

SMLOUVA NÁJEMNÍ

Uzavřená mezi

EM Brno s. r. o.

se sídlem Brno, Jílkova 124, PSČ 615 32

IČ: 645 07 301

DIČ: CZ64507301

společnost zapsána ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spis. zn. C 22666, bankovní spojení : KB - č.ú. 1124550287/0100, zastoupená jednatelem Ing. Václavem Husákem, ve věcech smluvních pověřen k jednání a podpisu ing. Slavoj Krulíček, ve věcech správních ing. Radek Dlouhý – mob. 731 227 892, e-mail dlouhy@embrno.cz jako pronajímatelem, dále jen pronajímatel, na straně jedné

a

Národní divadlo Brno, příspěvková organizace

Dvořákova 11, 657 70 Brno

IČO: 00094820

DIČ: CZ00094820

společnost zapsána v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr, vložka 30
zastoupená ředitelem MgA. Martinem Glaserem
jako nájemcem, dále jen nájemce, na straně druhé

níže uvedeného dne, měsíce a roku
dle §§ 2201 a násl. Občanského zákoníku

t a k t o:

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 5816 pro katastrální území Židenice, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Jedná se o nemovitosti:

- Pozemek p.č. 1091/2 o výměře 1192m², zastavěná plocha a nádvoří součástí pozemku je budova číslo popisné 4357, průmyslový objekt.

II.

Předmět nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci v tuto smlouvou v blíže specifikovaném objektu, za dále uvedených podmínek, část výše popsané budovy, a to nebytové prostory, popsané takto:

- Pronajímáný nebytový prostor se nachází v 2. patře budovy č. p. 129, v poloze napravo od osobního výtahu. Podlahová plocha pronajímaného prostoru činí 800 m².
- Nájemce je dále oprávněn užívat společnou chodbu, společnou místnost za nákladním výtahem, toaletu.

O předání těchto nebytových prostor bude nejpozději ke dni předání sepsán protokol, rovněž tak při ukončení užívání těchto nebytových prostor. Zároveň budou provedeny a odsouhlaseny číselné stavy měřících zařízení pro jednotlivé druhy dodávaných energií.

Smluvní strany konstatují, že stav pronajímaných prostor odpovídá účelu jejich užívání a neshledávají na nich závad. Ke dni účinnosti této smlouvy činí číselné stavy měřících zařízení pro jednotlivé druhy dodávaných energií: elektroměr č. 080281, stav.....

III.

Účel nájmu

Nájemce bude tyto nebytové prostory užívat v souladu se svým předmětem činnosti uvedeným ve výpise z obchodního rejstříku a to tak, aby se dodrželo stavebně technické určení budovy a nebytových prostor, hygienické a bezpečnostní obecně závazné předpisy.

IV.

Nájemné

1. Výše nájemného za touto smlouvou pronajaté nebytové prostory byla stanovena dohodou smluvních stran. Tato výše nájemného činí 580.000 Kč + DPH za jeden rok nájmu.
2. Nájemné je splatné měsíčně na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu ve výši 48. 333 ,- Kč + DPH. Nájemné hradí nájemce převodem částky nájmu na účet pronajímatele, který je veden u KB č.ú. 1124550287/0100. Datum zdanitelného plnění je vždy poslední den v měsíci. Splatnost faktury je 15 dnů ode dne doručení nájemci. Faktury budou vystavovány po skončení příslušného kalendářního měsíce
3. Za den provedení úhrady je považován den připsání částky nájemného na účet nájemce.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájmu má pronajímatel právo na smluvní pokutu za opožděnou platbu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do vlastního uhrazení. Touto smluvní pokutou nezaniká pronajímateli nárok na případnou náhradu škody.
5. V případě, že nájemce neuhradí splátku nájemného v plné výši a včas, má pronajímatel právo na základě písemného sdělení, zaslaného nájemci na jeho adresu uvedenou v této smlouvě, případně v jejím dodatku, vypovědět tuto nájemní smlouvu v plném rozsahu s tím, že je nájemce povinen nemovitost vyklidit a předat pronajímateli do konce kalendářního měsíce následujícího po doručení, nebo přední sdělení o odstoupení od nájemní smlouvy.
6. V případě, že pronajímatel neumožní řádné užívání nájmu, má nájemce právo na snížení nájmu. Tímto není dotčeno právo na náhradu škod vzniklých znemožněním řádného užívání nájmu. Na tuto skutečnost nemá vliv ani přístup do budovy přes pozemek jiného majitele. Toto je povinností pronajímatele zajistit přístup do objektu ve kterém je předmět nájmu.

V.

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájem, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas od pronajímatele.

VI. Služby

1. Dodávky elektrické energie

Dodávku el. energie si zajišťuje pronajímatel. Pronajaté nebytové prostory mají vlastní měření spotřeby el. energie.

Pronajímatel bude přeučtovávat skutečně spotřebované množství energie. Cena za 1 kWh dle ceníku distributora el. energie. Faktura za spotřebovanou elektrickou energii bude vystavována po skončení příslušného kalendářního měsíce. Splatnost faktury je 15 dnů ode dne doručení nájemci. Při předání a převzetí nebytových prostor na základě protokolu bude zde uveden přesný stav elektroměru v okamžiku převzetí.

