

# SMLOUVA

## o nájmu prostor

kteřou v souladu s ustanovením § 2201, odstavec 1., zákona č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákon) v platném znění uzavřely tyto smluvní strany :

**DRUŽBA, stavební bytové družstvo,**

se sídlem Kapucínské nám. 100/6, 656 57 Brno,  
které zastupuje Ing. Jan Totzauer, ředitel družstva,  
IČ : 00047 708,  
DIČ: CZ00047 708,

zapsané v OR vedeném u KS v Brně, oddíl Dr XXXIV, vložka 6, datum zápisu 6.června 1959,  
Bankovní spojení : ČSOB a.s. – pobočka Brno  
číslo účtu : 291012/0300

(dále jen „pronajímátele“)

a

**Národní divadlo Brno, příspěvková organizace,**

se sídlem Dvořákova 11, 657 70 Brno  
kterou zastupuje pan Martin Glaser, ředitel organizace,  
IČ : 000 94 820,  
DIČ: CZ00094820,

zapsané v OR vedeném u KS v Brně, oddíl Pr, vložka 30, datum zápisu 3. října 2001,  
Bankovní spojení : UniCredit Bank

číslo účtu : 2110126623/2700

(dále jen „nájemce“)

t a k t o :

### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímátele je vlastníkem objektu na čísle popisném 756 na stavební parcele číslo 1197/14, zapsaného na LV č.1712 pro k.ú. Bohunice a obec Brno. Nemovitost se nachází na ulici Ukrajinská 756/2d v Brně (HS – 900.1).
2. Pronajímátele touto smlouvou přenechává s účinností od 1.1.2017 nájemci do nájmu nebytový prostor objektu, citovaného v předchozím odstavci, o celkové podlahové ploše 108,9 m<sup>2</sup>, situovaný v přízemí předmětného objektu. Jedná se o prostor původně kolaudovaný jako kovodílna (místnost č.23b), který bude nájemcem užíván jako sklad.
3. Umístění prostoru je blíže specifikováno v situačním plánu, který je přílohou č.2 této smlouvy. Přístupová cesta k pronajatým prostorám je zajištěna vstupními dveřmi ze dvora objektu.
4. Místnost vznikla z místnosti č.23 a jejím podélným přepažením mříží. Místnost je vytápěna z centrálního zdroje a je dále vybavena rozvodem el. proudu. Vybavení pronajatých prostor, které je a zůstává výlučným vlastnictvím pronajímátele, je specifikováno v předávacím protokolu, který tvoří přílohu a tedy nedílnou součást této smlouvy.
5. Pronajatý prostor je kolaudován a veden ve veřejných registrech jako nebytový prostor.

### II.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je zejména povinen:
  - ◆ Užívat pronajaté prostory pouze k účelu sjednanému v této smlouvě, řádně je udržovat a bez souhlasu pronajímátele v nich neprovádět žádné úpravy ani instalační práce.
  - ◆ Platit pronajímátele nájemné a úhradu za služby ve výši a lhůtách podle této smlouvy.

