

**K projednání Zastupitelstvu města Tišnova – 16.04.2018**

Předkládá Rada města Tišnova

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění.

Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění. K nahlédnutí na sekretariátu MěÚ.

## Uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi městem Tišnov a spolkem Junák - český skaut, středisko Květnice Tišnov, z.s.

**Obsah materiálu**

Anotace

Důvodová zpráva

Příloha č. 1

Smlouva o nájmu

Příloha č. 2

**Návrh usnesení****Zastupitelstvo města Tišnova****I. schvaluje**

**uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi městem Tišnov a spolkem Junák - český skaut, středisko Květnice Tišnov, z.s., se sídlem Tišnov, Dřínová 1647, PSČ 666 01, IČ: 18565867 dle přílohy č..... zápisu. Předmětem smlouvy je budova s č.p.283, která je součástí pozemku parc.č.st. 286/2.**

Zpracováno dne 05.04.2018

<b>Předkladatel</b>	<b>Za správnost</b>	<b>Zpracovatel</b>	<b>Právní garance</b>	<b>Garant</b>
Rada města Tišnova	Ing. Drhlík Václav vedoucí odboru	Bc. Žaloudková Lenka referent odboru	Mgr. et Mgr. Salajka Jaroslav	Ing. Souček Karel místostarosta

## **Anotace**

Rada města předkládá Zastupitelstvu města Tišnova smlouvu o nájmu nebytových prostor mezi městem Tišnov spolkem Junák - český skaut, středisko Květnice Tišnov, z.s. Předmětem nájmu je nemovitost č.p. 283, která je součástí pozemku parc.č.st. 286/2.

## **Vyjádření:**

**Odbor kancelář starosty a vnějších vztahů - Mgr. et Mgr. Salajka Jaroslav (04.04.2018  
12:25)**

Bez výhrad

## **Důvodová zpráva**

V loňském roce probíhalo jednání ve věci žádosti od spolku Junák - český skaut, středisko Květnice Tišnov, z.s., o možnosti bezúplatného převodu nemovitosti, které má tento subjekt v nájmu. Důvodem převodu je pro subjekt dostatečná garance dlouhodobého užívání nemovitosti a dále pak snadnější přístup k dotacím a investicím, jak z ústředí spolku, tak i od třetích subjektů.

Žádost spolku Junák byla projednána na komisi majetkové a dále radě města. Oba orgány doporučili zastupitelstvu města žádosti nevyhovět. Rada města dále pověřila právníka města k vypracování posudku stávající nájemní smlouvy, vč. návrhu možného řešení. Za optimální řešení dle právního pohledu je uzavřít dlouhodobou nájemní smlouvu na dobu určitou s případným zápisem tohoto práva do katastru nemovitostí. Zastupitelstvo města všechna doporučení vzalo na vědomí a dne 25. 9. 2017 nevyhovělo žádosti Junáků o převod nemovitosti.

Dále probíhala jednání se spolkem Junák o uzavření nové nájemní smlouvy. Po dlouhodobém jednání se podařilo dojít k oboustranné dohodě jednotlivých bodů nájemní smlouvy. Nejdůležitějšími změnami oproti stávající nájemní smlouvě je nastavení 30-ti letého období, po které lze vypovědět smlouvu pouze dohodou smluvních stran nebo výpovědí při hrubém porušení smlouvy (taxativně vymezených ve smlouvě). Další důležitou změnou je závazek pronajímatele, že v případě záměru nemovitost jakýmkoliv způsobem zcizit (prodat, směnit, darovat), nejdříve tyto nemovitosti nabídne ke koupi nájemci - zřízení překupního práva. Z tohoto důvodu navrhuje schválení nájemní smlouvy vyhradit zastupitelstvu města. Není to zákonem stanovená povinnost, ale jedná se o zatížení nemovitosti a o určitou formu budoucí kupní smlouvy, která by schválení zastupitelstva podléhala. Nájemce dále požaduje, aby byla nájemní smlouva zapsána v katastru nemovitostí.

