

SMLOUVA NÁJEMNÍ

č. NPN000040

o nájmu prostor sloužících podnikání a ploch
uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl., zejména pak § 2302 zákona č. 89/2012 Sb.
občanského zákoníku v platném znění
(dále jen „smlouva“)

I. Smluvní strany

Pronajímatel: **OHL ŽS, a.s.**
se sídlem Brno, Veveří, Burešova 938/17, PSČ 602 00
IČ: 463 42 796 DIČ: CZ46342796
zapsaná v obchodním rejstříku u KS v Brně, sp.zn. B 695
zastoupená: Ing. Roman Kocůrek, 1. místopředseda představenstva
Paolo Bee, MBA, 2. místopředseda představenstva
bankovní spojení: Komerční banka [REDAKCE]
kontaktní osoba ve věcech organizačně technických: Ing. Ján Sládeček
na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: **Městské divadlo Brno, příspěvková organizace**
se sídlem Brno, Lidická 1863/16, okres Brno-město, PSČ 602 00
IČ: 001 01397 DIČ: CZ001 01397
zapsaná v obchodním rejstříku u KS v Brně, sp.zn.Pr 35
zastoupená: Stanislav Moša, ředitel
kontaktní osoba ve věcech organizačně technických:
na straně druhé (dále jen „nájemce“)

II. Předmět nájmu, účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti -pozemku p.č.2693, jehož součástí je stavba bez čp/če(dál jen „budova“) umístěného v provozně výrobním areálu ul. Kulkova 30 v Brně, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 1559 pro k.ú. Maloměřice, obec Brno.
- 2.2. Pronajímatel tímto přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy nájemci a nájemce přebírá do nájmu prostory sloužící podnikání umístěné v 1. NP a v 2.NP budovy a to prostory označené jako zámečnická dílna č. 1 o výměře 441,6 m² a zámečnická dílna č. 2 o výměře 514,5 m². Předmět nájmu a jeho rozsah je specifikován na situaci, která jako **Příloha č. 1** tvoří nedílnou součást této smlouvy. Součástí situace je přesný seznam místností, které jsou předmětem pronájmu (dále jen „předmět nájmu“).
- 2.3. Smluvní strany berou na vědomí, že předmět nájmu je zkolaudovaný jako zámečnická dílna. Předmět nájmu se pronajímá vyklizený, bez vybavení a zařízení s výjimkou mostového jeřábu , který tvoří součást konstrukce objektu zámečnické dílny č. 1 a sloupového jeřábu, umístěného v zámečnické dílně č.2.
- 2.4. Výše uvedený předmět nájmu se pronajímá za účelem využití prostor pro skladování divadelních potřeb a kulís nájemce a pro jejich výrobu. Nájemce není oprávněn změnit účel užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že pronájem prostor nesouvisí s uskutečňováním jeho ekonomické činnosti.

III. Doba nájmu

- 3.1. Doba nájmu se sjednává na dobu neurčitou ode dne 1.1.2020.
- 3.2. Ukončení nájmní smlouvy je možné dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí i bez udání důvodu podanou kteroukoliv smluvní stranou (za řádnou písemnou výpověď se nepovažuje emailová zpráva). Výpovědní doba je tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena třetí den po odeslání.
- 3.3. V případě, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že věc opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo hrozí zničení předmětu nájmu má pronajímatel právo vyzvat nájemce k nápravě. Pokud nájemce výzvy neuposlechne, má pronajímatel právo vypovědět tuto nájmní smlouvu bez výpovědní doby. Bude-li hrozit vážné nebezpečí z prodlení má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby aniž vyzval nájemce k nápravě. Pronajímatel může po upozornění nájemce smlouvu vypovědět bez výpovědní doby rovněž v případě, nezaplatí-li nájemce nájmné či úhrady za služby ani do splatnosti příštího nájmného a úhrad za služby.
- 3.4. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat protokolárně pronajímateli předmět nájmu vyklizený, pokud nebude později dohodnuto jinak, a ve stavu, v jakém jej převzal do užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn provedených se souhlasem pronajímatele. Po ukončení nájmního vztahu nebude mít nájemce nárok na úhradu zhodnocení provedeného vlastním nákladem.
- 3.5. Povinnost předání předmětu nájmu po ukončení nájmu je nutno splnit nejpozději v den skončení nájmu.
- 3.6. Smluvní strany vylučují v případě ukončení nájmu použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

