

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších
předpisů,
následujícími smluvními stranami:

Ing. Vladimír Hrdina

datum narození [redacted]

bytem: [redacted]

bank. spojení: [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Centrum experimentálního divadla, příspěvková organizace

se sídlem : 602 00 Brno, Zelný trh 294/9

IČO: 004 00 921

zapsaná u Krajského soudu v Brně, obchodní rejstřík, odd.pr,vložka 29

jednající ředitelem prof. Petrem Oslzlým, dat.nar.: [redacted] trvale bytem [redacted]

(dále jen „nájemce“)

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti č.p. 454 a 455 na adrese Brno, Jánská 11/13 a Poštovská 8 na parcele č. 139 a 140, vše zapsané na LV [redacted] pro k. ú. Město Brno, obec Brno, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání nebytové prostory org. ozn. [redacted] nacházející se ve výše zmíněných nemovitostech o celkové podlahové ploše 1 558 m², a to v přízemí o výměře 72 m², v I.suterénu o výměře 584 m² a ve II. suterénu o výměře 902 m².

Článek II.

Účel nájmu

1. Nájemce bude používat pronajaté obchodní prostory výlučně pro provozování divadla (HaDivadlo), hostinské činnosti(divadelní kavárna a bar ve foyer)a dalších kulturních akcí(koncerty, filmové produkce apod.) .

Článek III.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Výše uvedený prostor se přenechává nájemci na dobu určitou, počínaje dnem 1. 7. 2013 a konče dnem 30. 6. 2023.

V případě, že nájemce bude mít zájem o prodloužení nájemní smlouvy, oznámí tuto skutečnost písemně pronajímateli nejpozději do 31. 12. 2022

Pronajímatel je oprávněn ve lhůtě 2 měsíců od doručení písemného vyrozumění sdělit písemně nájemci, že s prodloužením nájmu nesouhlasí. V případě, že se v této lhůtě k žádosti nájemce nevyjádří, má se za to, že s prodloužením nájmu souhlasí.

2. Nájem předmětu nájmu lze před uplynutím sjednané doby ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z důvodů uvedených v bodě 3 a 4

Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou
 - b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného za užívání předmětu nájmu
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu anebo v navazujících prostorách domu
 - d) nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě
 - e) nájemce bez souhlasu pronajímatele změnil, a to i částečně, předmět podnikání týkající se předmětného prostoru
3. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nájem předmětu nájmu smluvil
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání
 4. Výpověď musí být učiněna písemnou formou a výpovědní lhůta činí 3 měsíce počítáno od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Článek IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné je smluvní a činí Kč 50 000,- za kalendářní měsíc, tj. Kč 600 000,- ročně.
2. Poskytování plnění spojených s užíváním nebytového prostoru (služby) a úhrada za tato plnění se stanoví dohodou ve výši Kč 50 000 ,- za kalendářní měsíc. Konkrétní výše je uvedena v evidenčním listu, který je součástí této nájemní smlouvy jako příloha nebo v jeho dodatku či změně. Vyúčtování bude provedeno do konce března následujícího kalendářního roku. Doplatky podle ročního vyúčtování budou účtovány samostatnými fakturami, jejichž splatnost se stanoví na 10 dnů od jejich doručení. případné přeplatky budou pronajímatelem nájemci uhrazeny do 10 dnů ode dne ročního vyúčtování služeb. Spotřebu elektrické energie je nájemce povinen platit přímému dodavateli.
3. Nájemné včetně služeb činí Kč 100 000,- za kalendářní měsíc. Nájemce se zavazuje na základě této smlouvy hradit nájemné za pronájem předmětných nebytových prostor a záloh na služby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy vždy předem a nejpozději do 5. dne v měsíci.

4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude upravena dodatkem k této smlouvě v případě, že dojde ke změně stávajících nákladů pronajímatele o 10% a více.

5. Pronajímatel se s nájemcem dohodli, že sjednané nájemné dle předchozího bodu 1 může pronajímatel každoročně k 1. dubnu, nejdříve však po 12 měsících od uzavření této smlouvy, upravit mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku zveřejněnou ČSÚ. Tuto úpravu nájemného oznámí pronajímatel nájemci prokazatelně písemnou formou na jeho doručovací adresu. Pokud pronajímatel neoznámí zvýšení nájemného do 60 dnů od výše uvedeného termínu, jeho nárok valorizovat nájemné v příslušném kalendářním roce zaniká.

6. V případě prodloužení nájmu s placením sjednaných úhrad je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodloužení dle platných právních předpisů.

Článek V.

Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s ustanovením této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy;
- b) udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a drobné opravy související s jeho užíváním;
- c) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou;
- d) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu;
- e) umístit jakoukoliv reklamu nebo reklamní poutač pouze s písemným schválením pronajímatele. Vývěsní štít /nad výlohou/ a úprava skla výlohy podléhají taktéž písemnému schválení pronajímatele;
- f) stavební úpravy provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele;
- g) předložit pronajímateli smlouvu na odvoz komunálního odpadu
- h) další podnájem nebytových prostor provést pouze s písemným souhlasem pronajímatele;
- i) informovat pronajímatele o změně kontaktních údajů (trvalé bydliště, telefonní číslo), a to neprodleně do 3 dnů ode dne, kdy k této změně došlo. Nedodržení této povinnosti je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.
- j) po skončení nájmu předat nebytový prostor i klíče od něj pronajímateli, resp. osobě pronajímatelem pověřené, a to ve stavu, ve kterém mu byl přenechán do užívání, řádně vyklizený a nově bíle vymalovaný.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání;

- b) odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání nebytového prostoru;
- c) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

VI.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce vyslovuje svůj bezvýhradný souhlas s tím, aby pronajímatel po uplynutí doby nájmu nebo v případě jeho delšího než 60denního prodlení s placením nájemného vstoupil do výše uvedených nebytových prostor i bez přítomnosti nájemce.
2. Nájemce vyslovuje svůj bezvýhradný souhlas s tím, aby pronajímatel po uplynutí doby nájmu nebo v případě jeho delšího než 60denního prodlení s placením nájemného vyměnil zámek na vstupních dveřích a na náklady nájemce vystěhoval veškerý movitý majetek nacházející se ve výše uvedených nebytových prostorách a uskladnil na náklady nájemce na místě dle svého uvážení.

VII.


Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Pro případ sporu vzniklého ze smluvního vztahu mezi účastníky /stranami/ dle této smlouvy, sjednávají si strany místní příslušnost Městského soudu v Brně.
4. Tato smlouva nabývá platnosti i dnem podpisu poslední ze smluvních stran
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel a nájemce obdrží po jednom stejnopisu.
6. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 26.6.2013

V Brně dne 26.6.2013


Ing. Vladimír Hrdina


prof. Petr Oslzlý
Centrum experimentálního divadla, p.o.

Přílohy: 1. výpis z obchodního rejstříku
2. evidenční list