# S M L O U V A

## o nájmu nebytových prostor

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), uzavřeli:

**Město Tišnov,**

se sídlem Tišnov, nám. Míru 111, PSČ 666 19,  
IČ 00282707, DIČ: CZ00282707  
zastoupené starostou města Bc. Jiřím Dospíšilem,

jako „pronajímatel“

a

**Junák - český skaut, středisko Květnice Tišnov, z. s.,**

se sídlem Tišnov, Dřínová 1647, PSČ 666 01,  
IČ: 18565867  
zastoupený vedoucím střediska Ing. Andreou Batelkovou,

jako „nájemce“

### I.

#### Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č.st. 286/2, jehož součástí je budova č.p. 283 (dále jen „nemovitosti“). Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Tišnov.

### II.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy **pro účely volnočasových aktivit v souladu s posláním Junáka** (nemovitosti dále také jako „pronajaté prostory“).
2. Nájemce se seznámil se stavem pronajatých prostor a přebírá je v tomto stavu. Předání pronajatých prostor proběhne na základě písemného předávacího protokolu.

### **III. Doba nájmu**

1. Nájem se zřizuje na **dobu neurčitou**, počínaje 1. 4. 2018.
2. V období od **1. 4. 2018 do 31. 12. 2047** lze nájem ukončit:
  - a. **písemnou dohodou** smluvních stran
  - b. **písemnou výpovědí** v tříměsíční výpovědní lhůtě **ze strany pronajímatele**, jestliže:
    - i. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, ke kterým se zavázal touto smlouvou nebo mu určuje zákon. Za hrubé porušení se považuje prodlení s placením nájemného více jak 30 dní, nedodržení účelu, ke kterému byl nájem sjednán, neplnění povinností dle čl. VII odst. 3 týkající se obvyklé údržby a provedení investice, které nebyly schválené odborem správy majetku a komunálních služeb;
    - ii. v případě, že nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory, přes písemné upozornění, s lhůtou nápravy nejméně 30 dní, opakovaně porušují zásadní povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou nebo v jejichž důsledku vzniká na předmětu nájmu či hrozí vznik značné škody, nebo které jinak zásadně odporuje dobrým mravům nebo je v rozporu s péčí řádného hospodáře,
    - iii. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatá nemovitost určena, nebo
    - iv. **zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu delší než 15 dní** bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (s výjimkou pobytů jiných skautských nebo dětských oddílů).
  - c. **písemnou výpovědí** v tříměsíční výpovědní lhůtě **ze strany nájemce**, jestliže:
    - i. přestane-li být pronajatá nemovitost z objektivních důvodů způsobilá k výkonu činnosti, k němuž byla určena, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
    - ii. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
1. Od **1. 1. 2048** lze nájem ukončit:
  - a. **písemnou dohodou** smluvních stran,
  - b. **písemnou výpovědí bez udání důvodu** jedné ze smluvních stran s tříměsíční výpovědní lhůtou,
  - c. **písemnou výpovědí ze strany pronajímatele** s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže
    - i. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, ke kterým se zavázal touto smlouvou nebo mu určuje zákon. Za hrubé porušení se považuje prodlení s placením nájemného více jak 30 dní, nedodržení účelu, ke kterému byl nájem sjednán, neplnění povinností dle čl. VII

- odst. 3 týkající se obvyklé údržby a provedení investice, které nebyly schválené odborem správy majetku a komunálních služeb;
- ii. v případě, že nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory, přes písemné upozornění, s lhůtou nápravy nejméně 30 dní, opakovaně porušují zásadní povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou nebo v jejichž důsledku vzniká na předmětu nájmu či hrozí vznik značné škody, nebo které jinak zásadně odporuje dobrým mravům nebo je v rozporu s péčí řádného hospodáře,
  - iii. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatá nemovitost určena, nebo
  - iv. zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu delší než 15 dní bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (s výjimkou pobytů jiných skautských nebo dětských oddílů).
3. Nájemce je povinen předat po ukončení nájmu pronajaté prostory pronajímateli nejpozději v den následující po ukončení nájmu v takovém stavu, v jakém jej do užívání převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám schváleným pronajímatelem bez nároku na úhradu vložených nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak nebo není-li jinak stanoveno v této smlouvě. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (tisíc korun českých) za každý i započatý den neoprávněného užívání nemovitostí. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě příslušné částky smluvní pokuty na adresu nájemce.
4. Pokud činnost nájemce vyžaduje vydání souhlasu či rozhodnutí se změnou v užívání budovy či její části, která je předmětem nájmu dle čl. II této smlouvy, smluvní strany se dohodly, že žádost o změnu v užívání včetně veškerých potřebných podkladů zajistí na své vlastní náklady a podá příslušnému stavebnímu úřadu nájemce. Pronajímatel se pro tento případ zavazuje, že pro účely řízení o změně v užívání vydá nájemci souhlasné stanovisko, které nájemce doloží k žádosti o změnu v užívání.