IV. Výše a splatnost nájmného, inflace

- 4.1. Výše nájmného je stanovena ve výši **792,83,-Kč/m2/rok**.
- 4.2. Od ledna 2020 poskytuje pronajímatel nájemci slevu na nájmném ve výši 212,83 Kč/m2/rok , nájmné tak bude od ledna 2020 činit částku ve výši **580,-Kč/m2/rok**.
Měsíční nájmné po slevě činí částku ve výši **46 207,- Kč** (slovy: čtyřicet šest tisíc dvě stě sedm korun českých), nájmné je osvobozeno od DPH dle ust. § 56a zák. o DPH.
Pronajímatel má právo kdykoliv bez odůvodnění po svém uvážení slevu zrušit a nájmné navýšit na původní částku se zohledněním inflačního nárůstu s tím, že o tomto navýšení bude písemně informovat nájemce 3 měsíce předem. Přílohou písemné informace o navýšení nájmu bude nový splátkový kalendář.
- 4.3. Nájmné hradí nájemce dle splátkového kalendáře. Splátkový kalendář na rok 2020 je **Přílohou č. 3** smlouvy. Splátkový kalendář na každý následující kalendářní rok bude vystaven a doručen nájemci v lednu daného roku.
- 4.4. Počínaje rokem 2021, a to vždy zpětně od 1.1. toho roku náleží pronajímateli zvýšení nájmného o výši inflace, oficiálně vyhlášené ČSÚ za předchozí rok. Úprava nájmného bude provedena v lednu daného roku. .
Nezaplacení zvýšeného nájmného dle tohoto článku je podstatným porušením povinností z této smlouvy.
- 4.5. Smluvní strany vylučují použití § 1933 občanského zákoníku a dohodly se, že je-li dlužník dlužen z několika závazků k plnění stejného druhu a neurčí-li při plnění nebo na následnou výzvu, na který dluh plní, plnění se započte nejprve na závazek nejdříve splatný a při stejné splatnosti na závazek nejméně zajištěný.

- 4.6. Smluvní strany vylučují použití § 1978 odst. 2 občanského zákoníku a dohodly se, že nedojde k odstoupení od smlouvy v důsledku určení dodatečné lhůty k plnění, pokud smluvní strana neprojeví vůli od smlouvy odstoupit výslovně.

V. Služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

- 5.1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na měřitelné služby spojené s provozem, údržbou, správou a péčí o objekt, a to:
- poplatky za vodné stočné
 - odvod dešťové vody
 - náklady na spotřebu elektrické energie
 - náklady na topení
- 5.2. Nájemce je povinen hradit částku k pokrytí provozních nákladů měsíčně.
- 5.3. Po ukončení kalendářního měsíce po obdržení faktur od dodavatelů služeb bude vystaven daňový doklad, kterým budou vyúčtovány služby poskytované pronajímatelem s lhůtou splatnosti 15 dnů. Den zdanitelného plnění se sjednává dle podkladů, které jsou přílohou faktury vystavené za služby měřitelné a neměřitelné.
- 5.4. Pokud provozní náklady nemohou být přesně změřeny (služby neměřitelné – ostraha areálu, deratizace, odvoz odpadu, rozbor odpadních vod, běžná údržba společných prostor v areálu, běžná údržba dle potřeb nájemce, úklid vnitřních a venkovních ploch, odvoz fekálií) zařízeními měřícími spotřebu, dojde k dělbě nákladů mezi uživateli provozně výrobního areálu Kulkova podle plochy pronajaté a užívané nájemníkem k celku ploch areálu Kulkova..
- 5.5. Smluvní strany se dohodly, že likvidaci odpadu spojeného s výrobní činností resp. s typem služeb poskytovaných nájemcem v rámci pronajatých prostor (oleje, vadné ND, barvy, chemikálie apod.) si zajistí nájemce na vlastní náklady sám. Likvidaci směsného odpadu zajistí pronajímatel na základě výše uvedeného.
- 5.6. Metodika rozúčtování služeb, tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy.

VI. Environmentální systém řízení, havarijní plán areálu a odpadové hospodářství

- 6.1. Nájemce se zavazuje při své činnosti zabezpečit požadavky všech legislativních ekologických předpisů v oblastech: odpadového hospodářství jako původce odpadů, ochrany ovzduší před znečišťujícími látkami, vodního hospodářství, obecné ochrany přírody a krajiny a nakládání s nebezpečnými chemickými látkami a přípravky.
- 6.2. V souvislosti se zavedeným environmentálním systémem managementu pronajímatele, nájemce umožní při provádění auditů v areálu, prověření shody s platnými normami v oblasti životního prostředí a bude realizovat nápravná opatření vyplývající z těchto auditů.
- 6.3. Nájemce je povinen dodržovat následující směrnice vypracované pronajímatelem:
- - Dopravně – provozní řád areálu Brno – Maloměřice
 - - Havarijní plán na ochranu vod v areálu Brno – Maloměřice společnosti OHL ŽS, a.s.
 - - Plán prevence BOZP a PO pro provozně výrobní areál Kulkova 30, Brno – Maloměřice.
 - - Požadavky ochrany ŽP
 - - Řád ekologie
- Tato dokumentace (směrnice) je k nahlédnutí u pronajímatele a před podpisem této nájemní smlouvy byl nájemce s ní prokazatelně (oproti podpisu) seznámen. Nájemce je povinen s těmito směrnici prokazatelně seznámit všechny své pracovníky.
- 6.4. Vedle smluvních pokut v případě porušení těchto pravidel či podmínek uvedených v tomto článku či uvedené Dokumentaci se nájemce zavazuje, že v plné míře právně odpovídá za veškeré uvedené sankce výkonných orgánů pronajímatele, jestliže jeho činností došlo k porušení jakýchkoliv předpisů na ochranu životního prostředí (ochranu půdy, vod, ovzduší a

zeleně) a hygienických předpisů. Nájemce souhlasí s úhradou sankcí uložených pronajímateli, pokud byla sankce uložena. Rovněž je nájemce povinen uhradit případně jinou vzniklou škodu vzniklou pronajímateli porušením těchto povinností nájemce.

