**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

**uzavřená dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**

**(dále jen „*smlouva*“)**

**Smluvní strany:**

**1. Statutární město Brno**

se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

zastoupené primátorkou statutárního města Brna JUDr. Markétou Vaňkovou

Působnost ve věci uzavření této smlouvy byla zřizovací listinou svěřena příspěvkové

organizaci:

**Národní divadlo Brno, příspěvková organizace**

se sídlem Dvořákova 11, 657 70 Brno

IČ: 00094820

DIČ: CZ00094820

zastoupené MgA. Martinem Glaserem, ředitelem

Obchodní rejstřík KS v Brně, oddíl Pr., vložka 30

bankovní spojení: Unicreditbank, číslo účtu: 2110126623/2700

(dále jen pronajímatel nebo NdB)

**2. Full up Devil s.r.o.**

se sídlem Chaloupky 171/33, Komín, 624 00 Brno

IČ: 07658257

DIČ: CZ07658257

Zastoupená: Gregorem Marečkem, jednatelem

Obchodní rejstřík: C 109181/KSBR Krajský soud v Brně

Bankovní spojení, č. účtu: 115-8343540267/0100

(dále jen nájemce)

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajme nájemci prostory tří divadelních bufetů v Janáčkově divadle (dále také objekt nebo divadlo) sloužící k podnikání, adresa: Rooseveltova 31/7, 602 00 Brno, a to v rozsahu vyplývajícího ze záměru pronajmout prostory sloužící k podnikání. Jedná se o jeden bufet v I. NP objektu Janáčkova divadla v prostoru foyer, a to po jeho levé straně, o výměře 25 m2, a dva bufety v II.NP objektu Janáčkova divadla situované po pravé a levé straně foyer, každý o výměře cca 16 m2 (dále také „*předmět nájmu*“). Nájemci je současně k dispozici volný prostor o výměře 20 m2 umístěný v přízemí foyer u šaten (možno využít např. pro skladování zboží).
2. Objekt a pozemek se nachází ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou předány k hospodaření příspěvkové organizaci Národní divadlo Brno, Dvořákova 11, 657 70 Brno.
3. Pronajímatel je oprávněn uzavírat jménem statutárního města Brna smlouvy na pronájem části prostor ve svěřených objektech pro provozování bufetů uzavíraných na dobu neurčitou na základě Zřizovací listiny NdB.
4. Záměr pronájmu prostor sloužících podnikání specifikovaných v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn ve dnech od 25. 2. 2021 do 25. 3. 2021.
5. Prostory bufetů jsou přístupné služebním vchodem do divadla z ul. Rooseveltova 1-7 a jsou hlídány 24 hodin zaměstnanci NdB (vrátní).
6. Součástí prostoru bufetů je vybavení (movité věci), na které bude ke dni předání pronajímaných prostor nájemci uzavřena samostatná smlouva.
7. Prostory sloužící k podnikání jsou svým stavebním určením způsobilé k užívání v souladu s účelem této smlouvy.
8. Pronajímatel ke dni předání seznámí nájemce s pronajatými prostory a s veškerým stavem pronajatých věcí a zavazuje se k poskytnutí nerušeného užívání těchto prostor nájemcem.

