

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění  
pozdějších předpisů  
(dále jen „občanský zákoník“)

**Dům SCALA, a.s.**

sídlem: Moravské náměstí 127/3, Brno-město, 60200 Brno

IČO: 25555227

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 5914

zastoupená Ing. Janem Červinkou, statutárním ředitelem

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel 1“)

**Statutární město Brno**

sídlem: Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

IČO: 44992785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou

podpisem smlouvy usnesením Rady města Brna přijatým na její schůzi č. R8/071 konané dne  
18. 3. 2020 pověřen: Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 111107222/0800

(dále jen „pronajímatel 2“)

(oba společně dále jen „pronajímatelé“)

a

**Aeropolis s.r.o.**

sídlem: Mladkov 21, 679 01 Boskovice

IČO: 02035707

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 83564

zastoupená Jiřím Šebestou, jednatelem

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

Pronajímatelé a nájemce společně dále též jako „smluvní strany“ a každá samostatně jako „smluvní strana“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

**I.****Předmět smlouvy**

- 1.1 Pronajímatelé prohlašují, že je každý z nich vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti ideální jedné poloviny (id. 1/2) objektu na adrese Moravské náměstí 127/3, Brno-město, 602 00 Brno,

tedy spoluvlastníky budovy č. p. 127 umístěné na pozemcích parc. č. 38/1, parc. č. 38/2 a parc. č. 41, vše v k. ú. Město Brno, obec Brno (dále také jen „budova“).

1.2 Pronajímatelé přenechávají nájemci do užívání prostory sloužící podnikání, které se nacházejí v 2. podzemním podlaží výše uvedené budovy (dále také jen „prostory“) a nájemce prostory do užívání přijímá.

1.3 Celková výměra pronajímaných prostor činí 92 m<sup>2</sup>.

1.4 Specifikace pronajímaných prostor a plánů prostor je přílohou č. 1 této smlouvy.

## **II.**

### **Účel nájmu**

2.1 Nájemce je oprávněn užívat prostory za účelem provozu herní místnosti pro tzv. únikovou hru, přičemž předmětem podnikání, které bude nájemce v prostorách v rámci tohoto účelu provozovat je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

2.2 Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých prostor, je si tohoto stavu vědom a prostory bez výhrad do nájmu přijímá. Nájemce současně prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že ke dni podpisu této smlouvy nejsou prostory způsobilé ke sjednanému účelu užívání, tj. provozu herní místnosti.

2.3 Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit veškerá potřebná vyjádření a povolení příslušných orgánů státní správy v souladu s právními předpisy a sjednaným účelem nájmu, zejména souhlas příslušného stavebního úřadu se změnou užívání prostor pro řádné užívání prostor ke sjednanému účelu. Nájemce prohlašuje, že změna užívání nevyžaduje stavební úpravy. Nájemce nemá vůči pronajímatelům nárok na náhradu jakýchkoliv vynaložených nákladů spojených se zajištěním změny užívání prostor.

2.4 Nájemce se zavazuje zajistit souhlas se změnou užívání prostor v souladu s touto smlouvou do dvou měsíců ode dne účinnosti této smlouvy. V případě, že příslušný stavební úřad souhlas se změnou užívání pro požadovaný účel v uvedené lhůtě nevydá, jsou pronajímatelé oprávněni od této smlouvy písemně odstoupit s účinky ex tunc. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem jeho doručení nájemci.

2.5 Nájemce se zavazuje předložit souhlas příslušného stavebního úřadu pronajímatelům bezodkladně po jeho obdržení.

2.6 Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro sjednaný účel a způsobem dle této smlouvy.

## **III.**

### **Doba nájmu a výpověď**

3.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou.

3.2 Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně (v případě výpovědi dané nájemcem je rozhodující dojití poslednímu z obou pronajímatelů). Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu.

3.3 Kterýkoliv z pronajímatelů je oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:

- a) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- b) nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů,

c) nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou.