- 6.5. Nájemce je povinen prokazatelně seznámit pronajímatele s rizikovými faktory plynoucími z jeho prováděné činnosti v areálu. V případě, že má tento dokument zpracován v písemné formě, zahrnout jej jako **Přílohu č. 4** této smlouvy.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, jehož součástí bude půdorysný plán předmětu nájmu s uvedenými rozměry ploch užívaných nájemcem, který podepíší obě strany. Pronajímatel předává předmět nájmu nájemci do užívání ve stavu ke dni uzavření této smlouvy.
- 7.2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a v takovém stavu ho přebírá.
- 7.3. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do předmětu nájmu prostorami, které jsou stavebně určeny k užívání jako společné prostory.
- 7.4. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat. Užívání musí být realizováno způsobem dohodnutým v této smlouvě.
- 7.5. Nájemce je povinen dodržovat ustanovení Dopravně-provozního řádu areálu, zpracovaný pronajímatelem a dbát na respektování dopravního značení na plochách a komunikacích areálu.
- 7.6. Nájemce se zavazuje pro realizaci své činnosti spojené s nájmem užívat pronajaté prostory a jejich nejbližšího okolí. Při případném pohybu v rámci ostatních ploch areálu je povinen řídit se zásadami ve smyslu bodu 7.5. a dbát na dodržování bezpečnosti.
- 7.7. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně v souladu s podmínkami dohodnutými touto smlouvou a je povinen o pronajaté prostory a příslušenství řádně pečovat a provádět na svůj náklad běžnou údržbu a na svůj náklad odstranit poškození jím prokazatelně zaviněná.
- 7.8. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 7.9. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba, je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná okolnost. O tom musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Pronajímatel se zavazuje zachovat v tajnosti veškeré informace týkající se obchodních aktivit nájemce, které by tímto vstupem do předmětu nájmu získal.
- 7.10. Nájemce je povinen v areálu OHL ŽS, a.s., Kulkova 30, Brno, zachovávat příslušná ustanovení platných právních předpisů týkajících se požární ochrany. Povinnosti uživatelů areálu z hlediska požární ochrany jsou rovněž uvedeny v Dopravně-provozním řádu areálu. V areálu je vedena Požární kniha, která je uložena na vrátnici, je jmenována požární a havarijní hlídka s působností pro celý areál. Povinností nájemce z hlediska této smlouvy je zejména:
- jedenkrát ročně zajišťovat pro své zaměstnance školení o požární ochraně, na kterém je seznámí zejména s pracovišti se zvýšeným nebezpečím vzniku požáru v objektech, s požárními poplachovými směrnicemi, s evakuačním plánem, s únikovými cestami v objektu, se způsobem použití PHP a nástěnných hydrantů, apod. Doklad o provedeném školení je nájemce povinen pronajímateli na vyžádání předložit;
 - neprodleně ohlásit pronajímateli vznik požáru v předmětu nájmu;
 - při vyhlášení požárního poplachu je nájemce včetně jeho zaměstnanců povinen se řídit pokyny požární hlídky pronajímatele a po příjezdu příslušníků Hasičského záchranného

- sboru pak pokyny velitele požárního zásahu;
- nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli jakékoli použití hasičského přístroje nebo nástěnného hydrantu;
 - nájemce je povinen umožnit požární hlídce jmenované pro areál Kulkova a kontrolním orgánům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem provádění požárních kontrol.
- Pronajímatel má právo plnění těchto povinností kontrolovat.