**II.**

**Účel nájmu, podmínky nájmu a provozní doba**

1. Pronajímané prostory je nájemce oprávněn užívat výhradně za účelem provozování všech bufetů (sloužících k občerstvení) při veškerých akcích NdB za přítomnosti diváků a dále při mimořádných příležitostech, které budou předem pronajímatelem neprodleně nájemci sděleny formou emailu a specifikovány.
2. Druhy prodávaného sortimentu uvádí nájemce v nabídkovém listu, který bude vyvěšen na viditelném a veřejnosti přístupném místě v pronajatých prostorách.
3. Nájemce je povinen prodávat základní sortiment (viz příloha č.1) v maximální cenové výši zde uvedené. Případné zvýšení cen je možné nejdříve za dva roky, a to na základě oboustranné dohody (dodatkem ke smlouvě). Zvyšování cen v důsledku inflace je možné nejdříve za 1 rok, a to na základě předchozího upozornění.
4. Nájemce bude na bufetech prodávat pouze značky vína a piva, které bude odebírat na základě rámcových dohod uzavřených mezi partnerem NdB (dodavatelem vína a piva) a nájemcem za splnění podmínek běžných dodavatelů vína a piva. Nájemce nemůže být vázán k  odběru vína a piva v případech, že nebudou dodrženy podmínky běžných dodavatelů vína a piva za zboží stejné kvality. Při posuzování podmínek běžných dodavatelů vína se vezme v potaz zejména kvalita, cena, dodací doba, možnost objednání v e-shopu, závoz, dodání zboží přímo do místa prodeje apod.
5. Druh a množství připravovaných a nabízených jídel je stanoveno platnými hygienickými předpisy.
6. Občerstvení je možné objednat předem u obsluhy bufetů i přes web (tj.předobjednávkový elektronický systém pro návštěvníky).
7. Obsluha bude prováděna v počtu, který odpovídá vytíženosti bufetů (obsluha musí zvládat průběžný úklid použitého nádobí - nájemcem musí být zajištěna dostatečná pracovní síla na tuto činnost).
8. Nájemce zajistí profesionální přístup personálu, jednotný dress code, který odpovídá významnosti prostředí NdB.
9. Nájemce zajistí možnost platby hotově i kartou, a s ohledem na plynulost provozu (obsluhy a odbytu zboží) dostatek evidenčních pokladen (min. 2-3 na bar).
10. Pronajímatel zajistí plynulý provoz internetu.
11. Pronajímané prostory nelze využít k reklamním účelům vyjma vlastní reklamy pronajímatele a nájemce.
12. Činnost bude provozovaná v rámci Živnostenského oprávnění nájemce. Nájemce nebude provádět žádné neodborné zásahy do pronajatých prostor.
13. Nájemce je povinen provádět a hradit pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor, včetně vybavení, a to na své náklady. Veškeré ostatní nezbytné opravy a údržbu prostor, tzn. jinou než běžnou údržbu, je povinen zajistit na své náklady pronajímatel, a to i včetně udržování předmětu nájmu odpovídajícím hygienickým předpisům a udržování vnějších ploch a okolí.
14. Úklid pronajatých prostor po dobu trvání nájemní smlouvy provádí nájemce na vlastní náklady.
15. Pokud náklady na běžnou údržbu a drobné opravy hrazené nájemcem přesáhnou za každý jeden rok trvání nájmu v celkovém součtu za ten který rok trvání této smlouvy částku ve výši 30.000,-Kč bez DPH, je pronajímatel povinen zabezpečit provedení veškerých dalších drobných oprav a běžné údržby na vlastní náklad, a to vyjma situací, kdy tu kterou nutnost drobné opravy či běžné údržby způsobí svým jednáním nájemce.
16. Nájemce bezodkladně oznámí pronajímateli, že Předmět nájmu má vadu, kterou má pronajímatel odstranit, pokud je dle této Smlouvy či jiného zákonného ustanovení povinen takovou vadu odstranit. Pronajímatel je povinen započít s prováděním oprav bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5 dnů od oznámení nájemce na jejich potřebu.
17. Při stanovení výše úhrady za drobné opravy se vychází především z daňových dokladů a dokladů o platbě.
18. Bez souhlasu pronajímatele nebudou nájemcem provozovány v pronajatých prostorách další činnosti.
19. **Provozní doba bufetů -** bufety otevírají hodinu před začátkem představení (vše musí být připraveno, divadlo se shodně otevírá divákům, nelze již nic nosit mezi přicházejícími diváky) a zavírají po poslední přestávce podle plánu představení s možností přizpůsobení k mimořádným akcím NdB.
20. Kompletní měsíční program NdB včetně hostujících představení bude zasílán nájemci hlavním inspektorem hlediště předem na emailovou adresu: marecek@bill.cz nejpozději do 20. dne měsíce, který předchází měsíci, na který se program vztahuje. Veškeré změny programu budou sděleny na výše uvedenou e-mailovou adresu nájemce nájemci neprodleně.

