

sml. č. 7312031630

Smlouva o nájmu nebytových prostor
uzavřená dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění
pozdějších předpisů

Smluvní strany:

1. Statutární město Brno

Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

IČ: 44 99 27 85

DIČ: CZ44992785

zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA

na základě usnesení Rady města Brna přijatého na R6/057. schůzi konané dne 14. 3. 2012

je podpisem smlouvy pověřena PhDr. Viera Rusinková, vedoucí Odboru kultury MMB

bankovní spojení:

číslo účtu: variabilní symbol

dále jako pronajímatel

2. Nová Trojka, s. r. o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně v odd. C, vložka
13505

IČ: 499 69 919

sídlo: tř. Kpt. Jaroše 1966/39c, PSČ 602 00

jednající: MgA. Pavlem Baďurou, tř. Kpt. Jaroše 1966/39c, PSČ 602 00 a Petrem
Uchytilem, Chmelnice 2792/20, 628 00 Brno, jednatelem společnosti

předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského
zákonu, hostinská činnost, doloženo výpisem z OR ze dne 7. 3. 2012

dále jako nájemce

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti (nebytových prostor), zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, na listě vlastnictví číslo 10001, katastrální území Město Brno. Své vlastnické právo dokládá rovněž výpisem z příslušného listu vlastnictví, vyhotoveným tímto katastrálním úřadem. Předmětem nájmu jsou níže uvedené nebytové prostory se zázemím v objektu v objektu Domu pánů z Kunštátu v Brně, Dominikánská 9, č. p. 348 na pozemku p.č. 478/1, k. ú. Město Brno, o celkové výměře 594,68m².

Charakteristika pronajímaných nebytových prostor se zázemím:

Prostory	Způsob využití	Umístění	Výměra v m ²
místnost č. 01	výstavní sál	2. PP	58,65
místnost č. 02	chodba	2. PP	33,12
místnost č. 03	schodiště	2. PP	7,41
místnost č. 04 ✓	výstavní sál	2. PP	85,20
místnost č. 05 ✓	příruční sklad	2. PP	11,44
místnost č. 07 ✓	výstavní sál	2. PP	20,60
místnost č. 08 ✓	sklad	2. PP	16,45
místnost č. 10 ✓	kuchyňka	2. PP	7,31
místnost č. 11 ✓	WC personál	2. PP	3,56
místnost č. 13 ✓	chodba	2. PP	4,50
místnost č. 01	schodiště-kavárna	1. PP	35,12
místnost č. 02	hala	1. PP	27,44
místnost č. 03	WC-muži předsíň	1. PP	2,14
místnost č. 04	WC muži	1. PP	4,75
místnost č. 05	WC-ženy předsíň	1. PP	5,44
místnost č. 06	WC ženy	1. PP	2,96
místnost č. 07	WC personál	1. PP	2,94
místnost č. 08	šatna úklid	1. PP	2,80
místnost č. 09	schodiště	1. PP	5,37
místnost č. 01	kavárna	1. NP	92,19
místnost č. 02	sklad-šatna	1. NP	25,30
místnost č. 03	přednáškový sál	1. NP	108,49
Terasa na nádvoří	na pozemku p.č. 478/1, k.ú. Město Brno		31,50
Celkem			594,68

Pozn. PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží

- Objekt Domu pánů z Kunštátu v Brně, Dominikánská 9, č. p. 348 na pozemku p.č. 478/1, k. ú. Město Brno, obec Brno je kulturní památkou evidovanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod reg. 24133/7-107. Vzhledem k této skutečnosti je nájemce při užívání nebytových prostor dle odst. 1 tohoto článku, či umístění vhodného označení obchodní společnosti dle čl. IX. odst. 9. této smlouvy, povinen dodržovat režim ochrany památkově chráněných objektů v souladu se zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- Práva a povinnosti spojené s přímou správou nebytových prostor pronajatých touto smlouvou (týkající se zejména předání prostor nájemci, převzetí prostor od nájemce v případě ukončení nájmu, provozu v objektu, služeb spojených s užíváním nebytových prostor, oznámení o zvýšení nájemného na základě čl. IV. odst. 3.) bude za pronajímatele vykonávat Dům umění města Brna, příspěvková organizace se sídlem Malinovského nám. č. 2, 602 00 Brno, IČ 00 10 14 86 (dále také správce objektu).

