

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn, mezi těmito smluvními stranami:

PRONAJÍMATEL:**STAREZ - SPORT, a.s.**se sídlem **Křídlovická 911/34, 603 00 Brno**

IČ: 269 32 211

DIČ: CZ26932211

plátce DPH

bankovní spojení: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4174

jednatel panem [REDACTED] předsedou představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

NÁJEMCE:**Česká republika - Centrum sportu Ministerstva vnitra, organizační složka státu** zřízená

Ministerstvem vnitra od 1. ledna 2009 pod č.j.: MV -61877-6/TS-2008 ze dne 25. září 2008

se sídlem **Za Císařským mlýnem 1063, 170 06 Praha 7**

IČ: 75151898

neplátce DPH

[REDACTED]

zastoupená [REDACTED] ředitelem Centra sportu MV

(dále jen „nájemce“)

I.**Úvodní ustanovení**

1. Na základě smlouvy o provozování plaveckého stadionu za Lužánkami uzavřené se statutárním městem Brnem č. smlouvy 0074 1017 00398 dne 29. 1. 2010 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29. 4. 2013 je pronajímatel oprávněným provozovatelem a uživatelem objektu plaveckého stadionu s bazénovou halou na adrese Sportovní 486/4, 602 00 Brno (dále jen „Městský plavecký stadion Lužánky“ nebo „MPSL“), jedná se o id. 49/50 budovy občanské vybavenosti č.p. 486 nacházející se na pozemku p.č. 841/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 6079 m², a dále pozemek p.č. 604/36 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 10 m², pozemek p.č. 845/107 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 17 m² a pozemek p.č. 845/108 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 55 m² to vše v k.ú. Ponava, obec Brno, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj. Vlastníkem uvedených nemovitostí je statutární město Brno (dále jen „nemovitost“ nebo „plavecký stadion za Lužánkami“).
2. Dle čl. II, bod 10.1. Smlouvy o provozování je oprávněn pronajímat dílčí nebytové prostory k účelům souvisejícím s charakterem zařízení – jako je např. občerstvení, fitness, masáže, prodej sportovních potřeb, sklady apod. a pronájmy na dobu kratší 30 –ti dnů bez

souhlasu Vlastníka. Pronájmy jiného charakteru mohou být realizovány jen po předchozím písemném schválení Vlastníka. Souhlas s uzavřením nájemní smlouvy byl dán vlastníkem dne 25. 10. 2013 pod č.j. MMB/0392269/2013. Žádost o souhlas a souhlas vlastníka tvoří přílohu č. 2 smlouvy.

3. Ve třetím nadzemním podlaží nemovitosti, specifikované v bodě 1, se nachází nebytový prostor, který bude sloužit jako **kancelářské prostory a zázemí** nájemce o celkové výměře **81,3 m²**, z toho 2 x kancelář a denní místnost (dále jen „kancelářské prostory“) o celkové výměře **49 m²** a zázemí (4 x chodba a 2x WC) o celkové výměře **32,3 m²**. Nebytové prostory a jejich výměry jsou vymezeny v plánu 3. nadzemního podlaží, který je **přílohou č. 1** této smlouvy a její nedílnou součástí (dále jen „nebytový prostor“).

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu část nebytových prostor specifikovaných v bodě I.3. smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“), a to:

místnost	výměra	podíl
kancelář	16,5 m ²	1
kancelář	19,2 m ²	1
společné prostory		
denní místnost	13,3 m ²	1/2
chodba	18,4 m ²	1/2
chodba	3,9 m ²	1/2
chodba	2,1 m ²	1/2
chodba	2,4 m ²	1/2
WC	1,4 m ²	1/2
WC	4,1 m ²	1/2

Společné prostory bude nájemce užívat společně s jiným nájemcem Klub plaveckých sportů policie Kometa Brno, o.s.

2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen, a to zejména právo:
- vstupu,
 - užívání společných prostor,
 - na umístění firemního a orientačního označení a reklamních zařízení na vlastní náklady v souladu s grafikou MPSL; místa pro umístění reklamy budou určena pronajímatelem,
 - na osvětlení společných prostor,
 - na dodávku pitné vody, na stočné a na dodávku elektřiny a tepla, ohřev vody
 - na uložení a odvoz odpadu (viz. čl.VI odst. 1 písm. f)).
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.

