

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená ve smyslu zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění mezi těmito účastníky:

## **Statutární město Brno**

se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

zastoupené primátorem statutárního města Brna Bc. Romanem Onderkou, MBA

Působnost ve věci uzavření této smlouvy byla zřizovací listinou svěřena příspěvkové organizaci:

## **Národní divadlo Brno, příspěvková organizace**

Dvořákova 11, 657 70 Brno

Zastoupené: Ak. arch. Danielem Dvořákem – ředitelem

IČO: 00094820, DIČ: CZ 00094820

Bankovní spojení: Komerční banka Brno-venkov - číslo účtu: 1332-621/0100

Obchodní rejstřík KS v Brně, oddíl Pr., vložka 30

jako pronajímatel a správce nebytových prostor objektu na straně jedné  
(dále jen „pronajímatel“)

a

## **Brixton-gastro, s.r.o.**

Sídlo: Chaloupky 33, 624 00 Brno

jednající: Gregor Mareček

IČO: 26247313

DIČ: CZ 26246313

bankovní spojení: 27-7194950267/0100

zapsaná: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 39699

tel/fax: 737 259 011

e-mail: [marecek@brixton.cz](mailto:marecek@brixton.cz)

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

## **I.**

### **Předmět užívání**

Pronajímatel je oprávněn uzavírat jménem statutárního města Brna smlouvy na pronájem části nebytových prostor ve svěřených objektech pro provozování divadelních bufetů, uzavíraných na dobu neurčitou na základě Zřizovací listiny NDB a touto smlouvou pronajme nájemci nebytové prostory **čtyř divadelních bufetů** v objektech pronajímatele nájemci:

- v **Janáčkově divadle** v Brně, Rooseveltova 1/7, 602 00 Brno - **dva bufety** ve II. NP objektu Janáčkova divadla v prostoru foyer, které jsou situované po pravé a levé straně foyer
- v **Mahenově divadle** v Brně, Malinovského nám.1, Rooseveltova 17, Dvořákova 20, 602 00 Brno - **dva bufety** v I. NP objektu Mahenova divadla v prostoru foyer, které jsou situované po pravé a levé straně foyer.

1. Kontaktní osoby v provozních záležitostech:
  - za pronajímatele v Janáčkově divadle - Zdeněk Weber  
v Mahenově divadle – Oldřich Kořínek
  - za nájemce v Janáčkově divadle – sl. Arbesa Rexhaj – 724 934 434  
v Mahenově divadle – sl. Arbesa Rexhaj – 724 934 434
2. Celková plošná výměra jednoho prostoru bufetu činí cca 10,00 m<sup>2</sup>.
3. Pronajímané prostory se nacházejí v objektech ve vlastnictví Statutárního města Brna a ve správě Národního divadla Brno, příspěvková organizace, Dvořákova 11, 657 70 Brno.
4. Adresný záměr pronájmu byl zveřejněn stanoveným způsobem ve dnech od 24. 6. 2011 do 11. 7. 2011
5. Současně s užíváním prostor pronajímatel pronajímá nájemci movité věci, které tvoří vybavení dosavadních bufetů a jejich seznam je uveden v příloze č. 1 této smlouvy. V době užívání prostor a vybavení bufetu si bude nájemce provádět údržbu a opravy pronajatých movitých věcí na vlastní náklady. Nájemce nebude provádět žádné neodborné zásahy do vybavení bufetu.
6. Oprávnění k činnosti – Živnostenský list tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
7. Nájemci je stav pronajatých prostor znám.
8. Nájemce bude provozovat bufety na vlastní náklady a odpovědnost, za tím účelem se nájemce zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou provozem bufetů – pojistná smlouva tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

## II.

### Účel nájmu a provozní doba

1. Části nemovitostí jsou pronajímány za účelem zajištění provozu všech bufetů (občerstvení) při veškerých akcích Národního divadla Brno za přítomnosti diváků i při mimořádných příležitostech, které budou předem pronajímatelem, tedy NDB, avizovány a specifikovány.
2. Nájemce bude prodávat v divadelním bufetu veškerý doplňkový sortiment – cukrovinky, alkoholické nealkoholické nápoje, zákusky, chlebičky apod.
3. Otevírací doba bufetů je stanovena na dobu 1 hodiny před začátkem představení až do konce poslední divadelní přestávky podle plánu představení a dále bude stanovena dle dohody s vedením NDB s možností přizpůsobení k mimořádným akcím NDB.
4. Nájemce je povinen respektovat partnerské spolupráce Národního divadla Brno ve věcech sortimentu občerstvení. Výčet sortimentu z partnerské spolupráce, který bude součástí nabídky nájemce v pronajatých bufetech a jeho aktualizace je uveden v dodatcích této smlouvy.
5. Druhy prodávaného sortimentu uvádí nájemce v nabídkovém listu, který bude vyvěšen na viditelném a veřejnosti přístupném místě v pronajatých prostorách.