#### **IV.**

##### **Majetkoprávní vypořádání za provedené technické zhodnocení**

1. Pronajímatel souhlasí s rekonstrukcí nemovitostí, a to ať již budou mít formu technického zhodnocení či jinou formu na vlastní náklady nájemce a dle projektové dokumentace (nebo soupisu prací) (dále také jen „zhodnocení“), kterou je nájemce povinen předložit pronajímateli před zahájením prací k písemnému odsouhlasení Odborem správy majetku a komunálních služeb MěÚ Tišnov. Toto zhodnocení nemovitosti se stává majetkem pronajímatele, přičemž vypořádání mezi smluvními stranami se řídí touto smlouvou.
2. Pronajímatel prohlašuje, že nájemci nebude souhlas s prováděním zhodnocení bezdůvodně odpírat a poskytne mu k provedení zhodnocení veškerou nezbytnou

součinnost tak, aby k tomuto zhodnocení nemovitostí mohlo dojít.

3. Za zhodnocení specifikované v tomto článku smlouvy se považuje veškeré technické zhodnocení, úpravy, opravy přesahující běžnou údržbu nemovitosti, rekonstrukce či jiná forma zhodnocení nemovitosti, která bude realizována nájemcem.
4. Neprodleně po provedení technického zhodnocení je nájemce povinen předat informaci o výši provedeného technického zhodnocení formou protokolu, který bude obsahovat vyčíslení jednotlivých výdajů spojených s provedeným technickým zhodnocením, a veškeré tyto výdaje budou doloženy kopiemi účetních dokladů.
5. Smluvní strany si ujednaly, že v případě ukončení smlouvy z důvodů porušení smlouvy na straně nájemce specifikovaný na v čl. III odst. 2 písm b. činí majetkoprávní vypořádání 1 Kč, přičemž tuto částku se pronajímatel zavazuje zaplatit nájemci do jednoho měsíce ode dne ukončení nájmu. V případě ukončení nájmu z jakéhokoliv důvodu bude majetkoprávní vypořádání řešeno samostatnou dohodou.

## V.

### Cena nájmu

1. **Nájemné** za pronajaté prostory se stanovuje dohodou smluvních stran v celkové **výši 12 Kč/rok, (slovy: dvanáct korun českých).**
2. Nájemné je splatné vždy do 15. 12. příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele, číslo účtu 19-1425641/0100.

## VI.

### Služby spojené s nájmem

Nájemce se zavazuje vedle dohodnutého nájemného hradit náklady spojené s užíváním pronajatých prostor - to je spotřebu vody, elektrické energie, plynu, svoz komunálního odpadu apod. příslušným dodavatelům, se kterými uzavře samostatné smlouvy.

## VII.

### Ostatní ujednání

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jeho část do podnájmu nebo k bezplatnému užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s výjimkou krátkodobých pobytů jiných skautských nebo jiných dětských oddílů.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně ke smlouvou stanovenému účelu.
3. Smluvní strany ujednaly a nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady obvyklou údržbu (úklid, malování pronajatých prostor, údržba venkovního prostranství přilehlého k pronajatým nemovitostem apod.) a opravy pronajatých prostor, přičemž za drobné opravy jsou opravy uvedené v ust. § 3 a násl. nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Smluvní strany ujednaly, že nájemce hradí opravy, které v jednotlivosti nepřevýší částku 5.000 Kč (pět tisíc korun českých). Tato limitní částka, dohodnutá pro opravy v rámci běžné údržby pronajatých prostor podléhá valorizaci - tedy bude pronajímatelem upravována v závislosti na úředně vyhlášené inflaci měny vždy k 1.7. příslušného roku, počínaje rokem 2019. K tomuto postačí písemné sdělení pronajímatele nájemci.