- 7.11. Nájemce odpovídá za BOZP svých zaměstnanců a ostatních osob, zdržujících se v jejich pronajatém prostoru s jejich vědomím.
- 7.12. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení platných právních předpisů týkajících se bezpečnosti práce a mimo jiné je povinen:
- utrpí-li zaměstnanec nájemce v předmětu nájmu úraz podléhající evidenci dle nařízení vlády č. 201/2010 Sb., ohlásit úraz, zjistit příčinu a sepsat ve spolupráci s pronajímatelem záznam o pracovním úrazu.
 - utrpí-li zaměstnanec jiné organizace v předmětu nájmu pracovní úraz podléhající evidenci, ohlásit úraz, zjistit příčinu a sepsat záznam o pracovním úrazu ve spolupráci s organizací, u které je zraněný v pracovním nebo obdobném poměru
 - ohlásit pronajímateli každý úraz, ke kterému došlo v předmětu nájmu
 - zajistit na své náklady školení svých zaměstnanců v souladu s příslušným ustanovením zákoníku práce v platném znění
- 7.13. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli veškeré škody, které vzniknou na předmětu nájmu jeho provozní činností, budou zaviněny pracovníky či zákazníky nájemce.
- 7.14. Veškeré peněžité závazky, vyplývající z této smlouvy, jsou splněny dnem připsání na účet pronajímatele u jeho peněžního ústavu.
- 7.15. Při zániku nájemního vztahu platí ustanovení § 2234 Občanského zákoníku.
- 7.16. V případě, že nájemce po skončení nájemního vztahu nevyklidí předmět nájmu ani do 30 dnů od sjednané v této smlouvě lhůtě, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit, věci zde se nacházející za účasti úřední osoby (notáře) sepsat a uskladnit. Nájemce pak platí skladné.
- 7.17. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám. Porušení tohoto ustanovení je podstatným porušením nájemní smlouvy.
- 7.18. Strany se dohodly, že pro případ mimořádné události v době nepřítomnosti nájemce v pronajatých prostorách mimo jeho provozní dobu, nájemce předá pronajímateli náhradní klíče k pronajatým prostorám, a to v zapečetěné obálce, označené číslem dveří pronajatých prostor. Na obálce bude nadepsána odpovědná osoba nájemce a telefonní číslo na tuto osobu pro případ, že dojde k mimořádné události, pro kterou bude nutno tyto klíče použít. Obálka s klíči bude uložena ve speciální skříňce na vrátnici. Tyto klíče zde budou uloženy pro použití ostrahou objektu v případě vzniku požáru, havárie na vodovodním, případně topném systému a podobně. Ostraha objektu je povinna použití klíčů za tímto, případně jiným podobným mimořádným událostem bezodkladně ohlásit nájemci a pronajímateli a sepsat o příčině použití klíčů protokol. O vzniku mimořádné události neprodleně vyrozumí odpovědnou osobu nájemce. Pronajímatel přebírá plnou odpovědnost za způsobené škody byť nedbalostním jednáním při případném zneužití náhradních klíčů k pronajatým prostorám. Pro případ mimořádné události má pronajímatel uzavřenou pojistnou smlouvu. Tato pojistka se nevztahuje na zařízení a majetek nájemce uložený (příp. instalovaný) v pronajatých prostorách. Nájemce se zavazuje tento svůj majetek pojistit a na základě výzvy pronajímatele předložit kopii této pojistné smlouvy. Veškerou ztrátu či škodu na majetku nájemce uloženého uvnitř prostor bude řešit nájemce prostřednictvím své pojistné smlouvy.
- 7.19. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, pokud nebude dohodnuto jinak a ve stavu v jakém jej převzal do užívání (dle předávacího protokolu) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn provedených se souhlasem z pronajímatele. Tuto povinnost je nutno splnit nejpozději v den skončení nájmu. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán Předávací protokol.

7.20. Smluvní strany uvádějí kontaktní osoby ve věcech technických a organizačních:

Za pronajímatele: Ing. Ján Sládeček, tel. [REDACTED]

Za nájemce: Arnošt Janěk, vedoucí jevištního provozu, tel.: [REDACTED]

VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma stranami.
- 8.2. Pro smluvní strany a jejich vzájemné vztahy, touto smlouvou neupravené, platí ustanovení občanského zákona č. 89/2012 Sb.
- 8.3. Nájemce přebírá na sebe riziko změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
- 8.4. Smluvní strany vylučují v tomto nájemním vztahu použití ustanovení § 2208 občanského zákoníku.
- 8.5. Pronajímatel vylučuje v tomto nájemním vztahu možnost zápisu tohoto nájemního práva do veřejného seznamu dle § 2203 občanského zákoníku.
- 8.6. OHL ŽS, a.s. v souladu s § 1758 občanského zákoníku nepřipouští uzavření smlouvy a její změny či doplnění v jiné než písemné formě (za písemnou formu se nepovažuje zaslání emailovou poštou), vzhledem k tomu se nepoužije § 1757 občanského zákoníku. Smluvní strany se zavazují informovat se písemně navzájem o jakékoliv změně sídla či bankovního spojení a o jiných podstatných změnách majících vliv na předmětný nájemní vztah.
- 8.7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
- 8.8. Oprávnění zástupci smluvních stran prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, že souhlasí s jejím obsahem a rozsahem, že smlouva odpovídá jejich svobodné a vážné vůli, že smlouvu neuzavřeli v tísní, v omylu nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy : Příloha č.1 - Situace s vyznačením pronajímaných prostor

Příloha č.2 - Metodika rozúčtování služeb

Příloha č.3 - Splátkový kalendář

Příloha č.4 - neobsazeno

V Brně, dne 27.12.2019

Pronajímatel:

Nájemce:

Za OHL ŽS, a.s.:

Za Městské divadlo Brno, příspěvková organizace:

[REDACTED]

Ing. Roman Kocúrek
1. místopředseda představenstva

[REDACTED]

Stanislav Moša
ředitel

[REDACTED]

