

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCH K PODNIKÁNÍ

(PODLE § 2302 AN. OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU)

Janáčkova akademie múzických umění v Brně

Beethovenova 650/2, 662 15 Brno

IČO: 62156462, DIČ: CZ62156462

bankovní spojení 27-0493900217/0100

(dále jen „pronajímatel“, JAMU)

Zastoupena prof. Mgr. Petrem Oslzlým, rektorem

a

ROKABAS, s.r.o.

lidická 700/90, 602 00 Brno

IČO: 03003574, DIČ: CZ03003574

bankovní spojení 3628383389/0800

zapsaná v OR u KS v Brně, vložka C 83249

(dále jen „nájemce“)

Zastoupena Mgr. Dominikem Drgoňem, jednatelem

uzavírají následující smlouvu

I.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 609 (Hudební fakulta JAMU) na pozemku parcelní č. 586 v katastrálním území Město Brno (dále jen „budova“). Předmětem nájmu jsou nebytové prostory restaurace v prvním podzemním podlaží budovy, a to včetně prostor kuchyně, skladů, sociálního zařízení a chodby; místnosti, které jsou předmětem nájmu, jsou určeny v příloze č. 1 smlouvy – Vymezení předmětu nájmu (dále jen „předmět nájmu“).

(2) Nájemce prohlašuje, že byl upozorněn na památkovou ochranu budovy. S ohledem na to smí nájemce opatřit budovu štíty, návěštími a podobnými znameními jen s výslovným předchozím písemným souhlasem pronajímatele a příslušných orgánů.

(3) Nájemce dále prohlašuje, že stav předmětu nájmu je mu dobře znám, neboť jej před uzavřením této smlouvy již od 15. 7. 2014 jako nájemce užíval k účelu dle této smlouvy a vyhovuje účelu nájmu.

II.

Nájem

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

III. Účel nájmu

- (1) Účelem nájmu je podnikatelské provozování hudebního klubu.
- (2) Předmětem podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu bude hostinská činnost. Nájemce se zavazuje nepozbýt po dobu trvání vztahu z této smlouvy oprávnění uskutečňovat hostinskou činnost jako podnikatel a neměnit předmět podnikání v provozovně bez souhlasu pronajímatele, a to ani nepodstatně.

IV. Zařízení předmětu nájmu

- (1) Předmět nájmu bude k předpokládanému využití dokončen pouze stavebně a nebude zařízen. Nájemce zajistí dovybavení předmětu nájmu na vlastní náklady a zavazuje se splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání provozovny na vlastní náklady; pronajímatel se zavazuje zpřístupnit i jiné než pronajaté prostory, bude-li to potřeba. Revize rozvodů ve zdech v zákonném rozsahu zajistí pronajímatel, ostatní revize zajistí nájemce.
- (2) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu stavebně měnit.

V. Závazek k provozování hostinské činnosti

- (1) Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu provozovat v předmětu nájmu následující hudební klub s otevírací dobou nejméně:
 - a. Po – Čt od 10:00 do 24:00
 - b. Pá – So od 18:00 do 24:00Otevírací doba kterýkoli den končí nejpozději ve 04:00 hodiny ranní následujícího dne.
- (2) Nájemce může omezit otevírací dobu:
 - a. o víkendech, kdy je také po předchozím oznámení pronajímateli oprávněn hudební klub zcela uzavřít,
 - b. o státních a ostatních svátcích,
 - c. v období prázdnin během akademického roku u pronajímatele,
 - d. po předchozí dohodě s pronajímatelem z mimořádných důvodů.
- (3) Nájemce může po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem provozovat letní zahrádku v otevřeném dvoře budovy.
- (4) V hudebním klubu bude nejméně v čase popsaném v odstavci 1, tohoto článku v provozu kuchyně a pro hosty tak zajištěna možnost pořídit chutnou krmí.
- (5) Pronajímatel se zavazuje zpřístupnit pro studenty a zaměstnance pronajímatele vnitřní přímý průchod mezi hudebním klubem a Hudební fakultou nejméně od Po do Čt vždy od 10:00 do 17:00.

Va.

Závazek k umožnění využití prostor pronajímatelem

(1) Nájemce se zavazuje v pracovních dnech od 12:00 do 18:00 zpřístupnit místnosti S11 – Velký sál a S12 – Malý sál pronajímateli, aby je za přítomnosti nájemce nebo jeho zaměstnance užíval dle svých potřeb jako prostor pro svou činnost, zejména zkušebnu či učebnu pro své studenty a zaměstnance.