4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem V. této smlouvy.
5. O předání a převzetí nebytového prostoru sepiší smluvní strany protokol.
6. Součástí nemovitosti je i venkovní terasa, na terasu není možný vjezd, lávka vedoucí k 2. nadzemnímu podlaží není s ohledem na svoji nosnost určena k vjezdu vozidly. Nájemce se zavazuje, že nebude na terasu ani lávku vjíždět automobilem/-ly. Pro případ, že pronajímatel zjistí porušení tohoto závazku, je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory vymezené v čl. I a II. této smlouvy za účelem využití jako kanceláře a zázemí nájemce, a to konkrétně pro oddělení plavání Centra sportu Ministerstva vnitra.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a určeným účelem, a to po celou dobu smluvního vztahu.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává od 1. 1. 2014 na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou a v případech uvedených v čl. VII. bod 1.3 s 1 měsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta vždy počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

V. Nájemné a služby

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a služby takto:
 - a) za nájem nebytových prostor nájemné ve výši **100,- Kč/m²/měsíc** za kancelářské prostory a nájemné ve výši **55,- Kč/m²/měsíc** za zázemí + DPH dle platných právních předpisů, tj.

místnost	výměra	podíl	měsíční nájemné
kancelář	16,5 m ²	1	
kancelář	19,2 m ²	1	
Celkem kanceláře	35,7 m ²		3570,- Kč
společné prostory			
denní místnost	13,3 m ²	1/2	665,- Kč
chodba	18,4 m ²	1/2	

chodba	3,9 m ²	1/2	
chodba	2,1 m ²	1/2	
chodba	2,4 m ²	1/2	
WC	1,4 m ²	1/2	
WC	4,1 m ²	1/2	
chodby a WC celkem	32,30 m²	1/2	888,- Kč
Celkem nájem/měsíc			5123,- Kč

tj.

- **4.235,- Kč** za nájem kancelářských prostor měsíčně + DPH dle platných právních předpisů a
- **888,- Kč** za nájem nebytových prostor označených jako zázemí měsíčně + DPH dle platných právních předpisů, celkem **5.123,- Kč měsíčně** (slovy pět tisíc sto dvacet tři korun českých) + DPH dle platných právních předpisů,

b) za služby spojené s pronájmem paušální částku **1.650,- Kč** (slovy: tisíc šest set padesát korun českých) měsíčně + DPH v příslušné výši, tj. **1/2 z nákladů na základě následujícího** výpočtu pro nebytové prostory uvedené v čl. I bod 3 smlouvy:

Elektrická energie:

Kč/měs.	DPH 21%	celkem
900,-	189,-	1089,-

Vodné stočné:

1,5 osoby

m3/den	dní/měs.	m3	cena/m3	Kč/měs.	DPH 15%	celkem
0,115	21	2,415	58,79	142,-	21,29	163,-

Ohřev teplé vody a vytápění:

1958,-	293,70	2252,-
---------------	--------	---------------

Úklid společných prostorů, svoz PKO

	DPH 21%	celkem
300	63	363,-

Celkový měsíční paušál za odebrané energie a služby bez DPH **3.300,- Kč**

2. Nájemné a služby dle odstavce 1 na příslušný měsíc je nájemce povinen platit pronajímateli na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy k 5. dni každého měsíce bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Tato data jsou i data uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost daňových dokladů se sjednává v délce 15 dní ode dne doručení daňového dokladu nájemci.
3. V případě prodloužení se zaplacením nájemného a služeb dle odst. 1. a 2. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu, počínaje rokem 2014, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru

inlace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel je za trvání nájmu, počínaje rokem 2014, oprávněn jednostranně zvýšit paušální platby za služby o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo v případě změny jednotkové ceny u dodavatele služby, od okamžiku jejich zvýšení (zejména se týká elektrické energie a vodného a stočného) nebo změny počtu osob uvedených v čl. V. bodě 1 písm. b) (výpočet vodné a stočné) užívajících nebytový prostor.