Paolo Bee, MBA
2. místopředseda představenstva

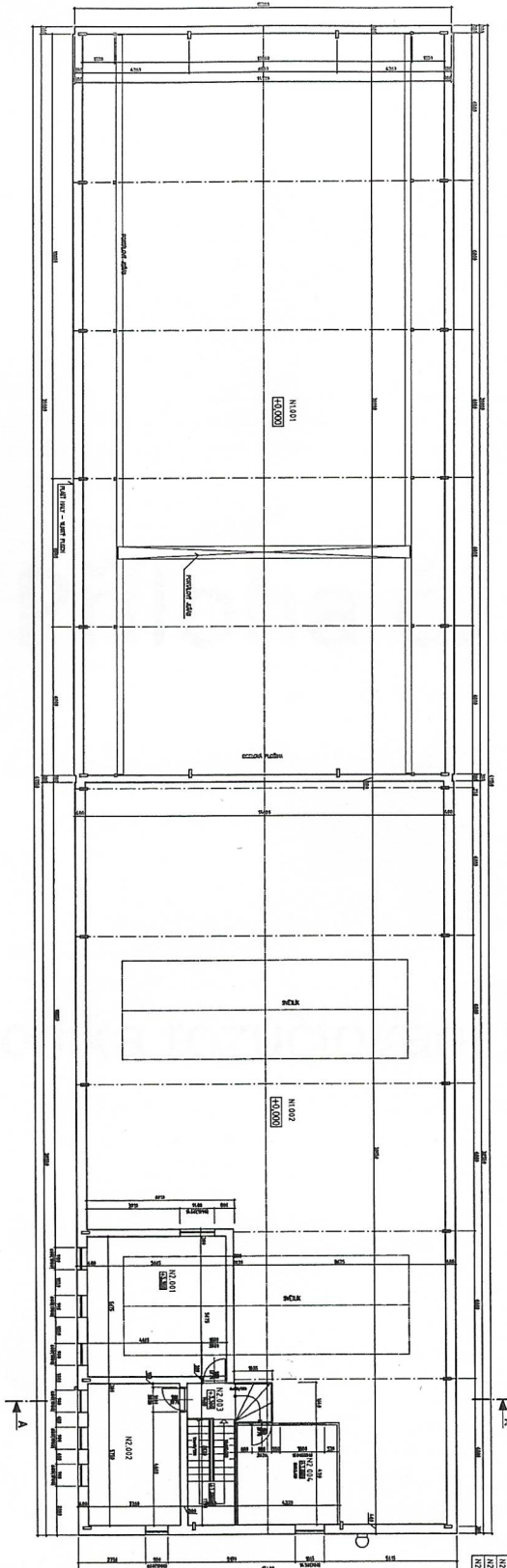
602 00 Brno

Příloha č. 1

situace s vyznačením předmětu nájmu

Nájemník má pronajatý celý prostor
uvedený v příloze

PŮDORRYS 2.NP



LEGENDA MÍSTNOSTI

QZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	PROJEKTA	URČENÁ POUŽITÍ	STAVBY
NI.001	ZÁŘEČNICKÁ DÍLNA 1	443,62	BEI - KVALITIVA		
NI.002	ZÁŘEČNICKÁ DÍLNA 2	385,92	BEI - KVALITIVA		
NI.003	STŘEDNÍ	21,62	PVC		
NI.004	SKLAD	21,62	PVC		
NI.005	SKLAD	21,62	PVC		
NI.006	SKLAD	21,62	PVC		
NI.007	SKLAD	21,62	PVC		
NI.008	SKLAD	21,62	PVC		
NI.009	SKLAD	21,62	PVC		
NI.010	SKLAD	21,62	PVC		
NI.011	SKLAD	21,62	PVC		
NI.012	SKLAD	21,62	PVC		
NI.013	SKLAD	21,62	PVC		
NI.014	SKLAD	21,62	PVC		
NI.015	SKLAD	21,62	PVC		
NI.016	SKLAD	21,62	PVC		
NI.017	SKLAD	21,62	PVC		
NI.018	SKLAD	21,62	PVC		
NI.019	SKLAD	21,62	PVC		
NI.020	SKLAD	21,62	PVC		
NI.021	SKLAD	21,62	PVC		
NI.022	SKLAD	21,62	PVC		
NI.023	SKLAD	21,62	PVC		
NI.024	SKLAD	21,62	PVC		
NI.025	SKLAD	21,62	PVC		
NI.026	SKLAD	21,62	PVC		
NI.027	SKLAD	21,62	PVC		
NI.028	SKLAD	21,62	PVC		
NI.029	SKLAD	21,62	PVC		
NI.030	SKLAD	21,62	PVC		
NI.031	SKLAD	21,62	PVC		
NI.032	SKLAD	21,62	PVC		
NI.033	SKLAD	21,62	PVC		
NI.034	SKLAD	21,62	PVC		
NI.035	SKLAD	21,62	PVC		
NI.036	SKLAD	21,62	PVC		
NI.037	SKLAD	21,62	PVC		
NI.038	SKLAD	21,62	PVC		
NI.039	SKLAD	21,62	PVC		
NI.040	SKLAD	21,62	PVC		
NI.041	SKLAD	21,62	PVC		
NI.042	SKLAD	21,62	PVC		
NI.043	SKLAD	21,62	PVC		
NI.044	SKLAD	21,62	PVC		
NI.045	SKLAD	21,62	PVC		
NI.046	SKLAD	21,62	PVC		
NI.047	SKLAD	21,62	PVC		
NI.048	SKLAD	21,62	PVC		
NI.049	SKLAD	21,62	PVC		
NI.050	SKLAD	21,62	PVC		
NI.051	SKLAD	21,62	PVC		
NI.052	SKLAD	21,62	PVC		
NI.053	SKLAD	21,62	PVC		
NI.054	SKLAD	21,62	PVC		
NI.055	SKLAD	21,62	PVC		
NI.056	SKLAD	21,62	PVC		
NI.057	SKLAD	21,62	PVC		
NI.058	SKLAD	21,62	PVC		
NI.059	SKLAD	21,62	PVC		
NI.060	SKLAD	21,62	PVC		
NI.061	SKLAD	21,62	PVC		
NI.062	SKLAD	21,62	PVC		
NI.063	SKLAD	21,62	PVC		
NI.064	SKLAD	21,62	PVC		
NI.065	SKLAD	21,62	PVC		
NI.066	SKLAD	21,62	PVC		
NI.067	SKLAD	21,62	PVC		
NI.068	SKLAD	21,62	PVC		
NI.069	SKLAD	21,62	PVC		
NI.070	SKLAD	21,62	PVC		
NI.071	SKLAD	21,62	PVC		
NI.072	SKLAD	21,62	PVC		
NI.073	SKLAD	21,62	PVC		
NI.074	SKLAD	21,62	PVC		
NI.075	SKLAD	21,62	PVC		
NI.076	SKLAD	21,62	PVC		
NI.077	SKLAD	21,62	PVC		