6. Nájemce je povinen spolupracovat s catteringovou firmou při premiérových rautech a jiných mimořádných příležitostech pořádaných NDB nebo jiným subjektem a to způsobem, určeným pronajímatelem.
7. Bez souhlasu pronajímatele nebudou v pronajatých prostorách provozovány další činnosti.

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 9. 2011. V období divadelních prázdnin v měsících červenci a srpnu a po dobu rekonstrukce Janáčkova divadla nebudou bufety provozovány.
2. Obě strany se dohodly, že nájem zaniká, jestliže nájemce poruší čl. II odst.1 této smlouvy a rovněž v případě, uzavře-li nájemce bez souhlasu pronajímatele smlouvu o prodeji podniku nebo části podniku a předmětem takové smlouvy bude podnik nájemce, či jeho část, umístěný v prostorách, které jsou předmětem této smlouvy.

### IV.

#### Výše nájmu a způsob úhrady

1. Nájemné činí 10 000 Kč + DPH v zákonem stanovené výši za měsíc, tj. 5000 Kč + DPH za prostory bufetů v Janáčkově divadle a 5000 Kč + DPH za prostory bufetů v Mahenově divadle za měsíc a bude hrazeno čtvrtletně na základě pronajímatelem vystavených faktur na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Faktury budou vystavovány vždy na začátku prvního měsíce daného čtvrtletí, datum splatnosti bude 15. den příslušného měsíce. Faktura bude mít veškeré náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude datum vystavení faktury.
2. Nájemné nebude účtováno za období divadelních prázdnin v měsících červenci a srpnu a po dobu rekonstrukce Janáčkova divadla.
3. Výše nájemného dohodnutá touto smlouvou bude pronajímatelem jednostranně zvyšována úměrně inflaci (indexu růstu spotřebitelských cen) stanovené Českým statistickým úřadem vždy za uplynulý kalendářní rok.
4. Pro případ prodloužení s placením nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení.
5. Nájemce dále poskytne pronajímateli věcné plnění ve výši 15 000 Kč formou surovin na každý premiérový raut pořádaný v Mahenově a Janáčkově divadle po dobu platnosti smlouvy.

### V.

#### Úhrada nákladů za služby s nájmem spojené

1. Nájemce je povinen úhrady nákladů za služby s nájmem spojené platit pronajímateli takto:
  - Elektrická energie – měsíční přefakturační podle náměru elektroměru v JD a podle technického propočtu spotřeby dle příkonů nainstalovaných elektrických zařízení v MD
  - Tepelná energie na vytápění – měsíční přefakturační dle poměrné spotřeby podle podlahové plochy



- Tepelná energie pro přípravu TUV – měsíční přefakturace dle měrné spotřeby a odebraného množství teplé vody
  - Vodné a stočné – čtvrtletní přefakturace dle podružných vodoměrů.
2. Úhrady za služby budou vypočteny dle aktuálních cen energií a hrazeny na základě pronajímatelem vystavených faktur na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy se splatností 15 dní od doručení faktury nájemci. Faktura bude mít veškeré náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude datum vystavení faktury.
  3. Podrobný propočet úhrady nákladů za služby s nájmem spojené je uveden ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 4 této smlouvy.
  4. Pro případ prodlení s placením úhrad dle čl. VI se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

## VI.

### Další ujednání

1. Předání pronajímaných prostor, které jsou ve způsobilém stavu k dohodnutému užívání, bude provedeno formou předávacího protokolu, jehož součástí bude konstatování stavu částí pronajímaných objektů. Předávací protokol se připojí jako příloha č. 5 k této nájemní smlouvě.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu.
3. Nájemce se zavazuje v částech pronajatých objektů vyvíjet svoji provozní a podnikatelskou činnost v souladu s pravidly dobrých mravů a o pronajaté prostory pečovat a udržívat je s péčí řádného hospodáře.
4. Nájemce se zavazuje, že svým provozem a podnikáním v pronajatých nebytových prostorách nebude porušovat obecně závazné hygienické, ekologické a požární předpisy. V případě jejich event. porušení zabezpečí na vlastní náklady odstranění zjištěných nedostatků a plně uhradí případně uložené sankce.
5. Případné škody způsobené v prostorách provozní a podnikatelskou činností je nájemce povinen neprodleně sdělit pronajímateli a bez zbytečného odkladu po dohodě s pronajímatelem je také na vlastní náklad odstranit. Jinak odpovídá za škody, které nesplněním povinnosti vznikly.
6. Úklid a běžnou údržbu pronajatých prostor po dobu trvání nájemní smlouvy provádí nájemce na vlastní náklady.
7. Nájemce si zajistí na vlastní náklad odvoz odpadků.
8. Drobné opravy je pronajímatel povinen provádět na svůj náklad. V případě havárie je nájemce povinen neprodleně toto oznámit na správu Mahenova divadla nebo Janáčkova divadla k provedení nezbytných oprav.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav předmětu nájmu, které provádí pronajímatel.
10. Jakékoli změny předmětů nájmu mimo běžné údržby je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele; úhradu takto vynaložených nákladů

