

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. D/22/167

uzavřená podle ust. § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými účastníky

### **Teplárny Brno, a.s.**

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupena: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem a členem představenstva

IČ: 46347534

DIČ: CZ46347534

zapsána v OR KS v Brně pod sp. zn. B 786

bankovní spojení: ČSOB, a.s.

číslo účtu: 8010-0803084543/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **DBP, s.r.o.**

se sídlem: Jakubské náměstí 127/5, Brno-město, 602 00 Brno

zastoupena Mgr. Boleslavem Polívkou, jednatelem

IČ: 44961871

DIČ: CZ44961871

zapsána v O KS v Brně pod sp. zn. C 4178

(dále jen „nájemce“)

### **čl. I**

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, pozemku parc. č. 5274/46, jehož součástí je budova č. p. 2565, zapsaném na LV č. 2792 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, katastrální území Žabovřesky, obec Brno. Budova se nachází na ulici **Vychodilova 17**, Brno.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k užívání prostory o výměře **260 m<sup>2</sup>** v budově specifikované v čl. I. této smlouvy. Popis pronajatého prostoru včetně výměry je uveden ve výpočtovém listu (příloha č. 1 nájemní smlouvy), který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu dohodnuté nájemné.

### **čl. II.**

#### **Účel nájmu a předmět činnosti nájemce**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu (účel užívání):

**Sklad**

2. Předmět činnosti nájemce v pronajatém nebytovém prostoru bude (účel využití):

**Sklad divadelních kulís**

Nájemce prohlašuje, že využití prostoru je v souladu s jeho předmětem činnosti zapsaným v obchodním rejstříku/živnostenském rejstříku. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem užívání.

3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu způsobem odpovídajícím sjednanému účelu užívání až od okamžiku, kdy bude mít vyřízena veškerá potřebná rozhodnutí a povolení orgánů veřejné správy a tato rozhodnutí a povolení nabude právní moci. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen tyto dokumenty pronajímateli předložit k nahlédnutí a pořízení kopie bez zbytečného odkladu. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, stav předmětu nájmu je mu ke dni podpisu této smlouvy znám a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

### čl. III.

#### Trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 1. 3. 2022.**

### čl. IV.

#### Nájemné a způsob platby nájemného

1. Roční cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a její výše je uvedena v platném výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Cena nájmu neobsahuje částku představující náklady za poskytnuté služby včetně nákladů na odvoz odpadu.
2. V období realizace stavebních úprav může být nájemci cena nájmu snížena na 200 Kč /m<sup>2</sup>/rok - provizorium. Částka představující snížení nájemného, jako i doba jejího uplatnění, je závislá na rozsahu stavebních úprav a rozhodnutí pronajímatele. Snížené nájemné se uplatní v přepočtu ročního nájemného v režimu provizoria, v délce maximálně 3 měsíce od podpisu této smlouvy, a to jen v případě stavebních úprav nutných pro výkon předmětu podnikání v předmětu nájmu dle ustanovení I. této smlouvy. Snížené nájemné v režimu provizoria je možné uplatnit jedenkrát za období trvání nájmu.
3. Nájemné a zálohové platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, bude nájemce hradit předem na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a. s., číslo účtu 8010-0803084543/0300, a to v měsíčních splátkách, nejpozději do 10. dne příslušného měsíce pod variabilním symbolem uvedeným v platném výpočtovém listu. Za zaplacení nájemného a zálohových plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se považuje připsání příslušných částek na účet pronajímatele.
4. Sjednané nájemné je možno měnit dohodou obou smluvních stran v závislosti na vývoji výše obvyklého nájemného, nebo v souladu s obecně závaznými právními předpisy, které budou tuto oblast upravovat.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a to bez ohledu na odst. 6 tohoto ustanovení, vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím. Inflaci se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech. Zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodů inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému pronajímateli zaplatit v termínu nejbližšího příští splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.
6. Pronajímatel je rovněž oprávněn jednostranně v souvislosti se zvýšením cen jednotlivých vstupů upravit výši záloh za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle čl. IV.3. této smlouvy.
7. Pronajímatel je povinen nájemci vyúčtovat zálohy za poskytnuté služby ve smyslu ustanovení IV.3. této smlouvy za zúčtovací období /kalendářní rok/, nejpozději do **31.3. následujícího** roku. Jedná se o služby spojené s odběrem tepelné energie, studené vody a studené vody pro ohřev TV. Rozdíly mezi skutečnými náklady a výši záloh musí smluvní strany vyrovnat do 15 dnů ode dne