Z důvodů shora uvedených končí nájem k poslednímu dni kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

3.4 Nájemce je oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.

Z důvodů shora uvedených končí nájem k poslednímu dni kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů nájemcem doručena poslednímu z obou pronajímatelů.

#### IV.

##### Nájemné

- 4.1 Nájemce se zavazuje hradit pronajímatelům nájemné za užívání prostor ve výši 40,- Kč/m<sup>2</sup>/ měsíc, tj. 3.680,- Kč/měsíc, **tedy 44.160,- Kč ročně** (slovy: čtyřicet čtyři tisíc sto šedesát korun českých). Nájemné bude nájemce platit ode dne, kdy bude předmět pronájmu způsobilý k řádnému užívání ke smlouvenému účelu nájmu, tj. ode dne, kdy nabude souhlas příslušného stavebního úřadu se změnou užívání prostor právních účinků, nejpozději však ode dne následujícího po uplynutí lhůty dle čl. II. odst. 2.4 této smlouvy.
- 4.2 Nájemné je splatné ročně předem, vždy nejpozději do 5. 12. kalendářního roku předcházejícího roku, za který nájemné náleží, a to bezhotovostním převodem 1/2 celkového ročního nájemného na bankovní účet pronajímatele 1 uvedeného v záhlaví smlouvy a bezhotovostním převodem 1/2 celkového ročního nájemného na bankovní účet pronajímatele 2 uvedený na fakturách, zasílaných pronajímatelem 2 nájemci.
- 4.3 První nájemné, tj. nájemné ode dne dle čl. IV. odst. 4.1 této smlouvy do konce roku 2020, je splatné nejpozději do 30 dnů od dne dle čl. IV. odst. 4.1 této smlouvy, a to způsobem uvedeným v čl. IV. odst. 4.2.
- 4.4 Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhrady za služby spojené s nájmem, a to zejména elektrickou energii a ostatní služby související s užíváním prostor, jejichž bližší specifikace a výše je uvedena ve výpočtovém listu vyhotoveném pronajímatelem 1, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhrady za služby spojené s nájmem na bankovní účet pronajímatele 1 uvedeného v záhlaví smlouvy, a to ročně předem v termínu společně s nájemným. Poměrná část záloh na úhrady za služby ode dne předání a převzetí prostor do konce roku 2020 je splatná spolu s prvním nájemným v termínu dle čl. IV. odst. 4.3.
- 4.5 Zálohy na úhrady za služby spojené s nájmem budou vyúčtovány pronajímatelem 1 poté, kdy budou pronajímateli 1 vyúčtovány od přímých dodavatelů, zpravidla do 31. 3. kalendářního roku. Nájemce je povinen uhradit případný doplatek do jednoho měsíce od doručení vyúčtování.
- 4.6 Nájemce je povinen zajistit úklid prostor a odvoz odpadu na své náklady.
- 4.7 Smluvní strany sjednávají, že pronajímatelé jsou za trvání nájmu vždy k 1. 1. příslušného roku počínaje 1. 1. 2021 oprávněni jednostranně zvýšit nájemné o poměrnou část odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Toto zvýšení nájemného jsou pronajímatelé povinni nájemci písemně oznámit. Zvýšení nájemného je splatné do 30 dnů ode dne doručení písemného oznámení nájemci.
- 4.8 Pro včasnost plateb je rozhodující den jejich připsání na účty pronajímatelů.

## **V.**

### **Předání a vrácení prostor**

- 5.1 Pronajímatelé se zavazují předat prostory nájemci nejpozději do sedmi dnů ode dne účinnosti této smlouvy. O předání prostor bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav prostor v okamžiku předání.
- 5.2 Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu vyklidit a předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

## **VI.**

### **Další práva a povinnosti smluvních stran**

#### **6.1 Povinnosti nájemce:**

Kromě ostatních povinností nájemce uvedených v nájemní smlouvě se nájemce zavazuje plnit tyto povinnosti:

- a) platit nájemné a užívat prostory sloužící podnikání řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou,
- b) dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce v prostorách a budově včetně veškerých příslušných ustanovení uvedených v domovním řádu a zajistit jejich dodržování ze strany zaměstnanců, dodavatelů a klientů (návštěvníků) nájemce,
- c) umožnit pronajímatelům nebo jimi pověřené osobě vstup do prostor za účelem prohlídky prostor a kontroly jejich užívání,
- d) oznámit písemně a bezodkladně pronajímatelům opravy, za které pronajímatelé odpovídají a jejichž provedení je v prostorách nezbytné,
- e) nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě,
- f) zajistit oprávněným osobám nepřetržitý přístup k vodoměru a hlavnímu uzávěru vody, který se nachází v prostorách,
- g) zajistit přístup k výměňkové stanici,
- h) zajistit přístup ke kanalizační šachtě,
- i) zajistit kvalitní odvětrání prostor,
- j) zamezit přístupu návštěvníků prostor do ostatních částí budovy, které nejsou předmětem nájmu dle této smlouvy, včetně místnosti, v níž se nachází vodoměr a hlavní uzávěr vody,
- k) zajistit, že činnosti vykonávané v prostorách nijak nenaruší provoz kina, které se nachází v budově,
- l) obsah této smlouvy nechat schválit osoby oprávněné jednat za Masarykovu univerzitu jakožto svého partnera při provozu kinosálu a souvisejících prostor nacházejících se v budově.

#### **6.2 Povinnosti pronajímatelů:**

Kromě ostatních povinností pronajímatelů uvedených v nájemní smlouvě se pronajímatelé zavazují plnit tyto povinnosti:

- a) přenechat nájemci prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- b) zajistit, aby byl nájemci umožněn plný výkon práv, která mu jsou touto smlouvou přiznána.

#### **6.3 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a nahradit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se v předmětu nájmu zdržovaly.**

#### **6.4 Nájemce se zavazuje zajistit bezpečnost všech osob pohybujících se v prostorách od převzetí do předání prostor.**

- 6.5 Nájemce se zavazuje při užívání prostor počínat si tak, aby nedošlo k žádné újmě na životě, zdraví nebo majetku nájemce nebo osob, které se v průběhu nájmu budou zdržovat v prostorách, ani újmě na majetku pronajímatelů. V případě vzniku takové újmy se nájemce zavazuje ji nahradit.

## **VII.**

### **Změny pronajatých prostor**

- 7.1 Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatelů a na svůj náklad, odpovědnost a riziko a v souladu s příslušnými právními předpisy. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny pronajatých prostor bez náhrady pronajímatelům. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na opravy nebo úpravy prostor, a to ani po dobu trvání nájmu, ani po jeho skončení. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce v případě zhodnocení prostor nemá nárok na vyrovnání za toto zhodnocení. Nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímatelích požadovat úhradu vynaložených nákladů na opravy nebo úpravy prostor ani vyrovnání za případné zhodnocení prostor.
- 7.2 Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatelů, zavazuje se uvést prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatelé požádají. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatelů prostory do původního stavu, mohou pronajímatelé nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## **VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 8.1 Smluvní strany se dohodly, že ve vztahu mezi nimi založeném touto smlouvou se ustanovení § 2315 občanského zákoníku, upravující náhradu za převzetí zákaznické základny, nepoužije.
- 8.2 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel 2 je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.3 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel 2.
- 8.4 Tato smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž pronajímatel 1 a nájemce obdrží po jednom a pronajímatel 2 čtyři vyhotovení.
- 8.5 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými všemi smluvními stranami.
- 8.6 Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.
- 8.7 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.

### Doložka

Záměr statutárního města Brna pronajmout prostory byl v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 28. 2. 2020 do 17. 3. 2020.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R8/071 konané dne 18. 3. 2020.

