



sml. č. 7320033999

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřená dle
§ 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v pl. znění

Smluvní strany:

1. Statutární město Brno

Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno

IČO: 44 99 27 85

DIČ: CZ44992785

zastoupené primátorkou města Brna JUDr. Markétou Vaňkovou

na základě usnesení Rady města Brna přijatého na R8/105. schůzi konané dne 23. 09. 2020

je podpisem smlouvy pověřena Mgr. Kateřina Vorlíčková, vedoucí Odboru kultury MMB

bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.

č. ú. 111158222/0800, VS 7320033999

dále jako pronajímatel

a

2. Katarína Hládeková

se sídlem Merhautova 927/5a, 61300 Brno - Černá Pole

IČO 02646129

předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského
zákona dle výpisu z živnostenského rejstříku ze dne 17. 8. 2020

dále jako nájemce

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu kina Art v Brně, Botanická 16, číslo popisné 783, jenž je součástí pozemku p. č. 1271, v k. ú. Veveří, obec Brno, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, na listu vlastnictví číslo 10001, k. ú. Veveří, obec Brno (objekt). Své vlastnické právo dokládá rovněž výpisem z příslušného listu vlastnictví, vyhotoveným tímto katastrálním úřadem.
2. Předmětem nájmu jsou prostory — místnost č. 214 o výměře 34,16 m² ve II. nadzemním podlaží objektu. Na základě pronájmu místnosti č. 214 je nájemce oprávněn užívat společně se správcem objektu příslušenství - sociální zařízení v II. nadzemním podlaží o výměře 8,50 m² (dále též nebytové prostory). Nebytové prostory jsou pronajímány k celoročnímu provozu.

3. Pozemek s objektem ve vlastnictví statutárního města Brna je předaný k hospodaření TIC BRNO, příspěvkové organizaci, Radnická 365/2, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 00101460 (správce objektu nebo TIC).

Přehled pronajímaných prostor v II. NP

NP	č. místnosti	způsob užití	výměra v m ²
II.	214	administrativní prostory, ateliér	34,16
Příslušenství – prostory užívané společně se správcem objektu			
NP II.		WC	8,50
celkem			42,66

Nebytové prostory jsou přístupné přímo z ulice Botanická. Prostory se nachází v zóně s parkovacím omezením. Pro zásobování je přístup z komunikace Botanická. Prostory sloužící k pronájmu jsou blíže uvedeny v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Prostor označený názvem TIC je pronajímán bez vybavení.

Objekt, kde se nachází pronajímané prostory slouží celoročně pro pořádání kulturních akcí a je otevřen veřejnosti. Kancelářská část má samostatný vstup a s prostorem kina přímo propojená není. Přesto je nutné tento režim respektovat.

4. Práva a povinnosti spojené s přímou správou prostor pronajatých touto smlouvou (týkající se zejména předání prostor nájemci, převzetí prostor od nájemce v případě ukončení nájmu, provozu v objektu, služeb spojených s užíváním prostor, oznámení o zvýšení nájemného na základě čl. IV. odst. 3.), bude za pronajímatele vykonávat správce objektu
5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro pronajímatele, mimo práv a povinností vykonávaných správcem objektu, budou zabezpečovány prostřednictvím Odboru kultury Magistrátu města Brna.
6. Prostory jsou svým stavebním účelem způsobilé k užívání v souladu s účelem této smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor.

II.
Účel nájmu

Pronajímané prostory užívá nájemce k administrativním účelům a jako umělecký ateliér.

III.

Doba nájmu.

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV.

Nájemné

1. Nájemné za užívání prostor o výměře 34,16 m² se zázemím o výměře 8,50 m² bylo dohodnuto ve výši 49 200,- Kč za rok. Nájemné za měsíc činí 4 100,- Kč. Nájemce obdrží od pronajímatele splátkový kalendář s aktuálním rozpisem plateb nájemného na příslušné měsíce viz blíže čl. V. této smlouvy.
2. Nájemné za prostory je osvobozené od daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) dle §56a odst. 3. z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH), když pronajímatel jako plátcce DPH o podrobení nájemného této dani nerozhodl. Nájemné nebude účtováno daňovými doklady, ani nebude vystaven splátkový kalendář s náležitostmi dle ZDPH.
3. Výše nájemného dohodnutá touto smlouvou bude pronajímatelem jednostranně zvyšována dle inflace (indexu růstu spotřebitelských cen) stanovené Českým statistickým úřadem vždy za uplynulý kalendářní rok. K zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení pronajímatele vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku, pokud je oznámení o zvýšení nájemného (dále jen oznámení) nájemci doručeno do 30. 6. příslušného kalendářního roku, jinak od pololetí, v němž je nájemci doručeno oznámení o zvýšení nájmu. Případný nedoplatek navýšeného nájemného je splatný do jednoho měsíce od doručení oznámení nájemci. Nájemné bude zvýšeno nejdříve v roce 2022, dle inflace za rok 2021. Tímto způsobem bude nájemné zvyšováno po celou dobu trvání nájmu. Oznámení bude nájemci zasláno prostřednictvím správce objektu.
4. Nájemné nebude fakturováno.

V.

