 10000), pozemek p. č. 588 a pozemek p. č. 590, vše celkem o výměře 25 854 m², tak jak je vyznačeno v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že je mu znám faktický stav nemovitostí a že je v tomto stavu přejímá do svého užívání.
- 2.2. Nájemce není oprávněn užívat nemovitosti k jiným než sjednaným účelům. Porušení této povinnosti zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.

Čl. III.

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou od **01.05.2024 do 30.04.2034**.
- 3.2. Doba nájmu se prodlužuje o další období 5 let, to však pouze za předpokladu, že nájemce nejpozději 60 dní před skončením nájemního vztahu písemně oznámí pronajímateli, že trvá na prodloužení nájemního vztahu a současně pronajímatel tuto žádost nájemce před skončením trvání nájmu výslovně písemně odsouhlasí, to vše ve formě písemného dodatku k této smlouvě.

Čl. IV.

- 4.1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli dohodnuté nájemné a to:
- za pozemky o celkové výměře 25 854 m² při ceně 0,59 Kč/m²/rok tj. **15.254 Kč/rok**,
 - za budovu čp. 192 o hrubé podlažní ploše 1486 m² a budovy na p. č. 592/2, 592/3 a 592/4 o ploše 991 m², tj. za budovy s plochou 2477 m² při ceně 110 Kč/m²/rok tj. **272.470 Kč/rok**.
- Roční nájemné tedy celkem činí **287.724 Kč**.
- 4.2. Pro rok 2024 je úhrada nájemného následující. Za období od května do června 2024 se nájemce zavazuje uhradit částku za pozemky **2.542,33 Kč** (VS 4455241317) a částku za budovy **45.411,67 Kč** (VS 4462241317) nejpozději do **10.06.2024**. Za období červenec až prosinec částku za pozemky **7.627 Kč** (VS 4455241317) a částku za budovy **136.235 Kč** (VS 4462241317) nejpozději do **10.12.2024**, a to bankovním převodem na účet pronajímatele u KB Brno č. ú. 19-15929621/0100.
- 4.3. Nájemné v celkové výši 287.724 Kč je počínaje lednem 2025 rozděleno do dvou pololetních plateb. Za pozemky ve výši **7.627 Kč** (VS 4455241317) a za budovy ve výši **136.235 Kč** (VS 4462241317) splatných vždy do **10.06.**, respektive **10.12.** příslušného kalendářního roku.
- 4.4. Pro případ prodlení s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 4.5. Nájemce dává výslovný souhlas pronajímateli k jednostrannému zvyšování nájemného od roku 2025, které bude pronajímatel provádět v relacích inflačního růstu spotřebitelských cen v České republice a tuto úpravu promítne do nájemného a jeho splátek zpětně, vždy k 01.01. kalendářního roku. Jako podklad bude brán údaj ČSÚ uveřejněný v příslušné statistické ročence (index růstu spotřebitelských cen v průměru za celý rok k roku předchozímu). I při tomto případném zvýšení nájemného se pronajímatel zavazuje, že nájemné nebude v rozporu s cenami obvyklými v dané lokalitě a čase.

Čl. V.

- 5.1. Nájemce není oprávněn provádět změny na věci nájmu bez souhlasu pronajímatele, zejména nebude provádět nové investice, vysazovat trvalé porosty atd. Zhodnocení nemovitostí provedené v rozporu s touto smlouvou nezakládá nájemci právo na úhradu takového zhodnocení.
- 5.2. Větší opravy, práce investičního charakteru a práce podléhající povolení stavebního úřadu, může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s tím, že o jejich rozsahu, realizaci a způsobu financování bude uzavřena samostatná dohoda. V případě, že nájemce provede úpravy bez souhlasu pronajímatele bere na vědomí, že může být vyzván pronajímatelem k uvedení pronajatých nemovitostí do původního stavu na vlastní náklady. Pokud nemovitosti do původního stavu v přiměřené lhůtě neuvede, je porušení tohoto ustanovení důvodem pro okamžité ukončení nájemního vztahu bez zachování výpovědní lhůty.