může požadovat, pouze pokud se k tomu pronajímatel při svolení ke změně písemně zavázal.

11. Nájemce není oprávněn provádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce si může se souhlasem pronajímatele vybavit pronajaté prostory vlastním technickým zařízením, které odpovídá stávajícím hygienickým požadavkům, a nábytkem na vlastní náklady a odpovědnost. Po ukončení nájmu bude toto zařízení odstraněno.
13. Zásobování a veškerý dovoz a odvoz materiálu v Janáčkově divadle si může nájemce zajišťovat vchodem z obratiště divadelní budovy (příjezdem z parkoviště tunelem). Pronajímatel zajistí v pracovních dnech pro zásobování nájemce otevření vjezdu do obratiště v době mezi 7.30 až 18.30 hod..
14. Parkování vozidel v obratišti Janáčkova divadla není povoleno. V případě porušení tohoto bodu je pronajímatel oprávněn parkující vozidlo na náklady nájemce odstranit.
15. Zásobování a veškerý dovoz a odvoz materiálu v Mahenově divadle si může nájemce zajišťovat vchodem určeným k tomuto účelu správcem budovy.
16. Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu pronajaté prostory a movité věci neprodleně předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Při skončení nájmu bude provedeno oběma smluvními stranami ohodnocení stavu prostor a předmětů. Případné nepřiměřené opotřebení či znehodnocení je nájemce povinen pronajímateli nahradit v penězích. Nájemce však neodpovídá za obvyklé provozní opotřebení.
17. Zpětné převzetí pronajatého majetku se uskuteční nejpozději ke dni skončení doby nájmu.
18. V případě, že k převzetí prostor nedorazí do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu z důvodů na straně nájemce, je pronajímatel oprávněn prostory, jejichž nájem je předmětem této smlouvy, vyklidit sám nebo pomocí třetí osoby na náklady a nebezpečí nájemce. Současně je pronajímatel oprávněn účtovat další nájemné až do dne skutečného předání prostor, a to v alikvotní výši odpovídající dosavadním úhradám dle čl. IV a V.
19. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět technické revize dle termínů uvedených v ČSN. Doklady o provedení revizí bude nájemce předkládat na správu budov JD a MD.

## **VII.**

### **Skončení nájmu**

1. Obě strany se dohodly, že nájem zaniká, jestliže nájemce poruší čl. II odst.1 této smlouvy a rovněž v případě, uzavře-li nájemce bez souhlasu pronajímatele smlouvu o prodeji podniku nebo části podniku a předmětem takové smlouvy bude podnik nájemce, či jeho část, umístěný v prostorách pronajatých touto smlouvou.
2. Každá ze stran této smlouvy ji může kdykoli vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí zaslanou druhé smluvní straně doporučenou poštou. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena příslušné smluvní straně.
3. Nájemní vztah lze rovněž ukončit výpovědí s výpovědní lhůtou jednoho měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, pokud je důvodem k výpovědi

hrubé porušení této smlouvy druhou smluvní stranou. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména:

- prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo úhrady nákladů za služby s nájmem spojené podle této smlouvy po dobu delší než 1 měsíc,
- chování nájemce, v jehož důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody nebo které jinak odporuje dobrým mravům,
- činnost pronajímatele, která nájemci znemožňuje řádné užívání předmětu nájmu.

## **VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zahájení doby nájmu ve smyslu čl. III.
2. Veškeré přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž jeden stejnopis pro svoji potřebu převezme nájemce a jeden stejnopis obdrží pronajímatel.
4. Případné změny nebo doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva je uzavřena podle svobodné a vážné vůle smluvních stran a na důkaz toho připojují své vlastní podpisy.

V Brně dne

V Brně dne

.....  
nájemce

### **Přílohy:**

1. Seznam movitých věcí vybavení bufetů
2. Kopie živnostenského listu
3. Kopie pojistné smlouvy
4. Výpočtový list úhrady nákladů za služby
5. Předávací protokol pronajímaných prostor (bude ke smlouvě připojen po předání pronajímaných prostor).