(2) Nájemce má právo předmět nájmu nejvýše ve 12 kalendářních dnech během kalendářního roku nezpřístupnit dle odstavce 1, jestliže pronajímateli nejméně 14 dnů předem písemně sdělí, že se tak stane.

VI.

Sleva pro studenty a zaměstnance

Nájemce se zavazuje poskytovat studentům a zaměstnancům pronajímatele slevu na služby hudebního klubu podle této smlouvy, a to oproti předložení průkazu zaměstnance nebo studenta pronajímatele, a to ve výši 10% z běžné ceny nabízené nájemcem.

VII.

Doba nájmu a převzetí

(1) Nájem se uzavírá na dobu určitou, od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 Po uplynutí sjednané doby nájmu se doba trvání nájmu bez dalšího prodlouží o další kalendářní rok, nesdělí-li písemně jedna smluvní strana druhé smluvní straně dříve než 1. listopadu, že nechce, aby nájem pokračoval.

(2) Předmět nájmu užívá ke dni uzavření této smlouvy nájemce, proto o převzetí předmětu nájmu do užívání nebude sepsán protokol. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu nemá vady s výjimkou místy vlhkého zdiva, netěsnící kanalizace pisoáru, což je vše dáno stářím budovy a nebude dle dohody stran pronajímatelem odstraňováno, nedojde-li k havárii způsobené zhoršením uvedených vad.

VIII.

Kauce

(1) Nájemce již má složenou kauci na účtu pronajímatele dle předchozí smlouvy ve výši jednoho měsíčního nájemného k zajištění jeho úhrady a úhrady jiných svých závazků vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s nájmem. Pronajímatel není povinen složené peněžní prostředky uložit na zvláštní účet.

(2) Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě splatných pohledávek na nájemném a na plněních poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo k úhradě jiných závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s nájmem. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo jednostranně započíst proti pohledávce na vrácení kauce.

(3) Nájemce je povinen doplnit kauci na sjednanou výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od výzvy pronajímatele, aby tak učinil. Nájemce je povinen kauci doplnit, nebo pronajímatel nájemci část kauce vrátit také tehdy, dojde-li ke změně výše nájemného.

(4) Po skončení nájmu je pronajímatel povinen poukázat nájemci nevyčerpanou kauci na jím při předání předmětu nájmu písemně určený jeden platební účet banky či pobočky

zahraniční banky působící v ČR, jinak na účet uvedený v záhlaví smlouvy, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a předal pronajímateli.

IX.

Nájemné, služby a jejich úhrada

(1) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši 32.000,- Kč za každý započatý měsíc trvání nájmu. Nájemné se platí předem na měsíc následující.

(2) Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, jmenovitě elektrické energie, tepla a vody vč. stočného (dále jen „služby“), bude stanovena podle skutečné spotřeby odečtené na podružných měřidlech k předmětu nájmu a cen účtovaných pronajímateli jejich dodavateli; likvidaci odpadu z provozu a úklid předmětu nájmu a přístup k předmětu nájmu si zajistí nájemce na své náklady. Úhrada za služby se platí zpětně za uplynulý měsíc.

(3) Nájemné a služby uhradí nájemce na základě faktury nejpozději do 14 dnů od jejího doručení.

X.

Inflační doložka

(1) Smluvní strany sjednávají inflační doložku nájemného spočívající v tom, že pronajímatel je každoročně oprávněn zvýšit měsíční výši nájemného počínaje dnem 1. ledna příslušného kalendářního roku, a to až na výsledek součinu dosavadní částky a součtu čísla 1 se zlomkem, v jehož čitateli je hodnota míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok v procentech, kterou vyhlásí či zveřejní příslušný orgán statistiky České republiky (ke dni podpisu smlouvy ČSÚ) a ve jmenovateli je číslo 100.

(2) Rozhodne-li se pronajímatel po vyhlášení míry inflace příslušným orgánem nájemné zvýšit, vypočte uvedeným postupem novou výši nájemného a písemně jí sdělí nájemci (např. zasláním novým výpočtovým listem na další rok); může tak učinit nejpozději do 30 dnů od jejího vyhlášení.