V Brně ..... 14. 8. 2020

  
Dům SCALA, a.s.  
Ing. Jan Červinka  
statutární ředitel  
pronajímatel 1

V Brně ..... 10. 3. 2020

  
Aeropolis s.r.o.  
Jiří Šebesta  
jednatel  
nájemce

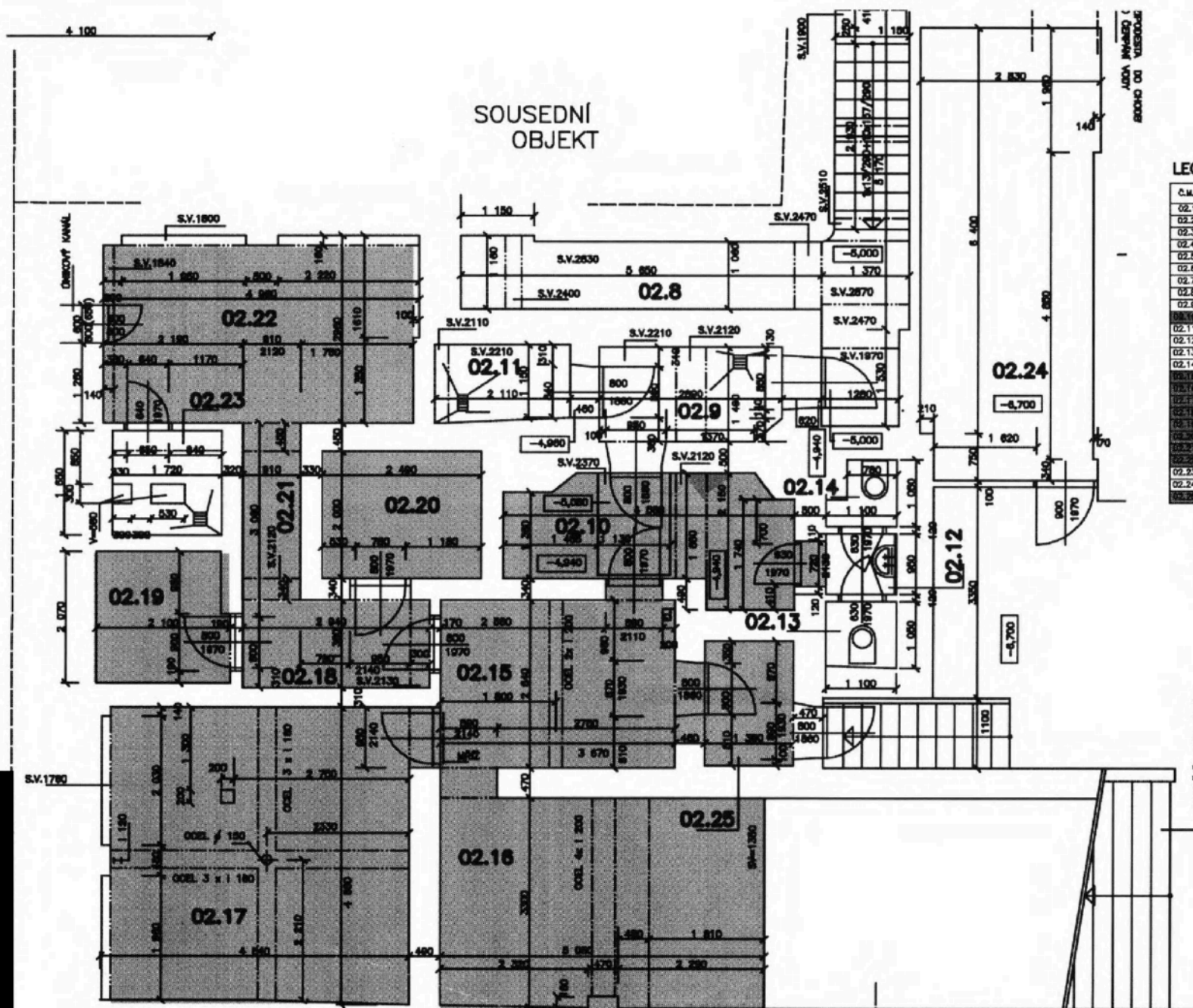
V Brně ..... 13 -10- 2020

  
Statutární město Brno  
Bc. Petr Gabriel  
vedoucí OSM MMB  
pronajímatel 2



**Příloha č. 1 – Specifikace pronajímaných prostor a jejich plánek**

| číslo místnosti | název místnosti | výměra v m <sup>2</sup> |
|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 02.10.          | sklep           | 7,80                    |
| 02.15.          | sklep           | 10,80                   |
| 02.16.          | sklep           | 16,70                   |
| 02.17.          | sklep           | 22,70                   |
| 02.18.          | sklep           | 4,30                    |
| 02.19.          | sklep           | 4,30                    |
| 02.20.          | sklep           | 5,00                    |
| 02.21.          | chodba          | 2,80                    |
| 02.22.          | sklep           | 14,50                   |
| 02.25.          | chodba          | 3,10                    |
| celkem          |                 | 92,00                   |



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

| Č.M.  | OCEL MÍSTNOSTI   | PLOCHA m <sup>2</sup> | S.V. m | PODLAŽKA     | POVRCH.OPRAVA       | POZNL.              |
|-------|------------------|-----------------------|--------|--------------|---------------------|---------------------|
| 02.1  | ROZKROJE         | 8,30                  | —      | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.2  | VÝHEB            | 44,38                 | 3,78   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.3  | CHODBA           | 8,90                  | 2,40   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.4  | SKLEP            | 3,40                  | 2,40   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.5  | SKLEP            | 3,00                  | 2,40   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.6  | SKLEP            | 4,80                  | 3,40   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.7  | SKLADOVNÁ VÝCHOZ | 8,30                  | 2,40   | OBAL. POVRŠ. |                     | PRŮVLEKOVÝ ÚSTŘÍ    |
| 02.8  | CHODBA           | 14,10                 | —      | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.9  | SKLEP            | 8,10                  | 3,51   | OBAL. POVRŠ. | OBAL. OCEKVA (1482) |                     |
