

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno - město, 602 00 Brno
zastoupené: JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou
podpisem smlouvy pověřen Ing. Tomáš Pivec, MBA, vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č.ú. 111246222/0800
kontaktní osoba: 

dále jen „pronajímatel“

2. Umělecký svaz České republiky, z.s.

se sídlem Sanderova 1618/2, Holešovice, 170 00 Praha 7
zastoupené: Davidem Vlkem, předsedou Svazu
IČO: 04277775
dále jen „nájemce“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 585, rodinný dům nacházející se na pozemku p.č. 1713, k.ú. Maloměřice, obec Brno, adresní místo: Karlova 585/63, Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Maloměřice, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „předmět nájmu“).
3. Bližší specifikace a stav předmětu nájmu jsou zachyceny na fotografiích, jež tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu (dočasného užívání) předmět nájmu a nájemce předmět nájmu od pronajímatele přijímá a zavazuje se hradit stanovené nájemné.
2. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej do svého užívání přijímá.
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat výhradně k účelu autorské tvorby jako zkušebny hudebníků, ateliéry výtvarných umělců a k volnočasovým aktivitám. Nájemce není oprávněn využívat předmět nájmu za účelem podnikání. Není oprávněn zde zřídit sídlo nebo místo podnikání, ani zde přihlásit trvalý pobyt jakékoliv osoby. Pronajímatel nepřenechává nájemci předmět nájmu k zajištění bytových potřeb.

III.

Doba nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou v délce 5 let, a to počínaje dnem protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol prostřednictvím osoby pověřené pronajímatelem.

IV.

Nájemné

1. Nájemné je sjednáno dohodou ve výši 1 Kč bez DPH/ rok.
2. Nájemné je osvobozeno od DPH dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu – faktury vystaveného k 31.1. každého roku, v prvním roce nájmu pak do 15 dnů ode dne počátku nájmu, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Daňový doklad bude mít splatnost 30 dnů a bude zaslán na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.

V.

Obvyklé náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce si na svoje náklady zajistí připojení odběrných míst jednotlivých energií a služeb (elektrické energie, plynu, vody aj.) a uzavře smlouvy na dodávky těchto energií a služeb s jejich dodavateli a bude tyto dodávky a související poplatky řádně hradit. Pronajímatel poskytne nájemci k zajištění připojení odběrných míst, popř. uzavření smluv na dodávky potřebnou součinnost.

VI.

Pojištění předmětu nájmu

Nájemce je povinen předmět nájmu řádně pojistit na celou dobu nájmu. Na vyžádání je nájemce povinen do 5 dnů předložit pojistnou smlouvu pronajímateli.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce není oprávněn bez dalšího přenechat předmět nájmu do užívání jiným osobám. Za přenechání předmětu nájmu do užívání jiným osobám není považováno užívání předmětu nájmu členy Uměleckého svazu České republiky, z.s.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se zákonem, s péčí řádného hospodáře, na svoje náklady provádět řádnou údržbu a opravy předmětu nájmu.
3. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.
4. Nájemce si na svoje náklady zajistí pravidelný a řádný úklid předmětu nájmu (tj. společných prostor i jednotlivých zkušeben a ateliérů, úklid přístupu do budovy, mytí oken apod.).
5. Do předmětu nájmu nesmí nájemce, jeho hosté, dodavatelé a další osoby, kterým nájemce umožní vstup do budovy vnášet žádné nebezpečné a znečišťující látky, toxické látky a odpady, ropné produkty, látky obsahující azbest, infekční látky nebo pyrotechnické výrobky. Výjimku tvoří standartní látky používané pro uměleckou tvorbu a čisticí prostředky v množství běžném pro použití v užívaných prostorách, za předpokladu řádného uskladnění. Nájemce nesmí manipulovat v předmětu nájmu s otevřeným ohněm.
6. Nájemce odpovídá za to, že vnesená nebo instalovaná elektrická a plynová zařízení, spotřebiče a pohyblivé přívody budou zapojovány dle platných předpisů. Pokud bude nájemce využívat plynový kotel a karmu je povinen zajišťovat jejich revizi i revizi spalinových cest. Nájemce je povinen revize provádět na svoje náklady, prostřednictvím oprávněných osob, v intervalech stanovených zákonem, uchovávat doklady o provedených revizích po celou dobu trvání nájmu a na požádání je bez zbytečného odkladu poskytnout pronajímateli. K provádění činností uvnitř předmětu nájmu je