(3) Nájemce je povinen hradit nájemné v upravené výši od měsíce ledna daného roku. Protože hodnota míry inflace je vyhlášována zpětně, uhradí nájemce rozdíl mezi dosavadním nájemným a nájemným po zvýšení spolu s nájemným za měsíc následující po měsíci, kdy mu pronajímatel jeho novou výši písemně oznámil.

(4) Dojde-li k deflaci, pronajímatel na žádost nájemce předmětné částky sníží; předchozí ustanovení tohoto článku se použijí obdobně.

XI.

Podnájem

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu s výjimkou krátkodobého podnájmu k pořádání kulturní akce. Nájemce může dát předmět nájmu do podnájmu nebo

jej využívat k jinému účelu, než který plyne ze smlouvy, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje neodepřít souhlas bezdůvodně.

XII.

Výpověď a výpovědní doba

(1) Obě smluvní strany mají právo vztah z této smlouvy vypovědět i bez uvedení důvodu; v takovém případě činí výpovědní doba 6 měsíců.

(2) Vypoví-li pronajímatel nájem, protože:

- a. nájemce užívá předmět nájmu přes písemné upozornění v rozporu se smlouvou,
 - b. nájemce neprovozuje přes písemné upozornění řádně hostinskou činnost podle smlouvy nebo pozbuje oprávnění provozovat jí jako podnikatel,
 - c. nájemce nebo osoby, které s ním nebo s jeho souhlasem užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu nebo jeho okolí,
 - d. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
 - e. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - f. nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - g. nájemce nedoplní kauci v souladu se smlouvou.
- činí výpovědní doba 1 měsíc.

(3) Vypoví-li pronajímatel nájem, protože:

- a. nájemce provede změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu a neuvede jej na žádost do původního stavu,
- b. nájemce užíváním opotřebovává předmět nájmu nad míru přiměřenou okolnostem a přes výzvu nedojde k opravě,
- c. nájemce užívá předmět nájmu tak, že hrozí zničení věci,
- d. nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, skončí nájem okamžikem dojití výpovědi z takového důvodu nájemci.

(4) Vypoví-li nájemce nájem, protože

- a. předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- b. pronajímatel přes písemné upozornění hrubě porušuje svou povinnost
 - i. udržovat na svůj náklad předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu; to se netýká běžné údržby, kterou je na svůj náklad povinen zajišťovat nájemce,
 - ii. poskytovat sjednané služby,
 - iii. umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem,činí výpovědní doba 1 měsíc.

(5) Ve výpovědi podle odstavce 2, 3, nebo 4 musí být uveden její důvod a okolnosti, kterými byl naplněn tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným. Nájemce nemůže dát výpověď pro ztrátu způsobilosti k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen.

(6) Výpovědní doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne posledního měsíce výpovědní doby.

XIII.

Skončení nájmu

(1) Nájem bez dalšího končí dnem, kdy bylo vydáno rozhodnutí, že byl zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek nájemce.

(2) Nájemce je povinen do tří pracovních dnů od skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení; o tom sepíše strany předávací protokol. Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

XIV.

Smluvní pokuty

(1) Poruší-li nájemce svou povinnost platit nájemné nebo úhradu za služby nebo povinnost doplnit kauci, zaplatí za každý byt jen započatý den prodlení pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky.

(2) Poruší-li nájemce svou povinnost vyklidit předmět nájmu, zaplatí za každý byt jen započatý den prodlení pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč.

XV.

Pojištění

(1) Nájemce je povinen sjednat a po celou dobu nájmu udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou užíváním předmětu nájmu nebo v souvislosti s ním pronajímateli vinkulované v jeho prospěch, a to nejméně do výše 10.000.000,- Kč. Originál pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli nejpozději do 5 měsíců od počátku nájmu.

(2) Poruší-li nájemce povinnost sjednat a udržovat pojištění dle odstavce 1, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

XVI.

Vstup pronajímatele do předmětu nájmu

(1) Nájemce je povinen sám nebo prostřednictvím svých zaměstnanců umožnit kontrolu stavu a vstup do předmětu nájmu zaměstnancům pronajímatele a osobám je doprovázejícím, a to nejméně ve sjednané otevírací době hudebního klubu. Pronajímatel se zavazuje počínat si při kontrolách stavu a vstupu do předmětu nájmu tak, aby nenarušoval naplnění účelu nájmu.

(2) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu v době pořádání koncertů nebo hromadných akcí v Komorním sále HF za účelem únikového východu.