2. Pronajímatel dále zajistí dodávku vody. Spotřeba vody a stočné bude fakturováno paušálně 1m³ / měsíc. Cena za m³ dle ceníku distributora vody.
3. Pronajímatel nezajišťuje nouzovou dodávku elektrické energie. Nouzovou dodávkou se rozumí dodávka v případě výpadku elektrické energie, nikoli přerušení dodávky pronajímatelem, nebo z důvodu jednání pronajímatele s dodavateli je pohlíženo na toto jako neplnění smlouvy.
4. Nájemce je dále oprávněn používat společné prostory. Za výše uvedené činí měsíční poplatky:

Nákladní výtah 200 Kč/měsíc + DPH

Osobní výtah 500 Kč/měsíc + DPH

Tyto poplatky budou fakturovány měsíčně ve výši 700 Kč + DPH dle podmínek bodu IV.

VII. Stavební úpravy

Nájemce je oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy v rámci pronajatých nebytových prostor jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který zároveň určí způsob vypořádání nákladů, nebo případného zhodnocení nemovitosti v době zániku nájemního vztahu.

VIII. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran

- pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý smluvnímu způsobu užívání a v takovém stavu jej nájemci ke dni podpisu této smlouvy předává
- nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou, opravami a provozem spojeným s předmětem nájmu
- nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu a to jak zapříčiněné nájemcem, tak i bez jeho vlivu s vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nezbytnou potřebu oprav, které je povinen provést nebo umožnit jejich provedení pronajímatelem. Nájemce odpovídá za škodu, která by na základě těchto skutečností vznikla.
- Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v předmětných prostorách a jejich bezprostředním okolí provádět úklid na vlastní náklady.
- Pronajímatel je oprávněn po předchozím upozornění spolu s osobou oprávněnou vstoupit do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek daných touto nájemní smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, jakož i provádění údržby, nutných oprav a dodržování hygienických, bezpečnostních a požárních předpisů.
V odůvodněných případech tak může učinit i bez předchozího souhlasu nájemce.
- V případě ukončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajaté prostory vyklizené, v řádném stavu a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

IX. Daně a pojištění

Daň z nemovitostí, v nichž a na nichž jsou nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu hradí pronajímatel, stejně jako pojištění budovy proti živelným pohromám.
Pronajímatel neodpovídá za poškození či ztrátu movitých věcí vnesených do pronajatých prostor. Vyjma těch případů, kdy zavíní škodu sám pronajímatel.

X. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

1. Po dobu nájemního vztahu je nájemce povinen dodržovat bezpečnostní, požární, ekologické, hygienické a další související obecně závazné předpisy související s předmětem nájmu.
2. Nájemce podpisem nájemní smlouvy potvrzuje, že byl poučen a seznámen
 - a) s požárně bezpečnými místy
 - b) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, způsobem vyhlášení požárního poplachu
 - c) s umístěním ohlašovny požáru
 - d) s rozmístěním a použitím přenosných hasících přístrojů a hydrantů požárního vodovodu
 - e) s dopravně provozním řádem
3. ...Při požáru se nájemce řídí požárními poplachovými směrnicemi, příp. pokyny požární hlídky pronajímatele.
4. Kontrolu věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách zajišťuje na vlastní náklady nájemce.
5. Nájemce nese odpovědnost za dodržování zásad a povinností uložených zákonem o požární ochraně v pronajatém prostoru, úkoly požární ochrany plní samostatně.
6. Obě strany se dohodly, že nájemce v pronajatém prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně.

XI. Doba nájemního vztahu

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a to počínaje dnem 1.4.2017.

Obě strany jsou oprávněny platnost a účinnost smlouvy ukončit pouze písemnou dohodou obou stran nebo výpovědí prokazatelně předanou v písemné formě druhé straně bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 3 měsíce s tím, že lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po předání výpovědi.

Nájemní vztah zaniká taktéž zánikem předmětu nájmu.

Odstoupení od smlouvy:

1. nájemce je oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy stane-li se předmět nájmu, bez jeho zavinění nezpůsobilý smluvenému nebo obvyklému užívání.
2. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit užívá-li nájemce přes písemnou výzvu pronajatou nemovitost takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu škoda hrozí. Odstoupit může také z důvodu prodlení s úhradou nájmu ze strany nájemce, viz. článek IV této smlouvy, nebo s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu pronajatou nemovitost vyklidit.

XII. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání uzavřená ohledně nájmu předmětných prostor, mezi nájemcem a právním předchůdcem pronajímatele. Veškeré změny a doplňky této nájemní smlouvy je nutno činit pouze v písemné formě jako řádně číslované a datované dodatky, za souhlasu obou smluvních stran.

Vztahy z této smlouvy plynoucí, které zde nejsou konkrétně upraveny, se řídí občanským zákoníkem, případně dalšími obecně závaznými předpisy, případně obchodními zvyklostmi. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech rovnocenných stejnopisech s platností originálu a každá ze smluvních stran obdrží po dvou stejnopisech.

Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě a vážně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu toto potvrzují svými podpisy.

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu oběma smluvními stranami.

V Brně dne

.....
Pronajímatel

.....
/ Nájemce