

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

Smluvní strany:

1. Statutární město Brno

Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

IČ: 44 99 27 85

DIČ: CZ44992785

zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem

na základě usnesení Rady města Brna přijatého na R7/052. schůzi konané dne 9. 2. 2016

je podpisem smlouvy pověřena PhDr. Viera Rusinková, vedoucí Odboru kultury MMB

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 111158222/0800, variabilní symbol 7316030483

dále jako pronajímatel

2. e-Finance Developer, s.r.o.

vedená u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 56791

se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno

IČ: 27754979

DIČ: CZ27754979

zastoupená jednatelem Mgr. Danielelem Sobotkou, MSc

předmět podnikání: hostinská činnost, doloženo výpisem z OR

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

číslo účtu: 8927357001/5500

dále jako nájemce

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu divadla Reduta v Brně, Kapucínské nám. 9 – Zelný trh 4, č. p. 313, a pozemku p. č. 398, v k. ú. Město Brno, jehož je objekt součástí, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, na listě vlastnictví číslo 10001, katastrální území Město Brno (objekt). Své vlastnické právo dokládá rovněž výpisem z příslušného listu vlastnictví, vyhotoveným tímto katastrálním úřadem. Předmětem pronájmu jsou následující prostory sloužící podnikání (dále jen prostory), jež se nacházejí v objektu předaného k hospodaření zřizovací listinou Národnímu divadlu Brno, příspěvkové organizaci:

Přehled pronajímaných prostor sloužících podnikání se zázemím:

Č. prostory	Umístění	Výměra v m ²	Prostor	Poznámka
1.02	1.NP	34,8	Místnost č. 1 restaurace	světlá výška 3,50 m, povrch podlahy kamenná dlažba
1.03	1.NP	26,7	Místnost č. 2 restaurace	světlá výška 3,50 m, povrch podlahy kamenná dlažba
1.04	1.NP	25,0	Místnost č. 3 restaurace	světlá výška 3,50 m, povrch podlahy kamenná dlažba

1.07	1.NP	83,5	Divadelní kavárna	světlá výška 3,50 m, povrch podlahy plovoucí podlaha
1.06	1.NP	33,9	Zázemí divadelní kavárny – varna	světlá výška 3,50 m, povrch podlahy keramická dlažba
1.80	1.NP	1,7	Prostor pro hrubou přípravu zeleniny	světlá výška 3,50 m, keramická dlažba, povrch stěn do výše 1,80 keramický obklad
1.68	1.NP	1,1	WC zaměstnanců	světlá výška 2,135 m, podlaha nerezový plech, povrch stěn spec. omyvatelný nátěr
m 1.16	1.mPP	7,2	Šatna zaměstnanců	světlá výška 2,3 m, podlaha kaučuková guma
m 1.17	1.mPP	1,3	WC zaměstnanců	světlá výška 2,3 m, litá podlaha s keramickým obkladem stěn
m 1.18	1.mPP	2,9	Předsíňka s umyvadlem	světlá výška 2,3 m, litá podlaha s keramickým obkladem stěn
m 1.19	1.mPP	1,3	Sprcha zaměstnanců	světlá výška 2,3 m, litá podlaha s keramickým obkladem stěn
m 1.24	1.mPP	2,5	Šatna zaměstnanců	světlá výška 2,3 m, podlaha kaučuková guma
m 1.25	1.mPP	2,5	Hygienické zázemí šatny	litá podlaha s keramickým obkladem stěn
m 1.26	1.mPP	14,3	Sklad mobiliáře kavárny	podlaha kaučuková guma
1.20	1.PP	5,0	Sklad zkazitelného odpadu	povrch podlahy cementový potěr, povrch stěn keramický obklad do výšky 2,0 m
1.28	1.PP	6,5	Sklad nápojů	povrch podlahy cementový potěr, povrch stěn keramický obklad do výšky 2,0 m
celková výměra		250,2		

Pozn. NP- nadzemní podlaží, mPP - mezipatro podzemního podlaží, PP - podzemní podlaží

Prostory jsou přístupné hlavním vchodem do divadla Reduta a novým vchodem z Kapucínského nám. v Brně.