| 02.10 | SKLEP            | 7,80                  | 3,21   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.11 | SKLEP VET        | 3,80                  | 3,30   | OBAL. POVRŠ. | OLUJ. HŘEŠ. (2000)  | OLUJ. HŘEŠ. - STROP |
| 02.12 | PRŮVLEKOVÝ       | 1,30                  | 3,51   | OBAL. POVRŠ. | OLUJ. HŘEŠ. (1800)  |                     |
| 02.13 | WC               | 1,10                  | 3,30   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.14 | WC               | 0,80                  | 3,30   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.15 | SKLEP            | 10,80                 | 3,30   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.16 | SKLEP            | 14,70                 | 3,30   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.17 | SKLEP            | 25,70                 | 3,30   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.18 | SKLEP            | 4,30                  | 3,30   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.19 | SKLEP            | 4,70                  | 3,30   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.20 | SKLEP            | 5,00                  | 3,30   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.21 | CHODBA           | 3,80                  | 3,30   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.22 | SKLEP            | 11,30                 | 3,30   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.23 | KL. LOŽNICE VOZY | 2,80                  | 3,30   | OBAL. POVRŠ. |                     |                     |
| 02.24 | ARCHIV           | 18,80                 | 4,13   | KROVNÍ       |                     |                     |
| 02.25 | CHODBA           | 3,10                  | 3,30   | OBAL. POVRŠ. | OLUJ. HŘEŠ. (1800)  |                     |

Celkem 92 m<sup>2</sup>



**Výpočtový list pro vyúčtování energií  
ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne .....**

**VZOR**

**Elektrická energie**

|                                                       |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|
| číslo samostatného elektroměru pro pronajaté prostor: | 71011062      |
| počáteční odečet ze dne:                              | 0 kWh         |
| konečný odečet:                                       | 100 kWh       |
| rozdíl stavů:                                         | 100 kWh       |
| průměrná roční cena EE:                               | 3,44 Kč/kWh   |
| <b>spotřeba EE:</b>                                   | <b>344 Kč</b> |