**III.**

**Doba nájmu**

Nájemní smlouva se uzavírá **od 1. 9. 2021 na dobu neurčitou.**

**IV.**

**Úhrada za nájem a úhrada nákladů za služby s nájmem spojené**

1. Výše nájmu byla stanovena dohodou na částku **35 500,- Kč / + DPH** dle platných předpisů **měsíčně**. Nájemné za pronajaté prostory bude hrazeno ode dne jejich protokolárního předání nájemci, a to na základě pronajímatelem vystavených faktur na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné bude hrazeno s měsíční splatností předem vždy nejpozději k desátému dni měsíce, který předchází měsíci, na který se nájemné vztahuje.
2. Nájemné za první kalendářní měsíc pronájmu 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, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.
3. Výše nájemného může být pronajímatelem jednostranně zvyšována dle inflace (indexu růstu spotřebitelských cen) stanovené Českým statistickým úřadem vždy za uplynulý kalendářní rok. Ke 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 nebo jiným vhodným způsobem.
4. Náklady za služby spojené s nájmem - tj. elektrická energie, vodné a stočné, vytápění, ohřev TUV činí aktuálně **3 000,- Kč měsíčně**. Cena je stanovena poměrem užitných ploch. Náklady za služby budou hrazeny nad rámec nájemného. V případě nárůstu cen za služby s nájmem spojené bude cena adekvátně navýšena.
5. Náklady za pronájem vybavení (movitých věcí) budou hrazeny na základě samostatné smlouvy o pronájmu movitých věcí. Výše měsíčního nájmu tohoto vybavení činí **6 000,- Kč + DPH** dle platných předpisů měsíčně. Fakturace za pronájem movitých věcí bude realizována společně s fakturací nájemného a nákladů za služby spojené s nájmem dle podmínek stanovených v článku IV. odst. 1.-4. této smlouvy.
6. V případě prodlení nájemce s placením veškerých úhrad dle čl. IV. 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 faktury. Smluvní pokuta tak bude počítána od prvního dne prodlení.
7. 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.
8. Smluvní pokuty mohou být pronajímatelem uplatněny až po písemném upozornění ohledně prodlení s placením nájemného nájemcem. Pronajímatel musí poskytnout minimálně deseti denní lhůtu ke zhojení stavu nájemcem.
9. Nájemné, náklady na služby spojené s nájmem a náklady na pronájem vybavení (movitých věcí) v měsíci, kdy se nebude konat žádné divadelní představení, nebude účtováno. Pokud by nastal případ vyšší moci v důsledku karanténních opatření např. proti šíření koronaviru COVID-19 nařízených v České republice, který by neumožňoval řádné užívání prostor sloužících k podnikání v plném rozsahu (tj. pokud nebudou bufety v provozu), nájemné se za toto období alikvotně poníží.
10. Stane-li se nájemci, že bude uveden v seznamu nespolehlivých plátců či uvede pro realizaci platby za plnění nespolehlivý účet dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, souhlasí nájemce se zajištěním částky DPH přímo ve prospěch správce daně.

**V.**

**Kauce (jistota)**

1. Nájemce před uzavřením této smlouvy složil u pronajímatele na účet č. 2110126623/2700

VS 26247313 kauci (jistotu) ve výši 35 500,- Kč + DPH dle platných předpisů, tj. jistotu ve výši jednoho měsíčního nájmu.

1. Nájemce před uzavřením této smlouvy složil u pronajímatele na účet č. 2110126623/2700

VS 26247313 kauci (jistotu) ve výši jedné měsíční zálohy, tj. 3 000,- Kč za služby s nájmem spojené.