- Objekt divadla Reduta v Brně, Kapucínské nám. 9 – Zelný trh 4, číslo popisné 313, který je součástí pozemku p. č. 398, v k. ú. Město Brno, je nemovitou kulturní památkou evidovanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod reg. č. 31841/7-146, která se nachází na území městské památkové rezervace Brno. Vzhledem k této skutečnosti je nájemce při užívání prostor dle odst. 1, či umístění vhodného označení dle čl. IX. odst. 7., povinen dodržovat režim ochrany památkově chráněných objektů v souladu se zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- 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 Národní divadlo Brno, příspěvková organizace, se sídlem Dvořákova 11, 657 70 Brno, IČ 00094820 (dále jen správce objektu).
- Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro pronajímatele, mimo práv a povinností vykonávaných správcem objektu, budou zabezpečovány prostřednictvím Odboru kultury Magistrátu města Brna.
- Prostory jsou svým stavebním účelem způsobilé k užívání v souladu s účelem této smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a nevznáší proti němu žádné námitky.

II. Účel nájmu

Pronajímané prostory je nájemce oprávněn užívat výhradně za účelem provozování kavárny a restaurace se zázemím, což je v souladu s živnostenským oprávněním nájemce, jehož předmětem je hostinská činnost.

III. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV. Nájemné

1. Nájemné za užívání prostor se zázemím o celkové výměře 250,2 m² bylo dohodnuto ve výši 144 000,- Kč za rok, tj. 575,54 Kč/m²/rok. Nájemné za měsíc činí 12 000,- Kč.
2. Nájemné za prostory je osvobozené od daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) dle § 56a odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH), když pronajímatel jako plátce 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. 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 2018, dle inflace za rok 2017. Tímto způsobem bude nájemné zvyšováno po celou dobu trvání nájmu. Oznámení bude nájemci zasíláno prostřednictvím správce objektu. Nájemce se zavazuje tento jednostranný způsob zvyšování nájemného akceptovat a takto zvýšené nájemné hradit.
4. Nájemné nebude fakturováno.

V. Splatnost nájemného

1. Nájemné za první kalendářní měsíc pronájmu (vyjma prostor č. 1.02, č. 1.03 a č. 1.04 – prostory restaurace), či za jeho poměrnou 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.
2. Nájemné za prostory č. 1.02, č. 1.03 a č. 1.04 je splatné do 5 kalendářních dnů od jejich uvedení do provozu (viz čl. IX. odst. 1.), nejpozději však do dvou měsíců ode dne protokolárního převzetí předmětných prostor. V dalších obdobích se již splatnost řídí

větou druhou odst. 1 tohoto článku. O uvedení prostor č. 1.02, č. 1.03 a č. 1.04 do provozu je povinen nájemce bezodkladně informovat pronajímatele.

VI.

Kauce

1. Nájemce před uzavřením smlouvy složil u pronajímatele na účet č. 111502222/0800 VS 7316030483 kauci (jistota) ve výši 36 000,- Kč, tj. ve výši tří měsíčních nájmů.
2. Nájemce před uzavřením smlouvy složil u správce objektu na účet č. 2110126623/2700 VS 27754979 kauci (jistota) ve výši dvou měsíčních záloh za služby s nájmem spojené a za pronájem vybavení kavárny (nábytek), která činí 50.000,- Kč.
3. Kauci je oprávněn pronajímatel použít na úhradu dlužného nájemného včetně zákonných úroků z prodlení, smluvních pokut, škody, za kterou odpovídá nájemce, a nákladů vynaložených za nájemce v případě porušování jeho povinností vyplývajících ze smlouvy (zejména dle čl. X. odst. 2 smlouvy). O užití kauce bude pronajímatel nájemce informovat. Neužitá kauce bude nájemci vrácena do jednoho měsíce po ukončení smlouvy a předání vyklizených prostor pronajímateli, resp. správci objektu. Kauce bude použita k výše uvedenému účelu na základě ukončení nájemního vztahu.
4. Nájemce výslovně souhlasí, aby kauce dle odst. 1. tohoto článku, či její část, byla použita na úhradu pohledávky správce objektu v případě, že nájemce ke dni skončení nájemního vztahu nedluží pronajímateli na nájemném, ale dluží správci objektu:
 - na vyúčtování služeb;
 - na nájemném za vybavení dle smlouvy uzavřené se správcem objektu;
 - na úhradu škody způsobené na vybavení vzniklé v přímé souvislosti s jeho užíváním.
5. Nájemce výslovně souhlasí, aby kauce dle odst. 2 tohoto článku, či její část, byla použita na úhradu pohledávky pronajímatele v případě, že nájemce ke dni skončení nájemního vztahu nedluží správci objektu za služby s nájmem spojené, ale dluží pronajímateli:
 - na splatném nájemném včetně zákonných úroků z prodlení;
 - na smluvních pokutách;
 - na úhradě škody, za kterou odpovídá nájemce;
 - nebo na nákladech vynaložených za nájemce v případě porušování jeho povinností vyplývajících ze smlouvy.