4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro pronajímatele, mimo práv a povinností vykonávaných správcem objektu, budou zabezpečovány prostřednictvím Odboru kultury Magistrátu města Brna.
5. Vstup do pronajímaných prostor je z ulice Dominikánské a z pasáže Starobrněnská, Velký Špalíček.
6. Nebytové prostory jsou svým stavebním účelem způsobilé k užívání v souladu s účelem této smlouvy. Nájemce se před podpisem smlouvy seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a jejich vybavením dle čl. IX. odst. 13.

II.

Účel nájmu

Pronajímané prostory jsou nájemcem užívány za účelem provozování kavárny (tj. hostinská činnost). Ostatní prostory jsou využity dle svého určení.

III.

Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV.

Nájemné

1. Nájemné za užívání nebytových prostor se zázemím o celkové výměře 594,68 m² bylo dohodnuto ve výši 536 400,- Kč za rok, tj. 902,- Kč/m²/rok. Nájemné za měsíc činí 44 700,- Kč.
2. Nájemné za nebytové prostory je osvobozené od daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) dle § 56 odst. 4. zákona. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH), když pronajímatel jako plátce DPH o podrobení nájemného této dani nerozhodl. Nájemné nebude účtováno daňovými doklady, ani nebude vystaven splátkový kalendář s náležitostmi dle ZDPH.
3. Výše nájemného dohodnutá touto smlouvou bude pronajímatelem jednostranně zvyšována dle inflace (indexu růstu spotřebitelských cen) stanovené Českým statistickým úřadem vždy za uplynulý kalendářní rok. Ke zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení pronajímatele vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku, pokud je oznámení o zvýšení nájemného (dále jen oznámení) nájemci doručeno do 30. 6. příslušného kalendářního roku, jinak od pololetí, v němž je nájemci doručeno oznámení o zvýšení nájmu. Případný nedoplatek navýšeného nájemného je splatný do jednoho měsíce od doručení oznámení nájemci. Nájemné bude zvýšeno nejdříve v roce 2013, dle inflace za rok 2012. Tímto způsobem bude nájemné zvyšováno po celou dobu trvání nájmu. Oznámení bude nájemci zasláno prostřednictvím správce objektu.
4. Nájemné nebude fakturováno.

V.

Kauce

Nájemce před uzavřením smlouvy složil u pronajímatele na účet VS [REDACTED] kauci ve výši 134 100,- Kč, tj. ve výši tří měsíčních nájmů. Kauci je oprávněn pronajímatel použít na úhradu dlužného nájemného, smluvních pokut, škody, za kterou odpovídá nájemce, a nákladů vynaložených za nájemce v případě porušování jeho povinností vyplývajících ze smlouvy. O užití kauce bude pronajímatel nájemce informovat. Neužitá kauce bude nájemci vrácena do jednoho měsíce po ukončení smlouvy a předání vyklizených nebytových prostor pronajímateli. Užitá část kauce bude na základě písemné výzvy pronajímatele do 7 dnů ode dne doručení nájemci nájemcem doplněna do původní výše. Nájemce před uzavřením smlouvy složil na účet správce objektu č. [REDACTED] kauci ve výši 37.858,- Kč, tj. ve výši jedné měsíční zálohy za služby s nájmem související.

VI.

Splatnost nájemného

Nájemné za první kalendářní měsíc pronájmu, či za jeho část, je splatné do 5 kalendářních dnů ode dne protokolárního předání nebytových prostor nájemci společně s nájemným na další kalendářní měsíc na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné za další období je splatné měsíčně předem vždy do každého desátého dne v měsíci předcházejícím měsíci, na který se nájemné vztahuje.

VII.

Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor

Náklady na služby spojené s nájmem, tj. zejména na spotřebu elektrické energie, vodné a stočné, vytápění, provoz vzduchotechniky, odvoz a likvidace odpadů, úklid společných prostor a telefonní a datové služby hradí nájemce správci objektu nad rámec nájemného na základě samostatné smlouvy, kterou je nájemce povinen uzavřít se správcem objektu nejpozději ke dni protokolárního předání pronajímaných prostor nájemci. Náklady za výše uvedené služby budou hrazeny měsíčně formou zálohy, která bude splatná do 5. dne příslušného kalendářního měsíce. Zálohy budou zúčtovány do 25 dnů po ukončení kalendářního pololetí.

VIII.

Smluvní pokuta

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného má pronajímatel právo uplatnit u nájemce smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení s úhradou nájemného.

IX.