1. Nájemce před uzavřením Smlouvy o nájmu věcí složil u pronajímatele na účet č. 2110126623/2700 VS 26247313 kauci (jistotu) ve výši  6 000,- Kč + DPH dle platných předpisů, tj. jistotu ve výši jednoho měsíčního nájmu za pronájem vybavení.
2. Kauci dle čl. V. odst. 1. smlouvy je oprávněn pronajímatel použít, bude-li nájemce v prodlení s úhradami více než 30 kalendářních dnů, na úhradu dlužného nájemného včetně zákonných úroků z prodlení, smluvních pokut, škody, za kterou odpovídá nájemce, a která pronajímateli vznikne v případě porušování jeho povinností vyplývajících ze smlouvy (zejména dle čl. II. smlouvy).
3. Kauci dle čl. V. odst. 2. smlouvy je oprávněn pronajímatel použít, bude-li nájemce v prodlení s úhradami více než 30 kalendářních dnů, na úhradu dlužné úhrady na službách s nájmem spojených dle čl. IV.
4. Kauci dle čl. V. odst. 3. smlouvy je oprávněn pronajímatel použít na úhradu dlužné úhrady na pronájem vybavení dle čl. IV nebo na úhradu za nepřiměřené opotřebení či znehodnocení škody způsobené na vybavení vzniklé v přímé souvislosti s jeho užíváním (mimo běžné opotřebení).
5. O užití kauce bude pronajímatel nájemce informovat. Užitá část kauce bude na základě písemné výzvy pronajímatele do 7 dnů ode dne doručení nájemci nájemcem doplněna do původní výše.
6. Neužitá kauce bude nájemci vrácena do jednoho měsíce po ukončení smlouvy a předání vyklizených prostor pronajímateli, pronajímatel si přitom započte, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

**VI.**

**Další ujednání**

1. Předání pronajímaných prostor, které jsou ve způsobilém stavu k dohodnutému užívání, bude provedeno formou předávacího protokolu. Předávací protokol se připojí jako příloha č.2.
2. Nájemce se zavazuje v pronajatých prostorách vyvíjet svoji provozní a podnikatelskou

činnost v souladu s pravidly dobrých mravů a o pronajaté prostory pečovat a udržovat je s péčí řádného hospodáře.

1. Zásobování a veškerý dovoz a odvoz materiálu si může nájemce zajišťovat vchodem z obratiště divadelní budovy (příjezdem z parkoviště tunelem). Pronajímatel zajistí v pracovních dnech pro zásobování nájemce otevření vjezdu do obratiště v době mezi 7.30 až 18.30 hod. Pokud bude tato povinnost pronajímatelem opakovaně (minimálně 3x, slovy třikrát) porušena, nebude nájemce v prodlení se splněním povinnosti související s otevřením vjezdu dle této smlouvy.
2. Budova divadla je evidována v Ústředním seznamu kulturních památek.

Na tuto skutečnost musí brát nájemce při provozu bufetů zřetel.

1. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu.
2. Nájemce se zavazuje, že svým provozem a podnikáním v pronajatých prostorách bude dodržovat obecně závazné hygienické, ekologické, bezpečností a požární předpisy, a dále předpisy pronajímatele, s nimiž byl nájemce seznámen.
3. V případě jejich event. porušení nájemcem zabezpečí nájemce na vlastní náklady odstranění zjištěných nedostatků a plně uhradí případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány, pokud k těmto sankcím není povinen pronajímatel.
4. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli součinnost při evakuaci osob z divadla nebo jiné mimořádné události.
5. Nájemce je povinen určit a pronajímateli sdělit osobu a aktuální kontaktní údaje – telefon, e-mail na osobu odpovědnou za dodržování předpisů o požární ochraně v pronajatých prostorech.
6. Nájemce není oprávněn přenechat výše uvedené prostory do podnájmu jinému bez souhlasu pronajímatele.
7. Bez souhlasu pronajímatele nebudou nájemcem provozovány v pronajatých prostorách další činnosti (např. gastronomické kurzy apod.).
8. V případě havárie je nájemce povinen neprodleně toto oznámit na správě Janáčkova divadla k provedení nezbytných oprav.
9. Nájemce nebude provádět žádné stavební zásahy do pronajatých prostor. Nájemce není oprávněn provádět ani jakékoliv drobné stavební úpravy nebo změny pronajatých prostor bez předchozího souhlasu pronajímatele (např. montáž stavebních příček, drobné elektroinstalační práce apod.)
10. Pronajímatel seznámí nájemce s komunikacemi a prostory pro pohyb zaměstnanců a pracovníků dodavatelů nájemce pro zajištění přístupu do pronajatých prostor, dovoz materiálu a ukládání odpadu; mimo tyto prostory nejsou oprávněni vstupovat.
11. Nájemce si může vybavit prostory poskytnuté k užívání technickým zařízením, které odpovídá stávajícím hygienickým požadavkům. Po ukončení doby nájmu bude toto zařízení odstraněno.
12. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v pronajatých prostorách v průběhu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny v souvislosti s činností  pronajímatele.
13. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět na vlastních elektrických instalacích a elektrických spotřebičích technické revize a kontroly dle termínů uvedených v právních a ostatních předpisech. Kopie dokladů o provedení revizí a odstranění případných závad bude nájemce poskytovat bez předchozího vyzvání pronajímateli - správci budov NdB, Janáčkovo divadlo, Rooseveltova 31/7, Brno v termínu do 14 kalendářních dnů od stanovené lhůty k provedení revize či kontroly elektrické instalace nebo elektrického spotřebiče. Na spotřebičích a instalacích, které jsou ve vlastnictví pronajímatele je povinen tyto provádět pronajímatel v souladu s platnou legislativou.
14. Nájemce prohlašuje, že má uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě při realizaci činností, které jsou předmětem této smlouvy, ve výši 10 mil. Kč, jejíž kopie tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Sjednané pojistné plnění musí být dostatečné k tomu, aby mohly být movité věci pronajaté na základě samostatné smlouvy o pronájmu movitých věcí v případě poškození opraveny nebo znovu pořízeny; odpovídající pojistka bude udržována v platnosti po celou dobu pronájmu.
15. Případné škody způsobené v prostorách provozní a podnikatelskou činností je nájemce povinen neprodleně sdělit pronajímateli a bez zbytečného odkladu po dohodě s pronajímatelem je také na vlastní náklad odstranit. Jinak odpovídá za škody, které nesplněním povinnosti vznikly.
16. Nájemce si zajistí na vlastní náklad odvoz odpadků.