VII.

Úhrada za služby spojené s užíváním prostor

1. Náklady na služby spojené s nájmem - tj. elektrická energie, vodné a stočné, vytápění a ohřev TUV, úklid společných prostor a WC - budou hrazeny nad rámec nájemného přímo správci objektu na základě samostatné smlouvy, kterou je nájemce povinen uzavřít se správcem objektu nejpozději ke dni protokolárního předání pronajímaných prostor nájemci.
2. Nájemné za vybavení nábytkem bude hrazeno nad rámec nájemného přímo správci objektu na základě samostatné smlouvy uzavřené se správcem objektu nejpozději ke dni protokolárního předání pronajímaných prostor nájemci.
3. Odvoz odpadů pronajímatel ani správce objektu nezajišťují. Za tímto účelem je povinen sjednat nájemce samostatnou smlouvu s dodavatelem této služby.

4. Náklady za výše uvedené služby spojené s nájmem budou hrazeny měsíčně na základě faktury vystavené správcem objektu.

VIII.

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. V případě prodlení nájemce s uvedením pronajímaných prostor do provozu dle čl. IX. odst. 1 má pronajímatel právo uplatnit u nájemce smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení s uvedením pronajímaných prostor do provozu.
3. 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.

IX.

Podmínky nájmu

1. Pronajímané prostory je nájemce povinen protokolárně převzít od správce objektu bezodkladně po uzavření smlouvy v souladu s čl. VI. této smlouvy s tím, že provoz v pronajímaných prostorách bude zahájen nejpozději do dvou měsíců od protokolárního převzetí prostor nájemcem. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory sloužící podnikání s péčí řádného hospodáře a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě. Nájemce je povinen zabezpečovat na své náklady jejich provozní údržbu, drobné opravy a na své náklady odstraňovat případné škody, které v pronajatých prostorách sloužících podnikání způsobí sám nebo prostřednictvím třetích osob, kterým umožnil přístup do pronajatých prostor, či do nich tyto osoby vstoupily za účelem využití služeb poskytovaných nájemcem.
2. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu.
4. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv drobné stavební úpravy nebo změny pronajatých prostor (např. montáž stavebních příček, drobné elektroinstalační práce apod.) bez souhlasu správce objektu.
5. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů v oblasti požární ochrany a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících.
6. 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.

7. Nájemce je oprávněn se souhlasem správce objektu označit pronajaté prostory názvem své firmy a dále umístit u vstupu do pronajímaných prostor obvyklé návěští označující jeho přítomnost v objektu, přičemž je povinen postupovat v souladu s čl. I. odst. 2.
8. 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 objektu.
9. 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.
10. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v pronajatých prostorách 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.
11. Nájemce je povinen v době představení a společenských akcí Národního divadla Brno zajišťovat obsluhu divadelního caffè-baru a to dle dohody se správcem objektu.
12. Nájemce se s pronajímatelem dohodl na max. rozmezí provozní doby takto:
 - a) běžný provoz restaurace a kavárny – 7 dní v týdnu od 8 do 24 hod.
 - b) mimořádný provoz restaurace a kavárny – podle potřeb správce objektu, zpravidla při divadelních představeních a společenských akcích.
13. Nájemce je oprávněn dovybavit prostory vlastním nábytkem a technologií. Nábytek musí odpovídat charakteru (stylu) objektu divadla Reduta dle dohody se správcem objektu, který styl vybavení odsouhlasí.

X. 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 nezaplatí-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. Pronajímatel má dále právo ukončit nájemní vztah výpovědí zejména v případě porušení této smlouvy a také v případě dluhu na službách s nájmem spojených, či dluhu za pronajaté vybavení dle smluv uzavřených mezi nájemcem a správcem objektu.
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

předání prostor, 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.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti ke dni protokolárního předání pronajímaných prostor nájemci.
2. Nedílnou součástí smlouvy jsou orientační plány pronajímaných prostor (příloha č. 1, list 1a, 1b a 1c).
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 souhlasí s tím, aby tato smlouva byla v plném rozsahu zveřejněna na webových stránkách pronajímatele způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Doložka

1. Záměr pronájmu prostor sloužících podnikání specifikovaných v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 17. 12. 2015 do 22. 1. 2016.
2. Uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání bylo schváleno na schůzi Rady města Brna č. R7/RMB/052. konané dne 9. 2. 2016, bod 66.