možné používat výhradně nářadí, pohyblivé přívody, osvětlovací tělesa, nástroje a aparatury, které nemohou způsobit přetížení, zkrat nebo jiné poškození el. sítě, zásuvek a vypínačů. Do elektroinstalace je zakázáno provádět neodborné nebo laické zásahy a úpravy. Nájemce odpovídá za dodržování protipožární prevence.

7. Nájemce je povinen věci, jež vnese do předmětu nájmu, zajistit na vlastní náklad například jejich řádným uskladněním, uzamčením, či jiným způsobem adekvátním povaze vnesené věci. Pronajímatel za ztrátu či poškození vnesených věcí neodpovídá.
8. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby předmět nájmu byl udržován v takovém stavu, aby nebylo ohroženo zdraví a majetek osob. Nájemce je odpovědný za chování a bezpečnost svých hostů, dodavatelů a dalších osob, kterým nájemce umožní vstup do budovy nebo dvora budovy. Nájemce je povinen zajistit, že nedojde k jakémukoliv poškození předmětu nájmu, rušení, výtržnosti či obtěžování.
9. Nájemce bere na vědomí, že předmětem nájmu tvoří prostory, jež nejsou od roku 2016 užívány a tomu odpovídá i jejich stav, a je po ukončení nájmu určen k demolici. S ohledem na to platí následující:
 - a) předmět nájmu je nájemci poskytnut do užívání za symbolické nájemné ve výši dle čl. IV odst. 1 této smlouvy.
 - b) pronajímatel není povinen provádět jakékoli opravy, či úpravy předmětu nájmu za účelem zajištění jejich řádného užívání či zlepšení stavu. Veškeré opravy, či úpravy předmětu nájmu za účelem zajištění jejich řádného užívání či zlepšení stavu provádí a hradí nájemce.
 - c) za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu nese odpovědnost výhradně nájemce a je povinen je na svoje náklady odstranit. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci nebo třetím osobám v průběhu nájmu v souvislosti s předmětem nájmu.
 - d) smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na opravy nebo úpravy předmětu nájmu, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho skončení, pokud dále není stanoveno jinak. Smluvní strany se také dohodly, že nájemce v případě zhodnocení předmětu nájmu nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení.
 - e) provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
 - f) nájemce se zavazuje včas informovat pronajímatele o všech skutečnostech souvisejících s předmětem nájmu, které mohou ohrozit zdraví a majetek nájemce a třetích osob.
 - g) pronajímatel neodpovídá za to, pokud nájemce nebude moci z jakéhokoliv důvodu využívat předmět nájmu k ujednanému účelu. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2205 občanského zákoníku.

VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do kterékoliv části předmětu nájmu v případě havárie, nouze, bezprostředního ohrožení zdraví a majetku apod. bez předchozího oznámení a z jiných důvodů po předchozím oznámení učiněným 48 hodin před předpokládaným vstupem.

IX.

Skončení nájmu

1. Ohledně ukončení nájemního vztahu se smluvní strany dohodly takto:
 - a) nájem je ukončen uplynutím sjednané doby nájmu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy.
 - b) před uplynutím sjednané doby nájmu má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby s účinností ode dne doručení výpovědi, pokud nájemce bude užívat předmět nájmu k jinému než dohodnutému účelu nebo v rozporu s právními předpisy, přenechá předmět nájmu jiné osobě do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, bude jiným způsobem porušovat

tuto smlouvu nebo právní předpisy. Tímto způsobem může pronajímatel nájem vypovědět, pokud na skutečnosti, které zakládají důvod k výpovědi bez výpovědní doby, nájemce upozorní se stanovením přiměřené lhůty k nápravě a nájemce během této lhůty stanovené pronajímatelem, nápravu nezajistí. Při porušení povinností zvláště závažným způsobem však platí ustanovení § 2232 občanského zákoníku.