**VII.**

**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.
2. Pronajímatel má v souladu s § 2228 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby s nájmem spojené nebo nájemné za vybavení ani do splatnosti příštího nájemného nebo do splatnosti příští zálohy za služby s nájmem spojené nebo do splatnosti příštího nájemného za vybavení, přestože ho pronajímatel písemně vyzval k úhradě nájemného nebo k úhradě zálohy za služby s nájmem spojené nebo k úhradě nájemného za vybavení, 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.
3. Mezi smluvními stranami se ujednává, že nájem zaniká v případě, že nájemce bez souhlasu pronajímatele uzavře smlouvu o převodu nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2307 občanského zákoníku.

Pronajímatel musí nájemci skutečnost o zániku nájmu se zdůvodněním písemně oznámit; dnem dojití oznámení nájemci jeho nájem zaniká.

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně předat pronajímateli ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době předání prostor, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě, že k převzetí nebytových prostor nedojde do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu z důvodů na straně nájemce, je pronajímatel oprávněn pronajaté prostory, jejichž nájem je předmětem této smlouvy, vyklidit sám nebo pomocí třetí osoby na náklady a nebezpečí nájemce. Současně je pronajímatel oprávněn účtovat další nájemné až do dne skutečného předání prostor, a to v alikvotní výši odpovídající dosavadním úhradám dle čl. IV.
2. Případné nepřiměřené opotřebení či znehodnocení je nájemce povinen bez zbytečného odkladu po dohodě s pronajímatelem na vlastní náklad odstranit nebo nahradit v penězích. Jinak odpovídá za škody, které nesplněním povinnosti vznikly.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran, přičemž platí datum pozdějšího podpisu.
2. Obě smluvní strany berou na vědomí, že smlouva nabývá účinnosti teprve jejím uveřejněním v registru smluv podle zákona č.340/2015 Sb. (zákon o registru smluv) a souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv v úplném znění.
3. Veškeré přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást.
4. Případné změny nebo doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva je uzavřena podle svobodné a vážné vůle smluvních stran a na důkaz toho připojují své vlastní podpisy.
6. NdB 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. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž jeden stejnopis pro svoji další

potřebu převezme nájemce a jeden stejnopis obdrží pronajímatel.

Přílohy:

1. Základní sortiment
2. Předávací protokol pronajímaných prostor (bude ke smlouvě připojen po předání

pronajímaných prostor)

1. Kopie pojištění odpovědnosti za škodu

V Brně dne V Brně dne

…………….. ………………

pronajímatel nájemce