5. Pokud by nájemce z důvodu na straně pronajímatele nemohl nebytové prostory využívat, zejména po dobu odstávky, není pronajímatel oprávněn účtovat nájemci nájemné a úhrady za služby; jedná se zejména o případy, kdy v souvislosti s odstávkou provozu musí dojít k uzavření celého objektu. Obdobně bude postupováno v případě nenadálé události či havárie, pokud by měla za následek uzavření celého objektu z důvodu na straně pronajímatele.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za služby;
- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, které má nést pronajímatel, jakož i na hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. vymalování místností, nátěry apod.);
- e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,- Kč; k provedení těchto oprav Nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- f) zajišťovat úklid pronajatých nebytových prostor. Odpad je nájemce povinen ukládat do příslušných kontejnerů;
- g) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a inventarizaci majetku pronajímatele a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- h) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- i) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak. O předání bude sepsán mezi Nájemcem a Pronajímatelem protokol,

v němž bude uveden stav předávaných prostor a movitého majetku. Za prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení;

j) Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou by v souvislosti s jeho činností způsobil pronajímateli nebo zákazníkům či třetím osobám zdržujícím se v objektu, a to zaviněním či nedbalostí.

k) Nájemce je povinen řídit se vnitřními předpisy provozu objektu, zejména předpisy týkající se provozní doby, bezpečnosti a požární ochrany a dalšími provozními předpisy, s nimiž byl seznámen, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

l) Nájemce je oprávněn označit nebytový prostor označením oznamujícím jeho přítomnost v objektu včetně umístění vhodného orientačního označení na vlastní náklady.

2. Nájemce není oprávněn:

a) přenechat nebytové prostory do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele;

b) provést změnu předmětu nájmu spočívající ve stavebních úpravách, které by znamenaly technické zhodnocení pronajatých prostor bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo vlastníka a to ani, že by tyto prováděl na svůj vlastní náklad;

c) změnit účel užívání bez předchozího souhlasu pronajímatele.

3. Pronajímatel je povinen:

a) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství, je-li jich třeba;

b) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemci stanovených v této smlouvě;

c) oznámit nájemci, alespoň předem plánovanou odstávku provozu, pokud by měla vliv na možnost užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou.

4. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu způsobenou třetími osobami na vnitřním vybavení nebytového prostoru ve vlastnictví nájemce a na zásobách umístěných v pronajatých prostorách.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem končí:

1.1 písemnou dohodou smluvních stran;

1.2 písemnou výpovědí bez uvedení důvodů ve lhůtě dle bodu IV. bod 1 a dále v níže uvedených případech:

1.3 Pronajímatel může písemně vypovědět nájem s 1 měsíční výpovědní lhůtou v následujících případech, jestliže

a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;

b) nájemce bude v prodlení s placením nájemného nebo úhrady ceny za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem po dobu delší než 30 dnů a neuhradil je ani na základě

písemné výzvy pronajímatele, v níž byla stanovena lhůta k zaplacení, která nesmí být kratší než 10 dnů;

c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;

d) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nebo nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;

e) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;

f) pronajímateli byla ukončena Smlouva o provozování objektu.

Nájemce může písemně vypovědět nájem s 1 měsíční výpovědní lhůtou v následujících případech, jestliže

a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;

b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;

c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti, tj. nezabezpečuje ani po písemné výzvě řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno a k jejichž poskytování se smlouvou zavázal nebo plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem; toto neplatí v případě plánované a oznámené odstávky a v případě, že nájemce dluží pronajímateli za poskytované služby;

d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru.

Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpověď počne běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.

2. Doručením druhé smluvní straně se rozumí doručení na adresu jejího sídla uvedeného v příslušném registru (rejstříku), do něhož je smluvní strana zapsána nebo osobní převzetí potvrzené podpisem na kopii doručované listiny či plnohodnotnou formou elektronicky (např. do datové schránky, na uvedenou el. adresu se zaručeným el. podpisem oprávněné osoby). Jinak se písemnost považuje za doručenu třetím dnem, kdy byla uložena poštou pro nemožnost doručení druhé smluvní straně nebo dnem, kdy bylo odmítnuto osobní převzetí.

VIII.

Ujednání o změně věci a opravách

1. Změnu na předmětu nájmu (změnu věci), může nájemce provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a vlastníka nemovitosti - statutárního města Brna.