- ◆ Bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit mu provedení těchto oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
  - ◆ Provozem rušivě nezasahovat do nájemních práv nájemců prostor v předmětném objektu a okolí.
  - ◆ Zajišťovat požární ochranu dle zák. č.133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů a dodržovat platné předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a požární ochraně v pronajatých prostorách.
2. Pronajímatel je zejména povinen :
    - ◆ Udržovat po dobu nájmu prostor a dům ve stavu způsobilém k užívání.
    - ◆ Umožnit nájemci užívání pronajatých prostor v souladu s touto smlouvou.
    - ◆ Zajišťovat nájemci služby, spojené s nájmem pronajatých prostor.
  3. Nájemce bude užívat pronajaté prostory pro svoji hlavní činnost příspěvkové organizace dle Zřizovací listiny NDB.
  4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že náklady spojené s drobnými opravami a obvyklým udržováním pronajatých prostor hradí nájemce. Rozsah drobných oprav je vyjmenován v příloze č. 1 této smlouvy (Drobné opravy pronajatých prostor).
  5. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v pronajatém prostoru způsobil on sám nebo osoby, kterým vstup do prostor umožnil. Pokud se tak nestane, bude pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav prostor.
  6. V případě rekonstrukce nebo modernizace pronajatých prostor prováděné v zájmu nájemce, hradí náklady této akce nájemce. O prokázané náklady na tyto práce zvýší pronajímatel hodnotu objektu, čímž dojde ke zhodnocení ceny nemovitosti. O každé rekonstrukci nebo modernizaci je nájemce povinen předem informovat pronajímatele, projednat s ním technické podmínky a vyžádat si jeho souhlas. Za tímto účelem bude pro každý jednotlivý případ mezi stranami uzavřena písemná dohoda, obsahující nezbytný souhlas pronajímatele, způsob finančního vypořádání v případě ukončení nájmu a ostatní náležitosti ve smyslu platného zákona o dani z příjmu.
  7. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám, pouze však s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
  8. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky pronajatých prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
  9. V případě havárie na instalačních rozvodech objektu, vodovodním potrubí či rozvodech tepla, zavazuje se nájemce umožnit okamžitý přístup do prostor z důvodu umožnění manipulace s ventily rozvodů, z důvodů zamezení dalších škod na majetku pronajímatele způsobené havárií a z důvodu opravy nastalé havárie.
  10. Nájemce je povinen řídit se platným provozním řádem objektu.
  11. Nájemce se zavazuje respektovat zákaz kouření v pronajatých i společných prostorách objektu.
  12. Nájemce se zavazuje, že odpady z provozovny (z pronajatých nebytových prostor) bude likvidovat v souladu se zákonem č.185/2001 Sb.. Na základě tohoto zákona má každá právnická osoba a osoby fyzické oprávněné k podnikání povinnost zajistit využití nebo odstraňování odpadů v souladu s tímto zákonem (§ 16), nebo uzavřít smlouvu s obcí o využití systému pro nakládání s komunálním odpadem. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nezajišťuje pro nájemce odvoz a likvidaci komunálního odpadu (ve smyslu zák. 185/2001 Sb.).
  13. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu, pokud se strany nedohodnou jinak.

### III.

#### **Cena nájmu a úhrad za služby spojené s užíváním prostor**

1. Nájem pronajatých prostor se sjednává za úplatu.

2. Pronajímatel a nájemce si ujednali nájemné ve výši 13.613,- Kč za každý měsíc trvání nájmu.

Cena nájmu rozepsaná dle plochy jednotlivých pronajatých prostor:

místnost:	plocha místnosti (v m <sup>2</sup> )	cena (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	cena nájmu ročně (Kč)	cena nájmu měsíčně (Kč)
sklad (místnost č.23b)	108,9	125,-	163.350,-	13.613,-

V ceně nájmu je zohledněno užívání společných prostor domu, pojištění nemovitosti a daň z nemovitosti a ostraha objektu.

3. Pronajímatel a nájemce si ujednali následující rozsah služeb a úhrad s tím spojených:

dodávka tepla	zálohově	108,90	1.251,- Kč/měsíc
dodávka vody a odvádění vody	zálohově		500,- Kč/měsíc
dodávka teplé vody	není zavedena a užívána		0,- Kč/měsíc
elektrická energie	zálohově		500,- Kč/měsíc

Tyto úhrady služeb hradí nájemce v jejich skutečné výši tak, že platí zálohy splatné společně s nájemným, které budou jednou za rok zúčtovány dle platného příslušného právního předpisu.

Celková výše měsíční zálohy na služby spojené s užíváním pronajatých prostor je stanovena na -- 2.251,- Kč.