V Brně dne 23. 2. 2016

za pronajímatele:

[Redacted signature]

PhDr. Viera Rusinková
vedoucí Odboru kultury MMB

V Brně dne 23. 2. 2016

za nájemce:

[Redacted signature]

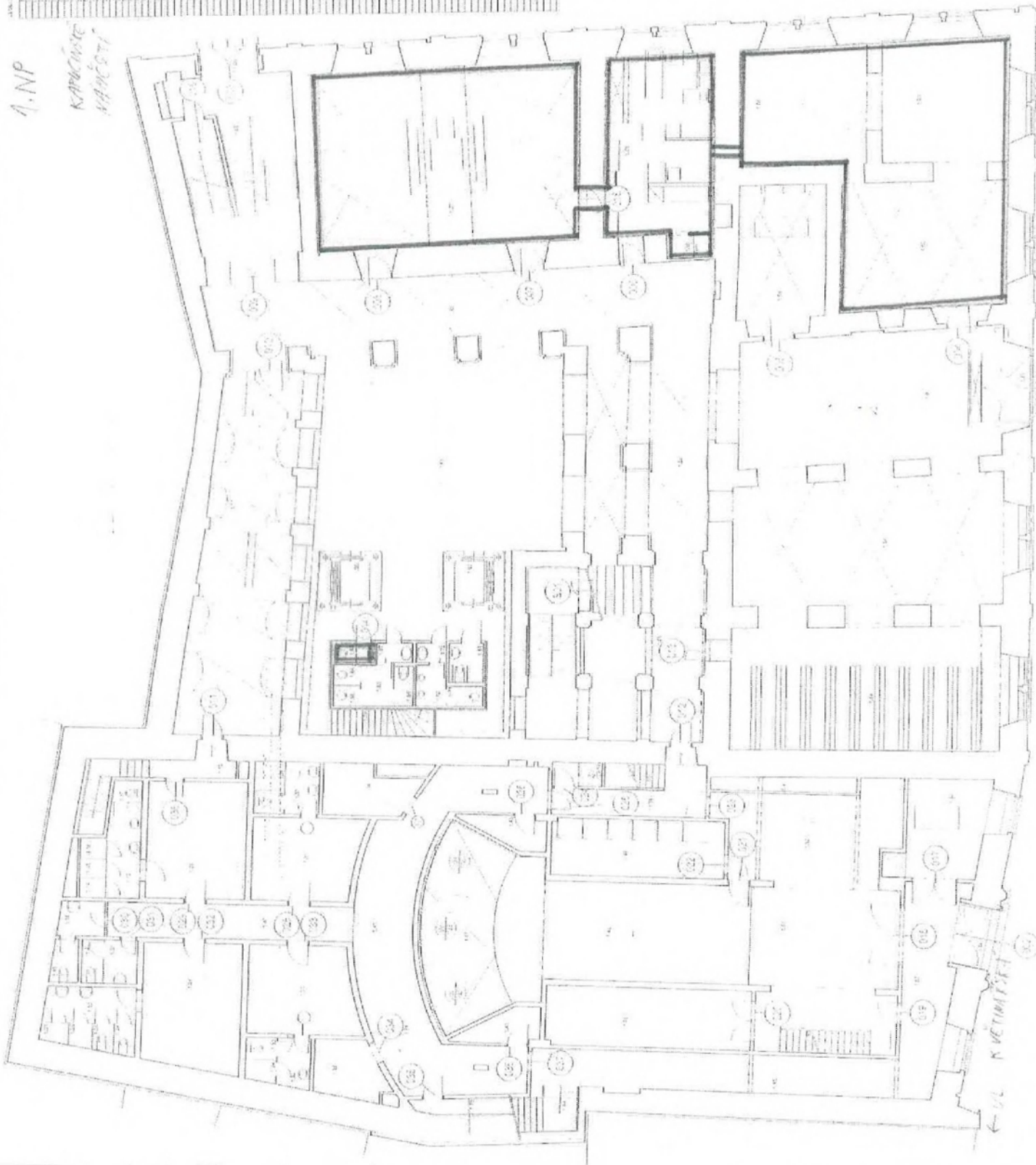
Mgr. Daniel Sobotka, MSc
jednatel



e-Finance Developer, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 277 54 979, Tel.: [Redacted]

Architectural drawing showing a detailed floor plan of a building, likely a residential or institutional structure. The plan includes numerous rooms, corridors, and a central courtyard area. The drawing is oriented vertically on the page.

1. NP
KAPUCHINE
KONVENT



1. NP
KAPUCHINE
KONVENT

1. NP
KAPUCHINE
KONVENT