- c) před uplynutím sjednané doby nájmu má pronajímatel i nájemce právo vypovědět nájem bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 3 měsíce počítanou ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně. Pokud nájem vypoví bez udání důvodu pronajímatel, má nájemce nárok na úhradu přiměřených a řádně doložených nákladů v obvyklé výši, které nájemce vynaložil za účelem nezbytných oprav předmětu nájmu za účelem zahájení jeho řádného užívání na počátku nájmu nebo zajištění jeho následného řádného užívání maximálně do výše 5.000.000 Kč včetně DPH.
 - d) nájem zaniká také dohodou smluvních stran.
- 2. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2230 občanského zákoníku, tj. nájem dle této smlouvy se neobnovuje v případě, že nájemce předmět nájmu řádně a včas nevyklidí a bude ho užívat i po uplynutí doby nájmu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy.
 - 3. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2223 občanského zákoníku.

X.

Vyklizení a předání předmětu nájmu

- 1. Nejpozději ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizený předmět nájmu bez jakýchkoliv předmětů, které byly vneseny nájemcem nebo třetími osobami v době trvání nájmu. Předmět nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostřednictvím osoby pověřené pronajímatelem na základě předávacího protokolu. Termín předání bude dohodnut nejméně 5 pracovních dnů předem.
- 2. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ke dni předání a převzetí předmětu nájmu budou prokazatelně odhlášena a zrušena odběrná místa energií a služeb. Doklady o odhlášení a zrušení odběrného místa je nájemce povinen předat pronajímateli. Tyto doklady budou připojeny k předávacímu protokolu.
- 3. Pro případ, že nájemce předmět nájmu včas a řádně nevyklidí a nepředá pronajímateli nejpozději ke dni ukončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení s včasným a řádným vyklizením a předáním předmětu nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody vzniklé pronajímateli v souvislosti s porušením povinností nájemce k včasnému a řádnému vyklizení a předání předmětu nájmu.
- 4. V případě, že nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu pronajímateli ve stanovené lhůtě, bere nájemce na vědomí a souhlasí s tím, že tyto věci podlehnou následkem demolice předmětu nájmu zkáze. V případě, že tímto vzniknou pronajímateli náklady, zavazuje se je nájemce pronajímateli nahradit. Pronajímatel je také dle vlastního uvážení oprávněn vyklidit nevyklizený předmět nájmu za účasti nezaujaté osoby na náklady nájemce a uskladnit vyklizené věci na náklady nájemce na jiném vhodném místě.
- 5. V případě, že předmět nájmu nebude ke dni ukončení nájmu řádně vyklizen a předán pronajímateli, platí pro účely vyklizení a náhrady škody, že veškeré zařízení a předměty nacházející se v předmětu nájmu jsou ve vlastnictví nájemce.

XI.

Závěrečná ustanovení

- 1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti 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. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.

2. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě formou vzestupně číslovaných dodatků potvrzených oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
7. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem obchodního tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a že údaje uvedené v této smlouvě nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů.
8. Nájemce jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách <https://www.bрно.cz/w/qdpr>.
9. Doba nájmu může být prodloužena dodatkem k této nájemní smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami. Pokud bude mít nájemce zájem o prodloužení doby nájmu, požádá pronajímatele nejméně 6 měsíců před uplynutím doby nájmu. Na prodloužení doby nájmu nemá nájemce právní nárok a bere na vědomí, že podléhá schválení kolektivními orgány města Brna a zveřejnění záměru.
10. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odst. 2).

Příloha č.1: fotografie předmětu nájmu

Doložka
ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
ve znění pozdějších předpisů

1. Záměr statutárního města Brna uzavřít nájemní smlouvu byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 2.7. do 20.7.2026.
2. Tato nájemní smlouva byla schválena na R9/183 schůzi Rady města Brna konané dne 24.6.2026.

V Brně dne 10.8.2026

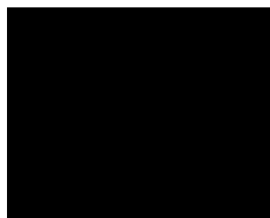
V Brně dne 27.7.2026

Pronajímatel:



za statutární město Brno
Ing. Tomáš Pivec, MBA
vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna

Nájemce:



předseda Svazu

ské republiky, z.s.