

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění mezi smluvními stranami:

1. **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 601 67 Brno**
zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA
IČ: 449 92 785
bankovní spojení: [REDAKCE]
č. ú.: [REDAKCE]

dále jen **pronajímatel**

a

2. **Turistické informační centrum města Brna, příspěvková organizace**
Radnická 2-10, 658 78 Brno

[REDAKCE]
IČ: 001 01 460, DIČ: CZ 001 01 460
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Pr, vložka 18
bankovní spojení: [REDAKCE]
č. ú.: [REDAKCE]
dále jen **nájemce**

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 533 – objekt občanské vybavenosti na pozemku p. č. 345/1, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, pro obec Brno, k. ú. Veverí, na LV č. 10001, na adrese Žerotínovo náměstí 6, Brno (dále také jako „budova“).
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově dle čl. I. odst. 1 této smlouvy se nachází nebytové prostory – Sál Břetislava Bakaly - o celkové výměře 1 211,12 m². Jedná se o tyto nebytové prostory:
 - a) nebytové prostory umístěné v 1. podzemním podlaží budovy, a to místnosti č. 019 o výměře 54 m², č. 032 o výměře 12 m², č. 034 o výměře 12 m², celkem 78 m²; náskres nebytových prostor v 1. PP s vyznačením pronajímaných prostor tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy a je její nedílnou součástí.
 - b) nebytové prostory umístěné v 1. nadzemním podlaží budovy o celkové výměře 1 113,8 m²; soupis a náskres pronajímaných nebytových prostor v 1. NP tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy a je její nedílnou součástí.
 - c) garáž č. 1 ve dvoře o výměře 19,32 m²
(dále jako „nebytové prostory“)

3. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do užívání nebytové prostory uvedené v čl. I. odst. 2. této nájemní smlouvy a nájemce předmětné nebytové prostory do svého užívání přijímá.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude užívat nebytové prostory zejména ke kulturním účelům a za účelem pořádání kulturních akcí a dále za účelem provádění činností v souladu s předmětem podnikání nájemce, jakož i zřizovací listinou nájemce v platném znění.
5. Nájemce prohlašuje, že předmětem jeho podnikání je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, Obory činnosti Zprostředkování obchodu a služeb, Velkoobchod a maloobchod, Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení, Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu, Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, Pronájem a půjčování věcí movitých, Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti, Provozování kulturních, kulturně – vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí, poskytování technických služeb.
6. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajatých nebytových prostor a tyto jsou způsobilé ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu je přejímá.

II. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.
2. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět ve dvanáctiměsíční výpovědní lhůtě bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, a to z následujících důvodů:
 - a) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného;
 - b) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou, zejména pokud nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se sjednaným účelem nájmu;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, i přes písemné upozornění prokazatelně hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - d) nájemce poruší povinnost zaslat pronajímateli oznámení a podnájemní smlouvu dle ustanovení čl. IV. odst. 8 ve sjednané lhůtě;

Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.

4. Písemnou dohodou smluvních stran lze ukončit tuto smlouvu kdykoliv.

III.

Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. Nájemné za užívání pronajatých nebytových prostor uvedených v čl. I. odst. 2. této nájemní smlouvy se sjednává ve výši:

- 253,- Kč/m²/rok pro prostory využívané jako kavárna; výměra celkem 115,9 m², tj. 29 323,- Kč/rok
- 186,- Kč/m²/rok pro ostatní prostory; výměra celkem 1 095,22 m²; tj. 203 711,- Kč/rok.

Celkem 233 034,- Kč/rok.

2. Nájemné je splatné čtvrtletně vždy k 15. dni každého prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na základě faktur vystavených pronajímatelem, a to vždy k 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10., a to převodem na účet pronajímatele č. [REDACTED] vedený u [REDACTED]. Nájemné je nájemcem zapláceno připsáním částky na účet pronajímatele.
3. Smluvní strany se zavazují, že výše nájemného se vždy od 1. 1. každého kalendářního roku zvýší o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku.
4. Nájemce se zavazuje hradit platby za služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor (dále jen „úhrady za služby“), a to zejména dodávku a spotřebu el. energie, tepelné energie, TUV, vody - vodné, stočné. Tyto úhrady za služby se nájemce zavazuje hradit Centru dětských odborných zdravotnických služeb Brno, příspěvkové organizaci, IČ: 003 45 610, se sídlem Žerotínovo náměstí 4/6, Brno, (která je odběratelem služeb a má uzavřeny smlouvy s dodavateli poskytovaných služeb i pro touto smlouvou pronajímané nebytové prostory) na základě výpočtových listů v rámci přeúčtování plateb za služby ze strany Centra dětských odborných zdravotnických služeb Brno, příspěvkové organizace. Nájemce bere na vědomí, že je povinen o tomto uzavřít dohodu s uvedenou příspěvkovou organizací (odběratelem), k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout maximální součinnost.
5. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli poměrné náklady na provoz a údržbu výměňkové stanice, které budou vypočteny jako podíl na celkových nákladech na provoz a údržbu výměňkové stanice připadající na pronajaté nebytové prostory. Tyto celkové náklady na provoz a údržbu jsou účtovány pronajímateli provozovatelem výměňkové stanice, podíl na nákladech bude přeúčtováván nájemci pronajímatelem. Zálohy na tyto platby jsou splatné čtvrtletně na základě faktury vystavené pronajímatelem.