NI.078	SKLAD	21,62	PVC		
NI.079	SKLAD	21,62	PVC		
NI.080	SKLAD	21,62	PVC		
NI.081	SKLAD	21,62	PVC		
NI.082	SKLAD	21,62	PVC		
NI.083	SKLAD	21,62	PVC		
NI.084	SKLAD	21,62	PVC		
NI.085	SKLAD	21,62	PVC		
NI.086	SKLAD	21,62	PVC		
NI.087	SKLAD	21,62	PVC		
NI.088	SKLAD	21,62	PVC		
NI.089	SKLAD	21,62	PVC		
NI.090	SKLAD	21,62	PVC		
NI.091	SKLAD	21,62	PVC		
NI.092	SKLAD	21,62	PVC		
NI.093	SKLAD	21,62	PVC		
NI.094	SKLAD	21,62	PVC		
NI.095	SKLAD	21,62	PVC		
NI.096	SKLAD	21,62	PVC		
NI.097	SKLAD	21,62	PVC		
NI.098	SKLAD	21,62	PVC		
NI.099	SKLAD	21,62	PVC		
NI.100	SKLAD	21,62	PVC		



PROJEKTANT	SO/ST/PROJ	Ing. M. Štokr
LOKÁLNÍ ÚŘAD	PROJEKT	Ing. M. Štokr
KONSTRUKTOR	PROJEKT	Ing. M. Štokr
INVESTOR	OH ZS a.s.	Burešova 17, Brno
OBJEKT	OH ZS a.s.	Burešova 17, Brno
NAZEV AKCE	Provozna výroba	OH ZS a.s.
NAZEV VÝKRESU	ZÁŘEČNICKÁ DÍLNA	PŮDORRYS 2.NP
STAVBA	PROJEKT	02.07.03

Metodika rozúčtování služeb

Průběžně aktualizované metodické pokyny pro rozúčtování služeb poskytovaných v rámci veřejné správy. Tato metodika stanoví pravidla pro rozúčtování služeb poskytovaných v rámci veřejné správy.

1. Účel a rozsah

Metodika stanoví pravidla pro rozúčtování služeb poskytovaných v rámci veřejné správy. Metodika stanoví pravidla pro rozúčtování služeb poskytovaných v rámci veřejné správy.

2. Účel a rozsah

Metodika stanoví pravidla pro rozúčtování služeb poskytovaných v rámci veřejné správy. Metodika stanoví pravidla pro rozúčtování služeb poskytovaných v rámci veřejné správy.

Příloha č. 2

3. Účel a rozsah

3.1. DOKUMENTOVANÉ SLUŽBY MĚŘITELNÉ

Dokumentované služby měřitelné jsou služby, jejichž výsledek lze měřit a vyjádřit v jednotkách měření. Tyto služby jsou poskytovány v rámci veřejné správy.

metodika rozúčtování služeb

3.2. DOKUMENTOVANÉ SLUŽBY NEMĚRITELNÉ

Dokumentované služby neměřitelné jsou služby, jejichž výsledek nelze měřit a vyjádřit v jednotkách měření. Tyto služby jsou poskytovány v rámci veřejné správy.

3.3. Účel a rozsah

Metodika stanoví pravidla pro rozúčtování služeb poskytovaných v rámci veřejné správy. Metodika stanoví pravidla pro rozúčtování služeb poskytovaných v rámci veřejné správy.

3.4. Účel a rozsah

Metodika stanoví pravidla pro rozúčtování služeb poskytovaných v rámci veřejné správy. Metodika stanoví pravidla pro rozúčtování služeb poskytovaných v rámci veřejné správy.