Podmínky nájmu

1. Pronajímané nebytové prostory je nájemce povinen protokolárně převzít od správce objektu bezodkladně po uzavření smlouvy v souladu s čl. VII. této smlouvy. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, zabezpečovat na své náklady jejich provozní údržbu

a drobné opravy a na své náklady odstraňovat případné škody, které v pronajatých prostorách způsobí.

2. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu.
3. Nájemce je oprávněn vybavit prostory vlastním nábytkem, typem odpovídajícím charakteru a významu objektu, dle individuální dohody se správcem objektu.
4. Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv drobné stavební úpravy nebo změny pronajatých prostor bez souhlasu správce objektu (např. montáž stavebních příček, drobné elektroinstalační práce apod.).
6. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy nebo změny pronajatých prostor, které představují technické zhodnocení.
7. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů v oblasti požární ochrany a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících. Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního zabezpečení (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění) s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním požárních hlásičů, s umístěním přenosných hasicích přístrojů a s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
8. Nájemce je povinen po předběžné dohodě umožnit zástupcům pronajímatele a zástupcům správce objektu vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajímaných prostor, provedení nezbytných oprav a za účelem kontroly strojoven vzduchotechniky, kontroly kanalizace a stavu vody v jímce.
9. Nájemce je oprávněn se souhlasem správce objektu označit pronajaté nebytové prostory názvem své společnosti, příp. umístit u vstupu do pronajímaných prostor obvyklé návěští označující jeho přítomnost v objektu, přičemž je povinen postupovat v souladu s čl. I. odst. 2.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli prostřednictvím správce objektu potřebu oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla. Potřebné opravy budou zabezpečovány prostřednictvím správce objektu na základě schváleného rozpočtu pronajímatele a v souladu s finančním plánem správce.
11. V souvislosti s provozováním činnosti nájemce mohou pronajaté nebytové prostory a služby s jejich užíváním spojené užívat osoby, které se v nebytovém prostoru pohybují v souvislosti s činností nájemce.
12. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v pronajatých prostorách v průběhu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny v souvislosti s činností správce objektu

a pronajímatele. Nájemce si dle vlastního uvážení zajistí pojištění související s předmětem jeho činnosti.

13. Pronajímané prostory jsou částečně vybaveny nábytkem a gastrotechnologickým zařízením. Na pronájem nábytku bude s příspěvkovou organizací Dům umění města Brna uzavřena společně s poskytovanými službami smlouva dle čl. VII.
14. V době výstavních a jiných akcí Domu umění města Brna, příspěvkové organizace bude nájemce zajišťovat obsluhu kavárenských prostor tak, aby vytvářel vhodné společenské zázemí pořádaným aktivitám.
15. Provozní doba restaurace – kavárny je 7 dní v týdnu od 10 do 24 hod. Po individuální dohodě se správcem objektu lze provozní dobu upravit.
16. Správce zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize zařízení, náradí a spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

X.

Skončení nájmu

1. Ukončení nájmu se řídí § 10 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní doba činí tři měsíce, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného, nákladů na služby spojené s nájmem, či nákladů spojených s pronájmem vybavení delší jak 30 dnů činí výpovědní doba 1 měsíc. Výpovědní lhůta začíná běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi.
2. Při skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně předat správci objektu ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu této smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce tuto svou povinnost nesplní do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn podat žalobu na vyklizení předmětných prostor k soudu.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran, a dnem předání či doručení podepsané smlouvy oběma smluvním stranám. Smlouva nabývá účinnosti ke dni protokolárního předání pronajímaných prostor nájemci.
2. Nedílnou součástí smlouvy jsou orientační plány pronajímaných prostor včetně vyznačení terasy na půdorysu v 1. NP.
3. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel, po jednom nájemce a správce objektu.
4. Změny a doplňky smlouvy lze provést pouze písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.

5. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.
6. 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 cit. zákona).

Doložka :

Záměr pronájmu nebytových prostor specifikovaných v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 9. 2. 2012 do 24. 2. 2012.

Uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor bylo schváleno na schůzi Rady města Brna č. R6/057 konané dne 14. 3. 2012, bod č. 92.

V Brně dne 28-03-2012
za pronajímatele:



[Redacted signature]

PhDr. Viera Rusinková
vedoucí Odboru kultury MMB

V Brně dne 28-03-2012
za nájemce:

[Redacted signature]

MgA. Pavel Baďura, Petr Uchýtil
jednatelé společnosti Nová Trojka, s. r. o.

[Redacted area]