6. Nájemce se zavazuje v případě zvýšení cen služeb dle čl. III. odst. 4 této smlouvy a záloh na náklady dle čl. III. odst. 5 této smlouvy oproti částkám v době uzavření smlouvy takto zvýšené platby hradit.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory pouze k účelu sjednanému touto smlouvou a zavazuje se na svůj náklad zabezpečovat provozní údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a na své náklady odstraňovat škody, které v průběhu nájmu způsobí nebo které způsobí osoby, které se zde s jeho vědomím zdržovaly včetně zákazníků nájemce a návštěvníků kulturních akcí pořádaných v pronajatých nebytových prostorách. Pokud tyto škody nájemce neodstraní, je oprávněn je odstranit pronajímatel na náklady a nebezpečí nájemce.
3. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a dalších předpisů souvisejících.
4. Nájemce odpovídá za škody na zdraví a majetku třetích osob, které vzniknou v pronajatých nebytových prostorách v souvislosti s jeho činností.
5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli prohlídku pronajatých nebytových prostor na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
6. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V opačném případě odpovídá nájemce za škodu, která vznikla nesplněním této jeho povinnosti.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu pronajatých nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli a nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých prostor.
8. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu, a to na dobu určitou i neurčitou. Pronajímatel tímto nájemci uděluje souhlas s přenecháním nebytových prostor nebo jejich části do podnájmu. K uzavření jednotlivých podnájemních smluv mezi nájemcem a třetí osobou se tak nevyžaduje další souhlas pronajímatele. Nájemce se zavazuje oznámit písemně pronajímateli uzavření podnájemní smlouvy a současně s tímto oznámením zaslat pronajímateli jedno vyhotovení podnájemní smlouvy, a to nejpozději do 15 dnů od uzavření podnájemní smlouvy.

9. V případě skončení nájmu se nájemce zavazuje předat pronajímateli nebytové prostory poslední den nájmu vyklizené a způsobilé dalšího užívání. Stavební úpravy pronajímatelem odsouhlasené a nájemcem provedené na vlastní náklad t.j. pevně zabudované budou v prostorách ponechány. O předání a převzetí nebytových prostor bude sepsán předávací protokol.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady nebytové prostory ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu pronajatých nebytových prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány ke sjednanému účelu nájmu, a zjištění stavebního stavu.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajaté nebytové prostory poslední den nájemního vztahu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté nebytové prostory za účasti nezaujaté osoby a uskladnit na náklady nájemce jeho věci na jiném k uskladnění vhodném místě.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva ruší smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 27. 9. 1990 ve znění dodatků uzavřenou mezi Národním výborem města Brna a ARS BRUNENSIS, která se týká nájmu pronajatých nebytových prostor. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok a nebude požadovat úhradu jakýchkoliv nákladů vynaložených na nebytové prostory, ani protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota pronajatých nebytových prostor za dobu trvání uvedené smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 27. 9. 1990.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
4. Veškeré změny a dodatky této smlouvy lze činit pouze dohodou a musí být učiněny v písemné formě podepsané oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily, že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a

srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek, a toto stvrzují svými podpisy níže.

Doložka

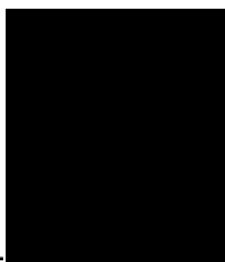
Záměr statutárního města Brna pronájmu nebytových prostor byl zveřejněn zákonným způsobem dne 5. 9. 2011.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R6/042 konané dne 26. 10. 2011 a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

- 7. 11. 2011

V Brně dne

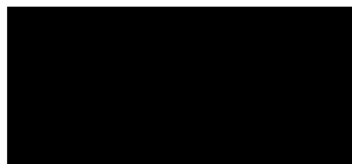
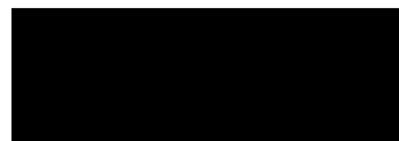
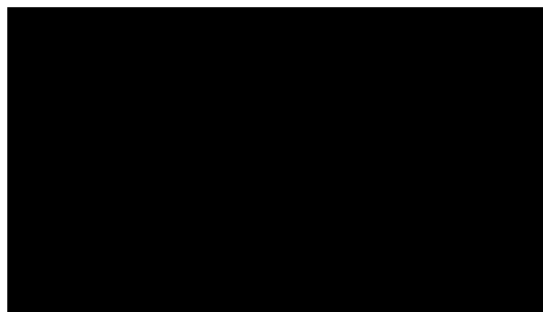
V Brně dne *4. 11. 2011*



.....
pronajímatel



.....
nájemce



Příloha č. 2

k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor v budově č. p. 533 na pozemku p. č. 345/1, obec Brno, k. ú. Veverčí, na adrese Žerotínovo náměstí 6, Brno

Soupis pronajatých nebytových prostor v 1. NP:

Č. místnosti	Účel místnosti	Plocha (m ²)
107	WC předsíň	2,3
108	Chodba	2,5
109	WC	1
110	WC	1
111	Umývárna	1,4
112	WC předsíň	2
113	WC personál	5
114	Kavárna	115,9
115	Foyer	256,5
116	Malý sál	122,2
118	Kancelář	28,6
119	Sklad	6,4
120	Zázemí	23,8
121	Kasa	2,6
122	Sklad	2,6
124	WC ženy	13,6
125	WC předsíň	12,3
126	WC ZTP	2,9
127	WC muži	18,9
128	WC předsíň	9
129	Velký sál	361,1
130	Promítací místnost	11,2
131	Předsálí	94
132	WC	1,4
133	WC	1,4
134	WC předsíň	2,9
135	Předsíň	2,5
136	WC předsíň	2,8
137	Schodiště	6

Celkem**1 113,8 m²**

1. NP