doručení vyúčtování. Náklady zaplacené pronajímatelem za nájemcem odebranou elektrickou energií, plyn a studenou vodu, v případě, že nájemce nemá uzavřenou samostatnou smlouvu s (výrobce) dodavatelem předmětných služeb, pronajímatel nájemci fakturu od příslušného dodavatele do výše odběrů přefakturuje. V uvedeném případě je nájemce povinen uhradit fakturu (daňový doklad) vystavenou pronajímatelem dle data splatnosti. Uvedené závazky je nájemce povinen splnit i po ukončení nájemního vztahu a to do 20 dnů od ukončení nájemního vztahu max. však dle data splatnosti doručené faktury. Doručením se rozumí uplynutí 10 denní lhůty od dne odevzdání faktury k poštovní přepravě. Zaplacením se rozumí připsání fakturované částky na účet pronajímatele. Reklamacce faktury je přípustná do 30 dnů od jejího doručení za předpokladu její řádné a včasné úhrady.

8. Pokud nájemce nesplní povinnosti vyplývající z ustanovení IV.1., IV.2., IV.3., zavazuje se zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení ode dne splatnosti do zaplacení. Odstoupení od smlouvy ze strany nájemce v době stavebních úprav je sankcionováno smluvní pokutou ve výši provizoria ve smyslu ustanovení IV.2. této smlouvy. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

#### čl. V.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy a měnit účel užívání předmětu nájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. V případě stavebních úprav, změn účelu užívání stavby v souladu s výkonem předmětu činnosti nájemce, oproti stávajícímu účelu využití objektu ze strany nájemce, je tento povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajistit souhlasné vyjádření orgánu státní správy. K zajištění předmětných souhlasů a rozhodnutí bude nájemce zmocněn pronajímatelem po schválení předložené projektové dokumentace, technického popisu předpokládaných úprav v režimu ohlášení stavby.
2. Projektovou dokumentaci včetně jejich změn v průběhu stavebních úprav nebo technický popis, změnu v účelu užívání předmětu nájmu, je nájemce povinen před podáním žádosti o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby a oznámení o změně účelu užívání předmětu nájmu předat pronajímateli ke schválení. Nesplnění uvedeného závazku je důvodem pronajímatele k okamžitému odstoupení od této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy užívat jako řádný hospodář a na své náklady zajišťovat drobnou údržbu. Nájemce je povinen v souvislosti s realizací předmětu činnosti a vlastního užívání předmětu nájmu neznečišťovat a neničit prostory v bezprostřední blízkosti předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajišťovat pořádek před vchodem do prostor, které nájemce v rozsahu činnosti realizované v předmětu nájmu užívá.
4. Nájemce je oprávněn provádět odpisy technického zhodnocení podle zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění a podle zákona č. 593/1992 Sb. v platném znění může nájemce vytvářet rezervy na opravu hmotného majetku, který netvoří s předmětným objektem jeden celek a tyto také sám podle příslušných právních předpisů odepisovat.
5. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, obvyklé návěští. Obvyklým návěstím se rozumí návěští o maximálně 2,0 m<sup>2</sup> plochy spojené se zdí nemovitosti obsahující výhradně písemné nebo obrazové sdělení podnikatelského subjektu s určením jeho předmětu činnosti. Nájemce nemá oprávnění pronajmout na nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy plochu k reklamě či obdobné činnosti třetí osobě.
6. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou pronajímateli. Pronajímatel neodpovídá za poškození, ztrátu, zničení majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy proti vniknutí, zabezpečit svůj movitý majetek

tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, odcizení. V případě hrozící škody na majetku pronajímatele je nájemce povinen učinit okolnostem přiměřené opatření k jejímu odvrácení.

7. Nájemce je povinen při své činnosti, která je spojena s užíváním předmětu nájmu uvedeného v ustanovení I. této smlouvy, dodržovat obecně závazné právní předpisy, hygienické, bezpečnostní, provozní a jiné předpisy. Dále je nájemce povinen dodržovat kvalitu odpadních vod podle Kanalizačního řádu, schváleného odborem VLHZ Magistrátu města Brna.
8. Nájemce je povinen na vlastní náklady a svým jménem zajistit odvoz (zpracování) odpadů vzniklých v souvislosti s činností realizovanou v předmětu nájmu včetně odpadu nacházejícího se před prostorami a v prostorách předmětu nájmu. Nájemce v den podpisu nájemní smlouvy předložil doklad nebo smlouvu zajišťující odvoz (zpracování) odpadu, souhlasné stanovisko orgánu státní správy a samosprávy případně jiných dotčených orgánů oprávněných vydávat v souladu s platnou právní úpravou souhlasné stanovisko k odvozu a zpracování odpadu vznikajícího v důsledku předmětu podnikání nájemce nebo jeho nečinností v prostorách před předmětem nájmu.
9. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část uvedenou v ustanovení I. této smlouvy do podnájmu třetí osobě.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu, a to v pracovní dny od 7.<sup>00</sup> do 15.<sup>30</sup> hod. Písemné oznámení o předpokládaném vstupu zašle pronajímatel nájemci 5 pracovních dnů předem, nebo oznámení provede jiným, předem s nájemcem dohodnutým způsobem.
11. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel ke dni podpisu této nájemní smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce v den ukončení nájmu neodevzdá vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel v souvislosti s výkonem vlastnického práva oprávněn zajistit dřívější předmět nájmu (dále jen objekt) proti vstupu neoprávněných osob včetně dřívějšího nájemce (dále jen neoprávněná osoba) do objektu. V případě pozdního vyklizení předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta, která činí 3000,- Kč za každý započatý den prodlení.

