

SMLOUVA**o nájmu nemovitosti**

uzavřená v souladu s ust. § 663 a násl.občanského zákoníku
(zák.č.40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

kterou dále uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely mezi sebou navzájem níže uvedené smluvní strany:

1. **Statutární město Brno**, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno
zastoupené primátorem Romanem Onderkou

IČ: 44992785

Bankovní spojení:

č.ú.:

dále jen **pronajímatel**

2. **Mgr. Petr Lukas**, Kunštátská 11, 621 00 Brno

IČ: 724 141 71

fyzická osoba zapsaná živn. rejstříku vedeném ŽÚ města Brna

dále jen **nájemce**

I.**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovité kulturní památky - Letohrádku Mitrovských na ul. Veletržní č. or.19, č.p.920, stojící na pozemku parc.č. 830 o výměře 244 m² zastavěná plocha a nádvoří, včetně venkovní terasy před vstupem do nemovitosti, stojící na parc. č. 832, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále jen nemovitost).
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání nemovitost jako celek, tj.:
 - veškeré prostory v přízemí nemovitosti, tj. vstupní sál a dva boční salonky
 - veškeré prostory v suterénu nemovitosti – tj. sál, šatna, sociální zařízení, skladovací prostory, zázemí pro tepelný rozdělovač, místnost vodoměru,
 - venkovní prostor terasy před vstupem do nemovitosti,
 - funkční zabezpečovací zařízení s připojením na PCO
3. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem nemovitosti a v tomto stavu ji do svého užívání přijímá.

II.**Účel nájmu**

1. Pronajatou nemovitost je nájemce oprávněn užívat za účelem provozování své podnikatelské činnosti v oblastech provozu kulturně vzdělávacího zařízení, služeb, obchodu, cestovního ruchu a maloobchodu se smíšeným zbožím (např. suvenýry), v souladu s jeho předmětem podnikání zapsaném v živnostenském rejstříku.
2. Nemovitost bude nájemcem užívána především k vybudování výstavní expozice v souladu s odst.1 tohoto článku, dále pro pořádání výstav, koncertů, komorních divadelních představení, prezentací studentských a uměleckých prací, městských,

regionálních, krajských a jiných prezentací především z oblasti cestovního ruchu či obchodu, seminářů, konferencí, přednášek, besed, workshopů, i-pointů, dražeb, módních přehlídek a fotografování, svatebních obřadů a hostin, společenských setkání, lektorských programů, apod..

III. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání nemovitosti ve výši:
 - a) ode dne účinnosti této smlouvy do 30.6.2008 Kč 1,-,
 - b) od 1.7.2008 dále Kč 180.000,-/rok, tj. Kč 45.000,-/čtvrtletí.
2. Výše uvedené nájemné za užívání nemovitosti bude nájemce hradit čtvrtletně, vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele: [REDAKCE] Dnem zaplacením nájemného pro účely této smlouvy se rozumí den připsání finanční částky v plné výši na účet pronajímatele.
3. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.
4. Smluvní strany se zavazují, že výše nájemného se každoročně zvýší o poměrnou část odpovídající míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplaceno ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku.
5. Úhradu služeb souvisejících s nájmem, zejména vodné a stočné, srážkovou vodu, spotřebu tepla a teplé vody, elektrickou energii, odvoz odpadků, zajištění úklidu všech prostor v pronajaté nemovitosti, úklidu chodníků a terasy, včetně jejich zimní údržby, bude nájemce zajišťovat na své náklady sám svým jménem.
6. Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na EZS, v souladu se smlouvami uvedenými v čl. VI. odst. 11. této smlouvy, na účet pronajímatele: [REDAKCE] na základě faktur vystavených pronajímatelem se splatností 15 dnů od dne jejich vystavení.