4. Pronajímatel zajišťuje dodávku elektrické energie a její spotřeba bude měřena na základě podružného elektroměru. Nájemce se zavazuje zřídit podružný elektroměr bez prodlení po podpisu této smlouvy.
5. Pronajímatel a nájemce ujednali způsob rozúčtování služeb v intencích ustanovení § 2247, § 2251 a § 2252 zákona č. 89/2012 Sbírky (občanský zákoník) v platném znění.
6. Nájemné a úhrada za služby budou nájemcem hrazeny řádně a včas na základě fakturace od pronajímatele formou měsíčních plateb s tím, že výše měsíční platby činí **15.864,- Kč (v ceně je již zahrnuta DPH)**. Tato částka bude nájemcem hrazena formou bezhotovostního převodu vždy ke lhůtě splatnosti faktury. Faktury vystavované pronajímatelem dle této smlouvy musí obsahovat všechny zákonné náležitosti. Nebude-li faktura vystavena oprávněně, či nebude-li obsahovat požadované náležitosti, nebude nájemcem proplacena a bude ve lhůtě splatnosti pronajímateli vrácena bez dalšího k opravě či k doplnění. DUZP (datum uskutečnění zdanitelného plnění) nastává k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Faktury bude pronajímatel zasílat nájemci elektronickou formou na e-mailovou adresu faktury@ndbrno.cz.
7. Nezaplacení sjednané platby nájemného a úhrad za služby jeden měsíc po termínu splatnosti je hrubým porušením smlouvy a je tedy důvodem ke skončení nájmu bez výpovědní lhůty.
8. V případě prodlení s úhradou peněžitého dluhu je dlužník povinen uhradit věřiteli též zákonný úrok z prodlení, jehož výše je dle § 1970 občanského zákoníku stanovena nařízením vlády. Smluvní strany mezi sebou dále dle § 1806 občanského zákoníku ujednaly, že úrok z prodlení je možno požadovat i za prodlení s úhradou příslušenství pohledávky.
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se bude automaticky každým rokem zvyšovat o Českým statistickým úřadem oficiálně vyhlášenou průměrnou roční míru inflace vůči roku předcházejícímu. Jedná se o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců roku proti průměrnému indexu 12 měsíců roku předcházejícího. Navýšení o míru inflace bude realizováno vždy s účinností od 1.1. daného roku. V případě změn platných právních předpisů, růstu cen nebo zvýšení míry inflace, zavazují se smluvní strany odpovídajícím způsobem změnit ode dne účinnosti takových změn příslušná ujednání této smlouvy, včetně ujednání o výši nájemného a úhrad za služby.
10. Smluvní strany si dále dohodly vratnou kauci (peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru) ve výši jednoho měsíčních nájmu (včetně měsíční úhrady za služby), tj. celkovou částku ve výši 15.864,-Kč. Tuto kauci uhradí nájemce pronajímateli do 10 dnů od podpisu této smlouvy na účet pronajímatele u ČSOB Brno, číslo účtu 291012/0300, konstantní symbol 558, variabilní symbol 901 080 503, specifický symbol 103. Kauce bude nájemci vyúčtována - vrácena na účet nájemce v termínu do 30 dnů po skončení nájemního vztahu.

#### IV.

#### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od 1.1.2017. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně, bez udání důvodu, s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.

2. Nájem lze skončit také na základě písemné dohody obou smluvních stran nebo výpovědí dle § 2232 zákona č. 89/2012 Sbirky (občanského zákoníku).
3. Ke dni skončení nájmu nájemce uvede nebytové prostory na vlastní náklady do původního stavu a odevzdá je ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení oprávněnému zástupci pronajímatele. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s předáním vyklizeného prostoru a toto prodlení přesáhne 3 dny, bude mít pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům.
4. Ke dni faktického předání pronajímaného prostoru bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol, který se stane přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.
5. Pronajímatel je v případě skončení nájmu kteroukoli formou oprávněn vstoupit do pronajatých prostor a pokud nejsou vyklizeny, může pronajímatel pronajaté prostory vyklidit a věci náležející nájemci uskladnit, vše na náklady a riziko nájemce. V případě, že si nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne ve lhůtě do 14 dnů ode dne jejich uskladnění pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci nechat zlikvidovat. Náklady na vyklizení pronajatých prostor, uskladnění věci či jejich likvidaci jdou k tíži nájemce.

## V.

### Závěrečná ujednání

1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Dodatky se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
2. Právní vztahy touto smlouvou neupravené řídí se příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, předpisů o nájmu prostor a předpisů souvisejících v platném znění.
3. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s touto podmínkou, že veškeré písemnosti, týkající se tohoto nájemního vztahu, doručuje pronajímatel poštou, na adresu nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy (v označení smluvní strany nájemce). Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že doporučená poštovní zásilka nepřevzatá adresátem v úschovní lhůtě, se považuje za doručenou třetím pracovním dnem po jejím odeslání, byla-li adresována na adresu účastníka této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy. Z tohoto důvodu se nájemce zavazuje po dobu trvání smlouvy o nájmu písemně a bez prodlení oznámit pronajímateli veškeré jeho změny v adrese pro doručování.
4. Tato smlouva se vystavuje ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení obdrží nájemce.
5. Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany si smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem.

Přílohy: dle textu

V Brně dne .....

Za pronajímatele : .....

V Brně dne .....