- 5.3. Nájemce se zavazuje, že nebude porušovat životní prostředí zejména nebude nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat okolí hlukem, pachy, popílkem, pevnými a tekutými odpady.
- 5.4. V návaznosti na ust. § 73 zák. č. 326/2004 Sb. se nájemce zavazuje omezovat výskyt a šíření škodlivých organismů včetně plevelů tak, aby nevznikla škoda jiným osobám nebo nedošlo k poškození životního prostředí a nebo ohrožení zdraví lidí a zvířat. Porušení této povinnosti zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.
- 5.5. Nájemce se zavazuje dodržovat následující podmínky:
- a) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup na předmětné nemovitosti za účelem kontroly předmětu nájmu.
 - b) Pronajímatel nenese odpovědnost za škody způsobené nájemcem třetím osobám na pronajatých nemovitostech v průběhu trvání nájemního vztahu. Škody způsobené na pronajatých nemovitostech je nájemce povinen nahradit bez zbytečného odkladu.
 - c) V případě, že se na pronajatých pozemcích nachází porosty (stromy a keře) nájemce je povinen upozornit pronajímatele na jejich špatný stav a bezodkladně učinit potřebná opatření k odstranění tohoto závadného stavu. V případě nesplnění této povinnosti pronajímatel nezodpovídá za vzniklou škodu nájemci, ani třetím osobám.
 - d) V případě skončení nájemního vztahu je nájemce povinen, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, předat předmět nájmu ve stavu připraveném k dalšímu užívání.
- 5.6. Nájemce samostatně hradí nad rámec sjednaného nájemného veškeré služby spojené s užíváním objektu, zejména skutečné náklady za dodávky elektrické energie, vodného a stočného a plynu dle instalovaných měřicích přístrojů. Telefonické poplatky a hovory platí nájemce samostatně. Za tímto účelem se nájemce zavazuje vstoupit ve styk s dodavateli příslušných energií a služeb a uzavřít s nimi potřebné smlouvy, pokud nejsou řešeny a přeúčtovány přímo pronajímatelem nájemci.
- 5.7. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady odvoz odpadu vzniklého jeho činností na pronajatých nemovitostech a doložit tuto smlouvu pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této nájemní smlouvy. V případě, že nebude smlouva nájemcem doložena, bude sjednána smluvní pokuta ve výši 1.000 Kč měsíčně, a to za každý započatý kalendářní měsíc nedoložení této smlouvy.
- 5.8. Nájemce bude na svoje vlastní náklady provádět úklid pronajatého objektu.
- 5.9. Nájemce se zavazuje, že i po dni ukončení nájmu uhradí pronajímateli doúčtované náklady za energie, vodné a stočné a služby shora a to nejpozději do 14 dnů od jejich přeúčtování pronajímatelem.
- 5.10. Pronajímatel dal souhlas nájemci se zřízením oplocení předmětu nájmu, a to na dobu trvání nájemního vztahu. Úpravy nájemce provedl a při ukončení nájemního vztahu i odstraní na vlastní náklad bez možnosti požadovat po pronajímateli náhradu, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.
- 5.11. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat ho a včas písemně oznámit pronajímateli výskyt závad a potřebu provedení udržovacích prací či případných oprav. Drobné opravy provádí nájemce bezodkladně na svůj vlastní náklad. Smluvní strany se dohodly, že za drobnou opravu budou považovat opravu věcně vymezenou dle ustanovení § 4 Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ze dne 26.10.2015. O případném provedení oprav nad rámec drobných oprav je nájemce povinen ihned informovat písemně pronajímatele.
- 5.12. Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat v předmětu nájmu provádění předepsaných periodických revizí elektroinstalace, vedení plynu a plynových spotřebičů a protipožárních prostředků. Případně dalších zařízení, která jsou ve vlastnictví pronajímatele, u nichž jsou periodické revize předepsány. Kopie revizních zpráv je nájemce povinen neodkladně předat pronajímateli pro účel kontrol státních orgánů.

- 5.13. Nájemce umožní dopravní obsluhu užitkových budov jejich uživatelům, pronajímateli a dalším osobám určeným pronajímatelem.

Čl. VI.

- 6.1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu třetí osobě jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pronajímatel potvrzuje dříve vydané souhlasy s přenecháním předmětu nájmu nebo jeho částí třetím osobám pro:

ALL 4 MOVING, s.r.o., Tichého 3238/8, 616 00 Brno - Žabovřesky, IČ: 09216227

Čl. VII.