Opravy a úpravy nad rámec běžné údržby, které v jednotlivosti převýší dohodnutou limitní částku, je nájemce povinen předem písemně projednat s pronajímatelem, včetně způsobu jejich financování.

4. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady provádění kontrol a revizí pronajatých prostor v termínech a způsobem předepsaným právními předpisy a příslušnými ČSN.
5. Nájemce je povinen neodkladně hlásit pronajímateli všechny vážné závady v pronajatých prostorech a umožnit jejich odstranění.
6. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit proškolení svých členů starších 18 let o bezpečnosti práce a požární ochraně a zajistit jejich dodržování.
7. Nájemce se zavazuje při provozování činnosti v pronajatých prostorech dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti životního prostředí a ochrany zdraví a majetku.
8. Nájemce odpovídá za řádnou likvidaci komunálního odpadu v rozsahu odpovídajícím svým potřebám. Náklady s tím spojené ponese ze svého.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli kdykoli na jeho požádání přístup do předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin od ústního či písemného požádání pronajímatelem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
10. Nájemce zodpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, a to v důsledku jednání jeho klientů nebo třetích osob, kterým nájemce umožnil do pronajatých prostor přístup. Pronajímatel může vymáhat po nájemci náhradu škody v plné výši.
11. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení provozovny prostřednictvím cedule o velikosti 420 x 594 mm s nápisem SKAUT skautský dům Tišnov a logem spolku. Pronajímatel dále souhlasí s umístěním vývěsní tabule u vchodu do budovy sloužící k informování o činnosti nájemce.

Jakékoliv další označení provozovny nebo reklamní zařízení umístěné na fasádě objektu, případně na přilehlém pozemku nebo na oplocení ve vlastnictví pronajímatele (např. nápis na fasádě fasádní barvou, reklamní tabule, reklamní banner, billboard apod.) lze zřizovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to Odborem správy majetku a investic, který je Radou města Tišnova k projednávání žádostí a udělení písemného souhlasu pověřen. K žádosti o udělení souhlasu je nutné předložit grafický návrh reklamního zařízení.



## VIII.

### Předkupní právo

Pronajímatel se zavazuje, že v případě záměru nemovitosti jakýmkoliv způsobem zcizit (prodat, směnit, darovat), nejdříve tyto nemovitosti nabídne ke koupi nájemci za stejnou kupní cenu a se stejnými podmínkami jaké dohodnul s třetí osobou (dále jen koupěchtivým) nebo v případě bezúplatného zcizení za cenu odpovídající ceně tržní.

## IX.

### Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly na vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov. Návrh na povolení vkladu smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje podat pronajímatel. Smluvní strany se zavazují poskytnout si potřebnou součinnost v řízení o povolení vkladu podle této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nájmu do katastru nemovitostí bude podán bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy.
3. Správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí se zavazuje nájemce uhradit pronajímateli na základě vystavené faktury.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem číslo 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění.
2. Ustanovení § 2050 a § 2051 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije.
3. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na schůzi Zastupitelstva města Tišnova konané dne....., usnesením č. ....
4. Obsah smlouvy lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení smluvní strany zašlou spolu s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu katastrálnímu úřadu, jedno vyhotovení si ponechá pronajímatel a jedno nájemce
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, určitě, vědomi si právních následků spojených s jejím uzavřením.
7. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy.
8. Tato smlouva ruší smlouvu o nájmu nemovitosti ze dne 13. 3. 2013, ve znění pozdějších dodatků, a smluvní strany prohlašují, že veškeré závazky z předcházející smlouvy jsou vyrovnané.

V Tišnově dne .....

V Tišnově dne .....

---

za pronajímatele  
Bc. Jiří Dospíšil  
starosta města

---

za nájemce  
Ing. Andrea Batelková  
vedoucí střediska