Za nájemce :

.....  
Ing. Jan Totzauer  
ředitel družstva

.....  
Martin Glaser  
ředitel NDB

## Běžná údržba a drobné opravy pronajatých prostor

**(1) Běžnou údržbou** prostor se rozumí udržování a čištění pronajatých prostor včetně zařízení a vybavení prostor, které se provádí obvykle při užívání pronajatých prostor. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení prostoru ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odstavci 3 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

**(2) Za drobné opravy** se považují opravy prostor a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

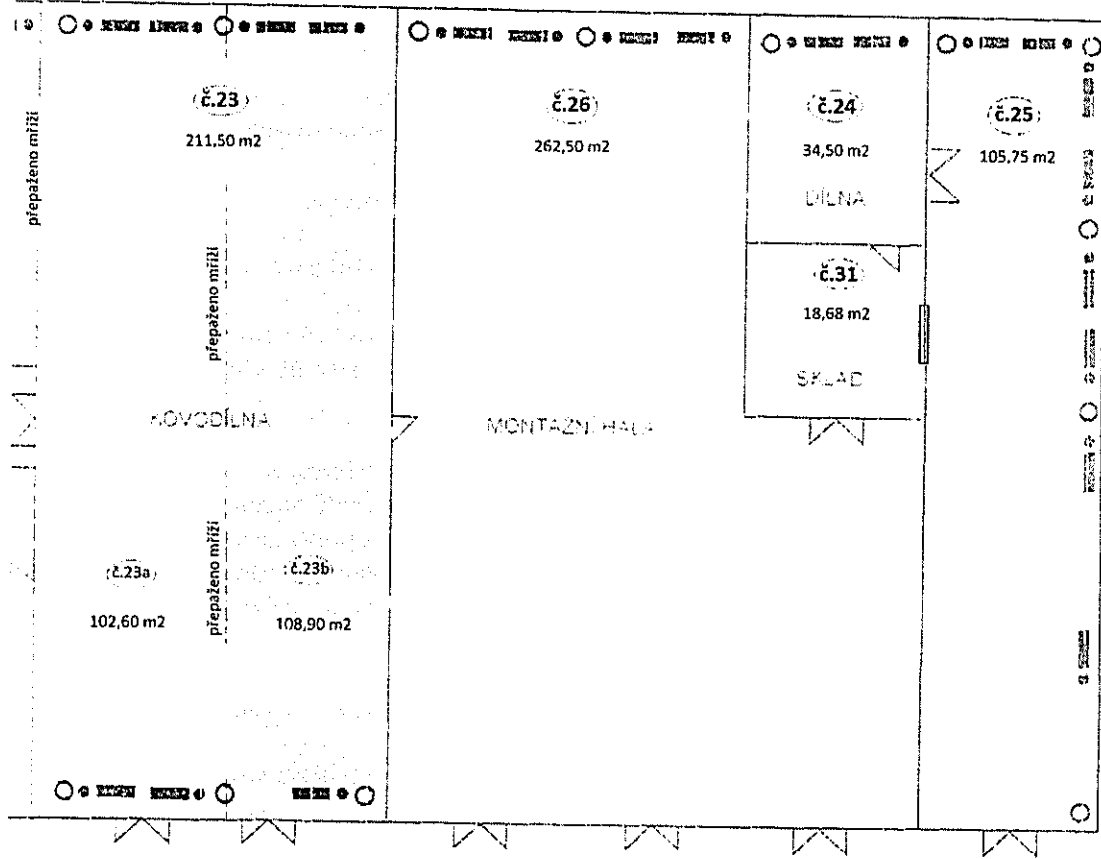
**(3) Za drobné opravy podle věcného vymezení** se považují tyto drobné opravy:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří pronajatých prostor a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru pronajatých prostor,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajatý prostor,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajaté prostory, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, digestoří, misicích baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

**(4) Podle výše nákladů** se za drobné opravy považují další opravy pronajatých prostor a jejich vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odstavci 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

**(5) Roční limit nákladů.** Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavci 3 a 4 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy pronajatých prostor, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

Plán prostor přízemí - Ukrajinská 2d



KRESLIL	VYPRACOVAL	ZODP. PRŮV.	VYD. PRŮV.	
JMENO	ABSOULN	ABSOULN		
PROJEKT				
INVESTOR				
AKCE	UKRAJINSKÁ 2 BRNO			FORMÁT A 4 DATUM JY ÚČEL PROJEKT ŽAK ARCH. DÍLO
OBRAH	PŮDORYS PŘÍZEMÍ			MĚŘITKO 1:100 3