IV. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu na dobu neurčitou, s účinností od 1. prosince 2007. Pronajímatel předá nemovitost nájemci ve stavu způsobilém k užívání, spolu se všemi klíči od uzamykatelných prostor a manuálu k EZS. O předání a převzetí nemovitosti bude sepsán předávací protokol včetně potvrzení o stavu objektu. Dále bude vyfotografován stav objektu a předán na cd jako doplněk předávacího protokolu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu dle této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Tato smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran nebo výpovědí bez uvedení důvodu, přičemž výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta je dvanáctiměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
 - nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného,
 - nájemce přenechá pronajatou nemovitost nebo její část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, popř. přenechá předmět nájmu

jinému subjektu-účastníku sdružení podnikatelů dle § 829 a násl. občanského zákoníku, s výjimkou krátkodobého pronájmu uvedeného v čl. V. odst. 9. této smlouvy,

- nájemce užívá nemovitost v rozporu s touto smlouvou.

Z důvodu shora uvedených končí nájemní poměr ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď pronajímatele druhé smluvní straně doručena.

5. Při ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a předat pronajatou nemovitost (spolu se všemi klíči od uzamykatelných prostor) pronajímateli k poslednímu dni nájmu, v původním stavu, kromě provedených stavebních úprav odsouhlasených pronajímatelem, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
6. V případě prodlení s vyklizením a předáním nemovitosti ke dni ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání nemovitosti, které se rovná výši dosavadního nájemného.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajatou nemovitost pouze k účelu stanovenému v této smlouvě, dbát o její dobrý stav, zabránit jejímu poškození, respektovat principy ochrany nemovité kulturní památky a jednat v souladu s památkovou péčí – tj. nenarušovat památkovou podstatu nemovitosti. Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Nájemce se zavazuje respektovat uměleckou fresku v sále uvnitř nemovitosti, zákaz kouření ve všech prostorách nemovitosti, zajistit celoroční pravidelné větrání všech prostor a temperování. Ve vztahu k umělecké fresce teplota vnitřních prostor nesmí klesnout v žádném ročním období pod 15°C. Nájemce se dále zavazuje průběžně sledovat stav fresky a případné změny neprodleně nahlásit pronajímateli.
3. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu pronajaté nemovitosti je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady a bez nároku na úhradu po skončení nájmu.
4. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat a provádět drobné opravy pronajaté nemovitosti související s jejím běžným užíváním a provozem (do hodnoty Kč 5.000,- za jednotlivou úpravu), stejně jako úklid a údržbu. Jakékoliv záležitosti stavebního či technického charakteru je nájemce povinen předem konzultovat s Odborem správy budov MMB (p. Gabriel).
5. Nájemce bere na vědomí svoji odpovědnost za plnění všech povinností vyplývajících z platných zákonných předpisů BOZP a PO (hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy). Nájemce je povinen zajistit kontroly a revize u vyhrazených technických zařízení v nemovitosti podle zvláštních předpisů.
6. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
7. Nájemce je povinen osobám pověřeným pronajímatelem umožnit vstup do všech prostor pronajaté nemovitosti, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, a to v termínu na základě předchozí dohody alespoň 1 pracovní den předem (mimo řádnou dovolenou nájemce předem písemně oznámenou pronajímateli).