2. Smluvní strany mohou uzavřít dohodu o změně věci, v níž vymezí její charakter, náklady, vzájemná práva a povinnosti a jejich vztah k ustanovením této smlouvy; dojde-li změnou k technickému zhodnocení věci (předmětu nájmu), upraví v dohodě právo odepisování technického zhodnocení věci nájemcem a způsob odepisování, a případnou úhradu nákladů nájemci pro případ skončení nájmu.

3. Stavební změnou věci se rozumí zejména modernizace, rekonstrukce a stavební úprava předmětu nájmu (jeho části). Za stavební změnu předmětu nájmu se zejména nepovažuje

umístění reklamního zařízení, reklamy, firemního a informačního značení, popř. telekomunikačního a podobného zařízení a úpravy interiéru.

IX. Závěrečná ustanovení

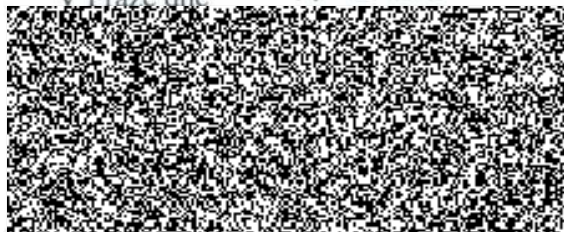
1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, přičemž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