(3) V mimořádných situacích (např. požár, úraz, havárie, neoprávněné vniknutí třetí osoby nebo podezření na něj) je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez

přítomnosti nájemce a učinit nezbytná opatření. O takovém vstupu je pronajímatel povinen informovat nájemce, a to na kterýkoli z uvedených kontaktů: [REDACTED]

(4) Vymění-li nájemce zámky ve dveřích do předmětu nájmu, je povinen bez zbytečného odkladu předat pronajímateli klíče k novým zámkům; může tak učinit v zalepené či zapečetěné obálce.

XVII.

Další ujednání

(1) Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu.

(2) Nájemce se zavazuje užívat v budově a dalších prostorách pronajímatele výhradně předmět nájmu a nahradit škody, které na nich on, jeho zaměstnanci, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby způsobí v souvislosti s jejich užíváním nájemcem.

XVIII.

Závěrečná ujednání

(1) Smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží pronajímatel a po jednom nájemce. Strany si potvrzují, že tato smlouva je výsledkem jejich jednání a každá ze stran měla příležitost ovlivnit její základní podmínky.

(2) Tuto smlouvu lze měnit a vztah z ní vzniklý skončit (např. výpovědí či dohodou) pouze podepsaným právním jednáním v písemné formě na listině nebo prostřednictvím zpráv dodaných do datové schránky; jiná forma je vyloučena, není-li v této smlouvě ujednáno jinak.

(3) Přijetí nabídky smluvní stranou této smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy nebo její změnu, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.

(4) Tato smlouva ruší a nahrazuje veškerá předchozí ujednání smluvních stran ohledně předmětu této smlouvy a obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.

(5) Žádný projev smluvních stran při jednání o této smlouvě ani po jejím uzavření nesmí být vykládán v rozporu s výslovným ujednáním v této smlouvě a nezakládá žádné ze stran závazky této smlouvě odporující. Tím není dotčena možnost smluvních stran tuto smlouvu změnit prostřednictvím dodatků.

(6) Kontakty (oprávněné osoby, tel., e-mail, čísla účtů, adresy) uvedené v této smlouvě je každá ze stran oprávněna změnit doručením písemného oznámení druhé smluvní straně, ve kterém uvede který z kontaktů je měněn a jak.

(7) Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Smluvní strany si potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

(8) Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1 – Vymezení předmětu nájmu.

(9) Žádná ze smluvních stran není oprávněna pohledávky, které jí případně z tohoto vztahu nebo v souvislosti s ním vůči druhé smluvní straně vzniknou, ani tuto smlouvu postoupit třetí osobě bez písemného souhlasu druhé smluvní strany. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst pohledávku proti pohledávce pronajímatele.

(10) Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední smluvní stranou.

(11) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu důkladně přečetly, souhlasí s jejím obsahem a jsou si vědomy povinností jim z této smlouvy plynoucích. Dále prohlašují, že tato smlouva zachycuje jejich skutečnou, svobodnou a vážnou vůli, že byla uzavřena nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přehled příloh:

1. Vymezení předmětu nájmu

V Brně dne 20. 12. 2019²⁰¹⁸ *efo*

V Brně dne 20. 12. 2019²⁰¹⁸

.....
|
pronajímatel

.....
nájemce

PŘÍLOHA Č. 1 NÁJEMNÍ SMLOUVY - VYMEZENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory restaurace v prvním podzemním podlaží budovy Hudební fakulta JAMU, Komenského náměstí 609/6:

Název rozměr plocha m²

| | | |
|--|--------------------|------|
| Místnost s barem S10 | 10,90 X 5,55 | 60,4 |
| Velký salonek S11 | 9,82 X 6,76 | 66,3 |
| Malý salonek (chodba) S12..... | 6,92 X 2,75 | 19,1 |
| Kuchyně S09 | 7,02 X 3,97 | 27,8 |
| Příruční sklad I- S09 A | 2,25 X 2,30 | 5,1 |
| Příruční sklad II- S09 B | 2,25 X 3,30 | 7,4 |
| Sklad 1- S03 | 7,05 X 2,83 | 19,9 |
| Šatna a soc. zařízení zam. S08 A,B ... | 2,30 X 4,65 | 10,6 |
| Soc. zař. pro veřejnost S06,07 | 3,30 X 4,65 | 15,3 |
| Chodba S13 | 4,16 X 1,75 | 7,2 |
| Chodba S05 | 6,75 X 2,75 | 18,5 |

Rozměry a plochy jsou pouze orientační.