8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli v rámci možností užití prostor v nemovitosti pro vlastní akce a prezentace, a to v termínu nekolidujícím s termínem konání akcí již nájemcem sjednaných s třetí osobou (max. však 1x za měsíc) a za cenu předem stanovenou dohodou smluvních stran.
9. Nájemce není oprávněn přenechat nemovitost či její část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s výjimkou krátkodobého pronájmu prostor uvnitř nemovitosti max. na 1 den a v případě prezentací max. na 5 dnů.
10. Nájemce je oprávněn umístit na vnějším obvodu nemovitosti jakékoliv informační tabule, reklamní upoutávky (nápisy, letáky apod.) pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce je povinen udržovat EZS v nemovitosti v aktivním stavu a seznámit se s funkcemi tohoto systému při předání nemovitosti. Nájemce je povinen dodržovat a plnit povinnosti dle smluv (č.850/2003/10-sps EZS a.s. 763/2003/10-sps LAT) o servisu objektového zařízení systému LATIS a servisu EZS, č.IV., uzavřených mezi Statutárním městem Brnem a [REDAKCE] a.s., se kterými byl nájemce seznámen a které tvoří přílohu této smlouvy a zajistí kontaktní osobu, která bude přítomna při výjezdu Policie v případě hlášení cizího vniknutí na pultu ochrany.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu dle této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Pronajímatel je povinen v případě hrozícího prodlení nájemce s platbou nájemného platebním příkazem přijmout i platbu v hotovosti na pokladně Odboru správy budov MMB, Husova 3, Brno v pracovní době, která je zde stanovena.
4. Pronajímatel je povinen při vlastních prezentacích dbát pokynu osoby určené nájemcem ke koordinaci přípravy a provedení akce a dozoru nad jejím průběhem (jméno pověřené osoby bude oznámeno před započítáním akce) a dodržovat zákaz kouření ve všech vnitřních prostorách nemovitosti.
5. Po celou dobu trvání nájemního vztahu poskytovat nájemci veškerou součinnost nutnou k výkonu jeho práv a plnění povinností z této smlouvy. V případě způsobení škody na majetku nájemce zaviněným porušením povinností stanovených touto smlouvou či obecně závaznými právními předpisy pronajímatelem, je pronajímatel povinen takto vzniklou škodu nahradit.
6. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajatou nemovitost poslední den nájemního vztahu a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn a nájemce s tím výslovně souhlasí, vyklidit prostory uvnitř nemovitosti za účasti nezaujaté osoby a uskladnit na náklady nájemce jeho věci na jiném k uskladnění vhodném místě.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.

3. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Záměr statutárního města Brna pronajmout nemovitost byl zveřejněn zákonným způsobem dne*4.11.2006*.....

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R5/045 konané dne 28.11.2007 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

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 zákona č. 61/2006 Sb.)

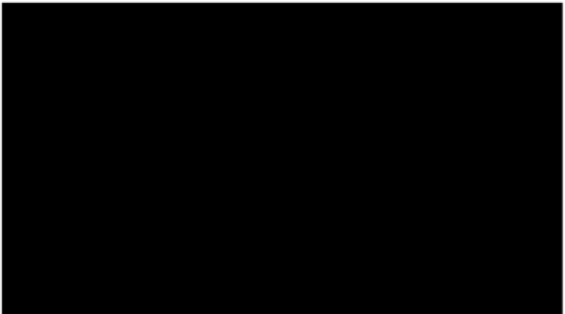
V Brně dne 29. 11. 2007

Pronajímá t e l



N á j e m c e






Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nemovitosti č. 66072048 uzavřené dne 29. 11. 2007, v souladu s ust.zák.č. 116/1990 Sb., v platném znění mezi smluvními stranami :

1. **Statutární město Brno**, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno
zastoupené **primátorem Romanem Onderkou**

IČ : 44992785

Bankovní spojení: 

č.ú. : 

dále jen **pronajímatel**

2. **Mgr. Petr Lukas**, Kunštátská 11, 621 00 Brno
IČ: 724 141 71
fyzická osoba zapsaná živn. rejstříku vedeném ŽÚ města Brna

dále jen **nájemce**

na základě dohody smluvních stran se dosavadní ustanovení smlouvy mění a doplňuje takto:

čl.III.

Nájemné

- ve větě první odstavce 2. se ruší slova „vždy do 15. dne prvního měsíce“ a nahrazují se tímto zněním:

„vždy k poslednímu dni“

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Tento dodatek k nájemní smlouvě je vyhotoven v 6-ti stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.


Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily, a že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

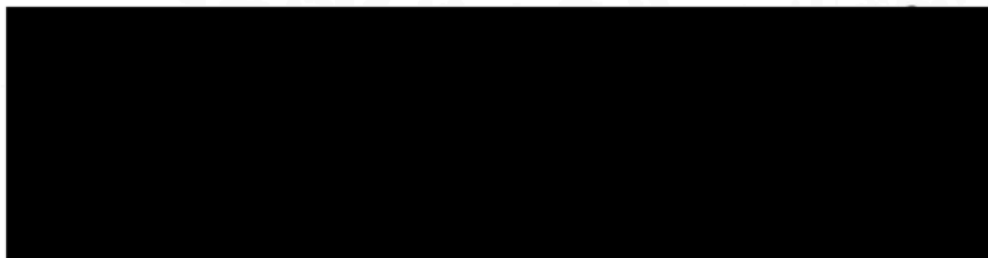
Doložka

Tento dodatek k nájemní smlouvě byl schválen usnesením Rady města Brna R5/...⁰⁹³ konané dne...^{6.1.2009}

V Brně dne ^{12. 1. 2009}

Pronajímatel

Nájemce 



Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu nemovitosti č. 66072048 uzavřené dne 29. 11. 2007, v souladu s ust.zák.č. 116/1990 Sb., v platném znění mezi smluvními stranami :

1. **Statutární město Brno**, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno
zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA

IČ : 44992785

Bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú. :

dále jen **pronajímatel**

a

2. **Mgr. Petr Lukas**, Kunštátská 11, 621 00 Brno

IČ: 724 141 71

fyzická osoba zapsaná živn. rejstříku vedeném ŽÚ města Brna

dále jen **nájemce**

na základě dohody smluvních stran se dosavadní ustanovení smlouvy mění a doplňuje takto:

čl.III.

Nájemné

- text odstavce prvního se ruší a nahrazuje se tímto zněním:

„Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání nemovitosti ve výši Kč 128.836,-/rok, tj. Kč 32.209,-/čtvrtletí.“

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Tento dodatek nabývá účinnosti od 1. 10. 2010.

Tento dodatek k nájemní smlouvě je vyhotoven v 6-ti stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily, a že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Tento dodatek k nájemní smlouvě byl schválen usnesením Rady města Brna R5/11/9 konané dne 19.9.10

V Brně dne 27.10.2010

[REDACTED]
Pronajímatel

Nájemce [REDACTED]

Dodatek č. 3

ke smlouvě o nájmu nemovitosti č. 66072048 ze dne 29. 11. 2007 ve znění dodatků č. 1 a 2 ze dne 12. 1. 2009 a 27. 10. 2010 (dále jako „smlouva“) uzavřené dle § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

IČ: 449 92 785

se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

zastoupeno primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA

podpisem dodatku pověřen Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku Magistrátu města Brna, na základě usnesení Rady města Brna R6/106 konané dne 5. 6. 2013, bod č. 73

bankovní spojení: [REDAKCE]

jako pronajímatel

a

2. Mgr. Petr Lukas

IČ: 724 14 171, nar. [REDAKCE]

[REDAKCE] místem podnikání: Kunštátská 11, 621 00 Brno

fyzická osoba zapsaná v Živnostenském rejstříku vedeném Magistrátem města Brna

Na základě dohody smluvních stran se dosavadní ustanovení smlouvy doplňuje takto:

Smluvní strany se dohodly, že čl. V. se doplňuje o odstavce 12. a 13., které zní:

„12. Nájemce bere na vědomí, že nemovitost je zabezpečena EZS připojeným na pult centralizované ochrany (PCO) Městské policie Brno (dále také jako „MP“). Nájemce se zavazuje:

- a) zajistit přístup MP k signalizačnímu zařízení umístěnému v nemovitosti, zejména v případě signalizace na PCO;
- b) v případě signalizace narušení nemovitosti dostavit se na výzvu MP neprodleně, nejpozději však do 1 hodiny, k nemovitosti a umožnit vstup MP do nemovitosti a přístup k signalizačnímu zařízení, případně zajistit splnění této povinnosti jím pověřenou osobou nebo osobami dle písm. c) tohoto odstavce;
- c) poskytnout pronajímateli a MP písemně seznam nejméně 3 osob s uvedením jejich příjmení, jmen, adres a telefonních čísel, na kterých budou tyto osoby vyrozuměny Městskou policií Brno o signalizaci narušení nemovitosti, za účelem splnění povinností dle písm. b) tohoto odstavce (dále také jako „odpovědné osoby“), včetně změn těchto údajů;
- d) na výzvu nahradit pronajímateli škodu nebo uhradit náklady vzniklé pronajímateli zejména v důsledku povinnosti pronajímatele uhradit Městské policii Brno sankce z důvodu úmyslného bezdůvodného spuštění signalizace EZS nájemcem nebo spuštění signalizace EZS způsobené neodbornou či lehkovážnou manipulací ze strany nájemce, to platí i v případě, pokud bude po pronajímateli požadována Městskou policií Brno úhrada za planý výjezd zejména z důvodu porušení povinností dle písm. b) tohoto odstavce;
- e) neprodleně po vzniku závady na EZS nahlásit pronajímateli potřebu opravy zařízení a umožnit pronajímateli a subjektu poskytujícímu servis zařízení přístup do nemovitosti, a to tak, aby pronajímatel mohl zajistit odstranění závady do 24 hodin po jejím vzniku.

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení jakékoliv z povinností dle odstavce 11. a 12. tohoto článku nájemcem, je pronajímatel oprávněn zajistit neprodleně odpojení EZS v nemovitosti od PCO a není povinen nadále zajišťovat ochranu nebo ostrahu nemovitosti a nájemce se zavazuje zajistit ostrahu nemovitosti na vlastní náklady nejpozději do 30 dnů po odpojení EZS.

13. Nájemce bere na vědomí, že:

- a) MP zajišťuje ochranu nemovitosti od přijetí zprávy o zastřežení nemovitosti do příchodu zprávy o jeho odstřežení, a to v mimopracovní době ochraňovaného objektu;
- b) v případě signálu na PCO o narušení nemovitosti uvedomí MP ihned některou z osob uvedených v čl. V odst. 12 písm. c) této smlouvy a současně vyšle k nemovitosti hlídku MP za účelem zjištění faktického stavu nemovitosti a provede opatření k zabránění vniknutí pachatele do nemovitosti; po dostavení se odpovědné osoby a na její žádost provede MP vnitřní bezpečnostní prohlídku části či celé nemovitosti;
- c) v případě podezření z násilného vniknutí do nemovitosti či páchaní trestné činnosti v nemovitosti vyrozumí MP neprodleně Policii ČR;
- d) v případě nedostavení se některé z odpovědných osob do 1 hodiny po signalizaci napadení nemovitosti, nemožnosti žádnou z odpovědných osob vyrozumět či odmítnutí odpovědné osoby dostavit se k nemovitosti do 1 hodiny po signalizaci napadení nemovitosti provede MP dostupnou vnější prohlídku nemovitosti a v případě, že nezjistí zjevné násilné vniknutí do nemovitosti a přítomnost pachatele v ní, místo opustí a neručí za dění v nemovitosti.

Nájemce se zavazuje poskytovat MP v rámci zajišťování ochrany nemovitosti potřebnou součinnost. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou v důsledku porušení povinností nájemce dle předchozích odstavců.“

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Tento dodatek je vyhotoven v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily a že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Tento dodatek ke smlouvě o nájmu nemovitosti byl schválen usnesením Rady města Brna R6/106 konané dne 5. 6. 2013 a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne 24.6.2013

Pronajímatel



Statutární město Brno

V Brně dne 25.6.13

Nájemce



Mgr. Petr Lukas