Splatnost nájemného

Nájemné za první kalendářní měsíc pronájmu, či za jeho část, je splatné do 5 kalendářních dnů ode dne protokolárního předání prostor nájemci společně s nájemným na další kalendářní měsíc na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné za další období je splatné měsíčně předem vždy do každého desátého dne v měsíci předcházejícím měsíci, na který se nájemné vztahuje.

VI.

Úhrada za služby spojené s užíváním prostor

Náklady na služby spojené s nájmem - tj. elektrická energie, vodné a stočné, vytápění a náklady spojené s odvozem odpadu - budou hrazeny nad rámec nájemného přímo správcí objektu na základě samostatné smlouvy uzavřené se správcem objektu nejpozději ke dni protokolárního předání pronajímaných prostor nájemci.

VII.

Smluvní pokuta

1. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného má pronajímatel právo uplatnit u nájemce smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení počínaje třetím dnem prodlení s úhradou nájemného. Smluvní pokuta tak bude počítána od prvního dne prodlení.
2. Zaplacením smluvní pokuty nájemcem není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody, která přesahuje výši smluvní pokuty. Povinnost zaplatit smluvní pokutu trvá i po skončení trvání smlouvy.

VIII.

Podmínky nájmu

1. Pronajímané prostory je nájemce povinen protokolárně převzít od správce objektu bezodkladně po uzavření smlouvy dle čl. X. odst. 1 smlouvy a v souladu s čl. VI. smlouvy. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, zabezpečovat na své náklady jejich provozní údržbu a drobné opravy a na své náklady odstraňovat případné škody, které v pronajatých prostorách způsobí.
2. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu. Úklid pronajímaných prostor si řeší nájemce na vlastní náklady. Je zakázáno cokoli odkládat či jinak využívat společné prostory budovy bez souhlasu správce objektu. Vyběšování či vylepování jakýkoliv materiálů dekorativního či informačního charakteru v budově či na jejích součástech je možné jen po domluvě se správcem objektu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv drobné stavební úpravy nebo změny pronajatých prostor bez souhlasu správce objektu (např. montáž stavebních příček, drobné elektroinstalační práce apod.).
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy nebo změny pronajatých prostor, které představují technické zhodnocení.
6. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů v oblasti požární ochrany a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících.
7. Nájemce je povinen po předběžné dohodě umožnit zástupcům pronajímatele a zástupcům správce objektu vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajímaných prostor, provedení nezbytných oprav, a to za přítomnosti nájemce.
8. Nájemce je oprávněn se souhlasem správce objektu označit pronajaté prostory názvem své firmy/nájemce, a to prostřednictvím štítkového systému u vstupu.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli prostřednictvím správce objektu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla. Potřebné opravy budou zabezpečovány prostřednictvím správce objektu na základě schváleného rozpočtu pronajímatele a v souladu s finančním plánem správce.

10. V souvislosti s provozováním činnosti nájemce mohou pronajaté prostory a služby s jejich užíváním spojené užívat osoby, které se v prostoru pohybují v souvislosti s činností nájemce.
11. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v pronajatých prostorech v průběhu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny v souvislosti s činností správce objektu a pronajímatele. Nájemce si dle vlastního uvážení zajistí pojištění související s předmětem jeho činnosti.

IX.

Skončení nájmu

1. Ukončení nájmu se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Strany se výslovně dohodly, že výpovědní doba činí tři měsíce a nevyužijí ustanovení o výpovědní době dle § 2312 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. Pronajímatel má v souladu s § 2228 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo nájem vypovědět bez výpovědní doby nezaplátí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, přestože ho pronajímatel písemně vyzval k úhradě nájemného, dal mu přiměřenou lhůtu, aby takto učinil a upozornil ho na možné následky neuposlechnutí výzvy (tj. výpověď nájmu bez výpovědní doby). Výzva podle věty předchozí musí být prokazatelně doručena.
2. Při skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně předat správci objektu ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu této smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce tuto svou povinnost nesplní do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn podat žalobu na vyklizení předmětných prostor k soudu.
3. Strany se výslovně dohodly, že bude-li nájem ukončen ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinností zveřejněním v registru smluv dle odst. 7. čl. X.
2. Nedílnou součástí smlouvy je orientační plánec pronajímaných prostor (příloha č. 1).
3. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel, po jednom nájemce a správce objektu.
4. Změny a doplňky smlouvy lze provést pouze písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
5. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.
6. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odst. 2 cit. zákona).

7. Nájemce bere na vědomí, že textový obsah smlouvy bude pronajímatelem zaslán ke zveřejnění do registru smluv dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., vyjma údajů, které jsou podle zvláštního právního předpisu vyloučeny ze zpřístupnění a budou tak anonymizovány.

Doložka

Záměr pronájmu prostor sloužících podnikání specifikovaných v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 11. 6. 2020 do 17. 8. 2020.

Uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání bylo schváleno na schůzi Rady města Brna č. R8/105, konané dne 23. 09. 2020.

V Brně dne 30. 9. 2020

V BRNĚ dne 29. 9. 2020

za pronajímatele:

[Redacted signature]

Mgr. Kateřina Vorlíčková
vedoucí Odboru kultury MMB

za nájemce:

[Redacted signature]

Katarína Hládeková



SCHEMA II. NP Administrativní budovy kina ART, Botanická 16, Brno

příloha č. 4