Metodika rozúčtování služeb

Předmětem těchto pravidel je stanovení postupů při vyúčtování služeb, specifikace jednotlivých služeb a jejich členění dle nákupu a poskytování. Dále obsahuje principy a postupy pro vyúčtování poskytovaných služeb a energií.

Základní principy

Uživatelský poměr je poměr plochy jednotky, užívané uživatelem, k celkové ploše v objektu nebo areálu. Uživatelský poměr může být stanoven specificky pro určitou službu. Náklady na poskytované služby ve společných částech budovy a pozemku lze rozúčtovat mezi uživatele pomocí uživatelského poměru, není-li dohodnuto jinak.

Vstupní data

Vstupními daty se rozumí náklady spojené s poskytováním služby, které se dle charakteru poskytované služby dělí na měřitelné a neměřitelné. Vstupní částky k rozúčtování jsou stanoveny dodavatelskou fakturou od dodavatele.

Služby a jejich členění

1) NAKUPOVANÉ SLUŽBY MĚŘITELNÉ

Dodávka elektrické energie, zemního plynu, tepla, vody a odvádění odpadních vod
na základě smlouvy o sdružených službách v dodávce elektrické energie, či tepla příslušnou distribuční a obchodní společností. Podkladem pro fakturaci zálohy externímu nájemci (pokud je stanovena v nájemní smlouvě) je zálohová faktura dodavatele energie a podíl ploch (koef.1). Vyúčtování spotřeby se provádí na základě dodavatelské faktury, odečtů na podružných měřidlech (případně uživatelským poměrem koef.1, pokud nemá nájemce zvláštní měřidlo) a v souladu s příslušnými zákony a předpisy. Podíl na společné spotřebě v areálech se řídí uživatelským poměrem (viz.příloha č.1) nebo poměrem spotřeb na podružných měřidlech.

Stočné dešťové vody

na základě příslušných zákonů. Rozúčtování stočného dešťové vody se provádí na základě fakturace příslušné vodárenské společnosti, a to dle uživatelského poměru (viz. příloha č.1)

2) NAKUPOVANÉ SLUŽBY NEMĚŘITELNÉ

Odvoz odpadků

Jedná se o službu nakupovanou na základě smlouvy s příslušným dodavatelem. Náklady na odvoz odpadků se rozúčtovávají na základě fakturace dodavatele, dle uživatelských poměrů (viz.příloha č.1), popřípadě může být služba zajišťována a účtována dle potřeb jednotlivých uživatelů.

Objednatel odpovídá za evidenci, třídění a likvidaci všech druhů odpadů (mimo komunální směsný odpad), které vznikají jeho činností v objektu nebo areálu. Tato odpovědnost objednatele platí i za jeho smluvní dodavatele.

Dodavatel odpovídá za evidenci a likvidaci komunálního směsného odpadu objednatele.

Ostraha objektu

Jedná se o službu nakupovanou na základě smlouvy s příslušným dodavatelem. Náklady na službu se rozúčtovávají na základě fakturace dodavatele, dle uživatelských poměrů (viz.příloha č.1) není-li dohodnuto jinak.

Úklid

Jedná se o službu nakupovanou na základě smlouvy s příslušným dodavatelem. Úklid prostor jednotlivých uživatelů se přeúčtuje uživatelům dle skutečnosti. Náklady na úklid společných prostor se rozúčtovávají na základě fakturace dodavatele, dle uživatelských poměrů (viz příloha č.1).

Mytí oken je prováděno na objednávku 2x ročně nebo dle požadavků uživatele a je účtováno podle skutečné plochy oken.

Běžná údržba

Do běžné údržby patří údržba zařízení pro odběr a rozvod vody (údržba a opravy vodovodních řádů), údržba technického zařízení pro odvádění odpadních vod (údržba a čištění kanalizačních řádů), případně další údržba potřebná pro zajištění provozu příslušného areálu. Může se jednat např. o údržbu zeleně, zpevněných ploch, požární ochranu, elektropráce, revize elektrických zařízení a technologických zařízení nebo další potřebné služby. Jedná se o služby nakupované, které jsou potřebné pro zajištění provozu příslušného areálu, na základě smlouvy s příslušným dodavatelem.

Náklady na tyto služby se rozúčtovávají na základě fakturace dodavatele, dle uživatelských poměrů (viz příloha č.1) nebo dle objednávky uživatele.

Ostatní služby

Jedná se o služby nakupované, které jsou potřebné pro zajištění provozu příslušného areálu na základě smlouvy s příslušným dodavatelem. Náklady na tyto služby se rozúčtovávají na základě fakturace dodavatele, dle uživatelských poměrů (viz.příloha č.1).

3) POSTUP PŘI ROZÚČTOVÁNÍ NÁJMŮ A SLUŽEB:

Odsouhlasování výkonu dodavatelů

Do posledního dne v měsíci dodavatelé průběžně zasílají Správci areálu soupis provedených prací k potvrzení. V případě nepřítomnosti Správce areálu jmenuje odpovědného zástupce.

Nájem a rozúčtování měřitelných a neměřitelných služeb a energií:

- 1) externí – je stanoven nájemní smlouvou.
- 2) interní - je stanoven interní smlouvou či dohodou.