- 7.1. Nájemní poměr zaniká:
- výpovědí,
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - odstoupením od smlouvy.
- 7.2. Výpověď je možná z důvodu vyžádání si částí předmětu nájmu pro účely stavby velkého městského okruhu. Výpovědní doba z důvodu vyžádání si částí předmětu nájmu pro účely stavby velkého městského okruhu (MÚK Komárov) činí 1 rok. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 7.3. Výpověď je dále možná ze strany pronajímatele v případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nájemného za dané období, a to pro prodlení delší než 60 dní ode dne splatnosti dané části ročního nájemného ve smyslu čl. IV. odst. 4.3. této smlouvy. Výpovědní doba v takovém případě činí 6 měsíců a počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 7.4. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni odstoupit od smlouvy z důvodů uvedených v zákoně a v této smlouvě. Odstoupení je účinné dnem následujícím po dni, kdy byl písemný projev o odstoupení doručen druhé straně.
- 7.5. Pronajímatel je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy z důvodů užívání nemovitostí v rozporu s touto smlouvou, soustavného hrubého narušování dobrých sousedských vztahů, neudržování nemovitostí v náležitém stavu, čistotě a pořádku.
- 7.6. MČ Brno-jih se zavazuje k aktivnímu jednání směřujícímu k vymezení územní rezervy pro areál FC Sparta na pozemcích SMB v sousedství stávajícího areálu jako náhradu za zúžení předmětu nájmu vlivem výstavby velkého městského okruhu.

Čl. VIII.

- 8.1. Změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze formou písemných číslovaných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami.
- 8.2. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, případně ostatními platnými předpisy České republiky.
- 8.3. Nájemce dává svým podpisem souhlas ke zpracování svých osobních údajů (zejména identifikační a adresní údaje nájemce, elektronické osobní údaje nájemce a další osobní údaje nájemce spojené se smluvním vztahem pronajímatele) v souladu s

nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.04.2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto údajů, a to zejména pro jeho potřebu nebo pro splnění povinností, které mu ukládá právní řád České republiky. Nájemce svým podpisem rovněž stvrzuje, že byl pronajímatelem informován o tom, jakým způsobem a k jakým účelům bude každý jeho osobní údaj pronajímatelem dále zpracován. Pronajímatel je poté oprávněn zpracovávat výše uvedené osobní údaje po celou dobu trvání smluvního vztahu a dále ještě po dobu deseti let po jeho ukončení.

- 8.4. Smluvní strany vzájemně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek či na nátlak kterékoliv strany, popř. třetích osob. Smlouva byla uzavřena vážně a smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy jakékoliv skutečnosti, které by její uzavření vylučovaly. Smluvní strany prohlašují, že se na jednotlivých ustanoveních této smlouvy dohodly jasně a určitě tak, aby z tohoto důvodu mezi nimi nedocházelo ke sporům. Text této smlouvy zároveň nahrazuje veškeré předmluvní dohody a zcela přiléhavě a úplně vyjadřuje skutečnou vůli smluvních stran. Zároveň se konstatuje, že text smlouvy vznikl v důsledku úplného konsensu smluvních stran s tím, že žádná ze stran nebyla v postavení tzv. strany silnější.
- 8.5. Pokud by některé z ustanovení této smlouvy bylo nebo se stalo neúčinným nebo neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neúčinné nebo neproveditelné ustanovení takovým, které se podle smyslu a účelu nejvíce blíží hospodářskému účelu neúčinného nebo neproveditelného ustanovení.
- 8.6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
- 8.7. Smluvní strany se dohodly, že dne 30.04.2024 končí platnost Smlouva č. 13 13 88 ze dne 18.02.2008 ve znění dodatku č. 1 ze dne 07.08.2020.
- 8.8. Tato smlouva nabývá platnost dnem podpisu smluvních stran a účinnost od 01.05.2024 a je vyhotoven ve 3 stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel, respektive účinnost nastává zveřejněním v registru smluv.
- 8.9. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 25.10.2023 do 11.11.2023. Nájem spolu se smlouvou o nájmu pozemku byl projednán a schválen na schůzi RMČ Brno-jih č. 15/2024 konané dne 24.04.2024.

V Brně dne 03. 06. 2024



za FC SPARTA BRNO
Jindřich Stehlík



za FC SPARTA BRNO
Mgr. Josef Haluza

V Brně dne 03. 06. 2024



za statutární město Brno, MČ Brno-jih
Ing. David Grund

statutární město Brno
Městská část Brno - jih
Mariánské nám. 13, 617 00 Brno
-4-



Příloha č. 1 nájemní smlouvy č. 7424030017