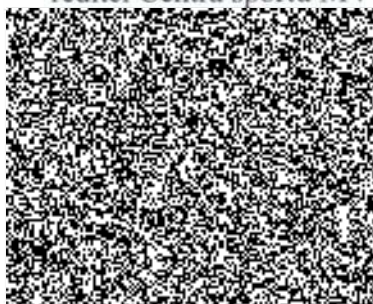
Příloha č. 1 situační plánek

Příloha č. 2 Souhlas vlastníka k uzavření nájemní smlouvy

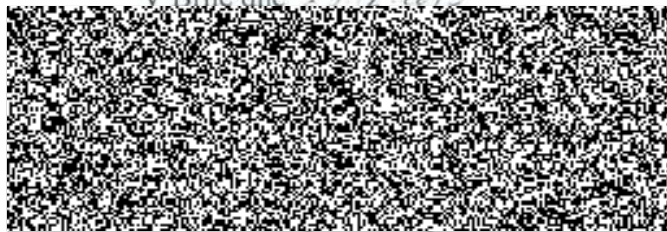
V Praze dne 17-12-2013



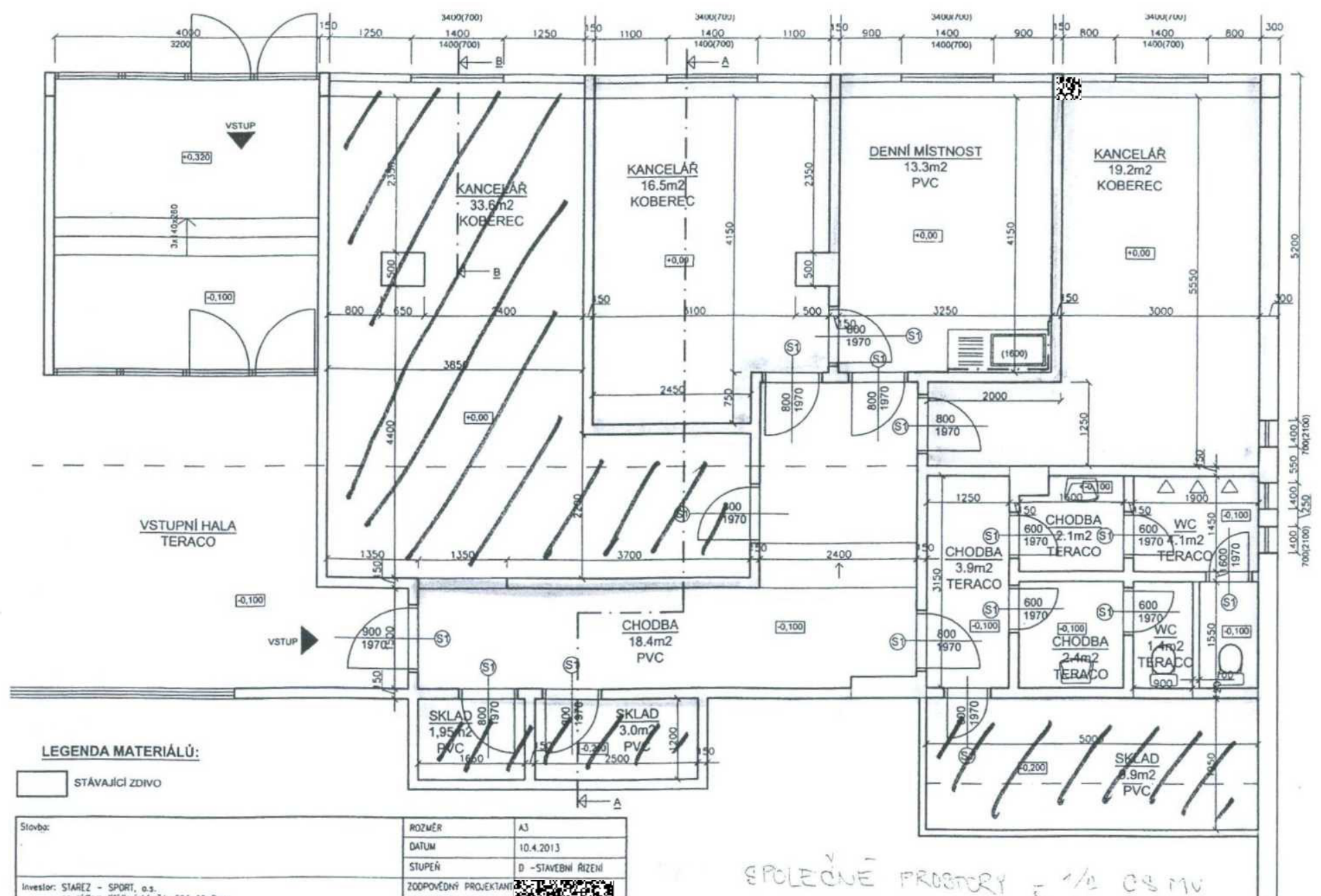
ředitel Centra sportu MV



V Brně dne 16.12.2013



Príloha č. 1



LEGENDA MATERIÁLŮ:

STÁVAJÍCÍ ZDIVO

Stavba:	ROZMĚR	A3
	DATUM	10.4.2013
	STUPEŇ	D - STAVEBNÍ ŘEŠENÍ
Investor: STAREZ - SPORT, o.s. se sídlem Křídlovická 34, 603 00 Brno č. 269 32 211	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	
Dispoz:	VYPRACOVAL	
PŮDORYS - STARÝ STAV	Měřítko:	1:50
	Označení přílohy:	05

SPOLEČNÉ PROSTORY 1/2 CS MV
 CS MV
 KOMETA



Priloha č.

Statutární město Brno

B | R | N | O

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, ODBOR ŠKOLSTVÍ, MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY, DOMINIKÁNSKÉ NÁM.
3, 601 67 BRNO

VÁŠ DOPIS ČJ.:
ZE DNE: 24. 10. 2013
NAŠE ČJ.: MMB/0392269/2013
SPIS. ZN.:

STAREZ-SPORT, a.s.

Vážený pan



ředitel

Křídlovická 34
603 00 Brno

VYŘIZUJE:
TEL.:
FAX:
E-MAIL:



DATUM: 2013-10-25
POČET LISTŮ: 1

Věc: Souhlas s uzavřením nájemní smlouvy

Vážený pane řediteli,

k Vaší žádosti týkající se pronájmu části nebytových prostor v objektu Městského plaveckého stadionu Lužánky, který užíváte na základě Smlouvy o provozování plaveckého stadionu za Lužánkami uzavřené dne 29. 1. 2010 se statutárním městem Brnem, sdělují, že **souhlasíme** s uzavřením nájemní smlouvy se subjektem ČR – centrum sportu Ministerstva vnitra, organizační složka státu, Za Císařským mlýnem 1063, 170 06 Praha 7, IČ: 75151898.

Současně беру na vědomí ukončení nájemních smluv v objektu Ponávka 3a.

S pozdravem