Nájemci mají dle užívání stanovenou vnitřní podlahovou a vnější plochu.

Z uvedených ploch je vypočten uživatelský koeficient (viz příloha č.1), který slouží pro rozúčtování měřitelných a neměřitelných služeb.

Náklady na nevyužité plochy zůstávají na středisku Správce. Náklady společných prostor se rozdělí uživatelským poměrem (viz.příloha č.1)

Povinnosti nájemce

Odpovědní zástupci nájemců jsou povinni rozeslat Správci svůj požadavek na případnou změnu ploch nejpozději 14 dnů před termínem změny. Nájemci jsou o změnách týkající se jejich podílu včas informováni. Pokud nebude změna oznámena v požadovaném předstihu, nebudou změny zapracovány do podkladů pro výpočet nájmu a služeb aktuálního měsíce. Po dohodě se správcem areálu nájemci viditelně označí svou vnější užívanou plochu (např. mobilním oplocením a cedulí).

Předání podkladů

Měřitelné a neměřitelné služby

1. den v měsíci zapíše pověřený zaměstnanec Správce (údržbář areálu apod.) skutečné stavy plynu, elektřiny a vody za předcházející měsíc. Do 20. dne v měsíci obdrží podatelna ŘS od dodavatele fakturu za elektřinu a plyn. Do 22. dne v měsíci Správce vystaví podklady pro fakturaci. Interní nájemci obdrží podklady k fakturaci elektronicky a do 25. dne jsou povinni je vrátit potvrzené. Poté obratem Správce předává příslušnému zaměstnanci útvaru Provozní ekonomiky potvrzený podklad měřitelných a neměřitelných služeb podle jednotlivých nájemců v areálu.

Tento podklad bude přílohou vystaveného daňového dokladu pro nájemce. Datum zpracování podkladu k fakturaci služeb je současně datem zdanitelného plnění. Útvar Provozní ekonomika vystaví do 27. dne v měsíci fakturu - daňový doklad.

Nájmy

1. den v měsíci předá Správce příslušnému zaměstnanci útvaru Provozní ekonomika přehled pro fakturaci externích nájemců. Správce je odpovědný za správně uvedené fakturované částky dle smlouvy. V případě vnitropodnikových nájmu budou podklady ve stejném termínu předány příslušnému zaměstnanci útvaru Provozní ekonomika. Tyto podklady budou odsouhlaseny odpovědným zaměstnancem interního nájemce. Na základě těchto podkladů příslušný zaměstnanec útvaru Provozní ekonomika měsíčně (5. den v měsíci) vystavuje faktury za nájem na jednotlivé nájemce.

Příloha č. 3

společný kalendář

Příloha č. 3

splátkový kalendář

Číslo splátky	Termín splátky	Číslo účtu	Číslo účtu
1	15.12.2011	15.12.2011	15.12.2011
2	15.01.2012	15.01.2012	15.01.2012
3	15.02.2012	15.02.2012	15.02.2012
4	15.03.2012	15.03.2012	15.03.2012
5	15.04.2012	15.04.2012	15.04.2012
6	15.05.2012	15.05.2012	15.05.2012
7	15.06.2012	15.06.2012	15.06.2012
8	15.07.2012	15.07.2012	15.07.2012
9	15.08.2012	15.08.2012	15.08.2012
10	15.09.2012	15.09.2012	15.09.2012
11	15.10.2012	15.10.2012	15.10.2012
12	15.11.2012	15.11.2012	15.11.2012

Splátkový kalendář

Pronajímatel: OHL ŽS, a.s.
Burešova 938/17
602 00 Brno, Veverí
IČ: 463 42 796
DIČ: CZ46342796

Zápis v OR u KS Brno, spis.zn.B 695

Nájemce: Městské divadlo Brno, příspěvková organizace
Lidická 1863/16
602 00 Brno
IČ: 001 01 397
DIČ: CZ00101397

Zápis v OR u KS v Brně, Pr 35

Variabilní symbol: 001 01 397

Evidenční číslo daňového dokladu (uvádějte v kontrolním hlášení) 00101397

Smlouva nájemní č. NPN000040

NAJEMNE v roce 2020

zámečnická dílna č. 1 - výměra 441,6 m²

zámečnická dílna č. 2 - výměra 514,5 m²

Splátka č.	Termín úhrady	DUZP*	Základ daně	DPH		Celkem k úhradě	Za období
				v %	v Kč		
1	25.01.20		46 207,00				I.20
2	25.02.20		46 207,00				II.20
3	25.03.20		46 207,00				III.20
4	25.04.20		46 207,00				IV.20
5	25.05.20		46 207,00				V.20
6	25.06.20		46 207,00				VI.20
7	25.07.20		46 207,00				VII.20
8	25.08.20		46 207,00				VIII.20
9	25.09.20		46 207,00				IX.20
10	25.10.20		46 207,00				X.20
11	25.11.20		46 207,00				XI.20
12	25.12.20		46 207,00				XII.20

Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a ZDPH

V Brně dne: 27.12.2019