#### čl. VI.

#### Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy zaniká způsobem stanoveným zákonem.
2. Nájemní vztah může skončit také výpovědí této smlouvy jednou ze smluvních stran. Smluvní strany sjednávají **tříměsíční výpovědní dobu**. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn bez nároku nájemce na náklady vynaložené v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu vypovědět nájemní smlouvu v případě porušení povinnosti nájemce stanovené touto smlouvou s výpovědní dobou v délce jednoho měsíce, nejde-li o porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem.
4. Poruší-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti dle této smlouvy, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu i bez výpovědní doby. Porušením povinnosti zvlášť závažným způsobem se rozumí zejména porušení povinnosti nájemce dle čl. II.2, IV.1., IV.3. a V.1. této smlouvy a užívání předmětu nájmu způsobem, kdy se tento opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo kdy hrozí jeho zničení. Pronajímatel před podáním výpovědi vyzve nájemce k nápravě, poskytnu mu k ní přiměřenou lhůtu a upozorní nájemce na možnost výpovědi bez výpovědní doby. Hrozí-li však pronajímateli naléhavé vážné nebezpečí z prodlení, je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, aniž by nájemce vyzval k nápravě. Nájemní vztah končí dnem, v němž byla výpověď doručena nájemci.

**čl. VII.****Ustanovení společná a závěrečná**

1. Práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nájemní smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti společnosti Teplárny Brno, a.s. uveřejňovat uzavřené smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Pokud mají obě smluvní strany povinnost uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do registru smluv vloží Teplárny Brno, a.s. Za uveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachována i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. III. odst. 1, nejdříve však dnem zveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z nich pronajímatel i nájemce obdrží 1 výtisk.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, odporovatelným, neúčinným či nevynutitelným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena. Smluvní strany se zavazují dohodnout se na náhradě takového ustanovení za ustanovení jiné, které je svým účelem a právními důsledky nejbližší vadnému ustanovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a jejímu obsahu porozuměly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují ke smlouvě své podpisy.
8. Pokud na základě předmluvního jednání bylo smluvními stranami plněno již před nabytím účinnosti této smlouvy, smluvní strany souhlasně prohlašují, že toto plnění se považuje za plnění dle této smlouvy.

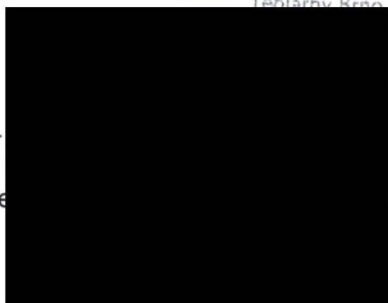
**Přílohy:**

1. Výpočtový list

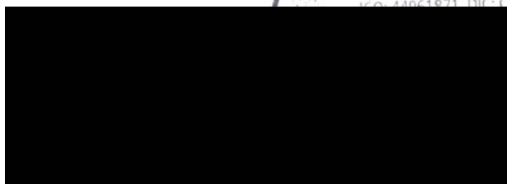
V Brně dne: 14 -03- 2022

V Brně dne:

Za pronajímatele:

**TEPLÁRNY BRNO**Teplárny Brno, a.s.  
602 00 BrnoIng.  
generální ředitel

Za nájemce:

**DIVADLO BOLKA POLIVKY**  
DBP, s.r.o.  
Jakubské nám. 127 / 5, 602 00 Brno  
Tel: 542 214 692 / 542 214 903  
IČO: 1461871, DIČ: CZ44961871  
polivky.cz

**Nájem – výpočtový list**

	Pronajímatel	Nájemce
Jméno/ firma	<b>Teplárny Brno, a.s.</b>	<b>DBP, s.r.o.</b>
Sídlo/místo podnikání	Okružní 25, 638 00 Brno	Jakubské náměstí 127/5 / 602 00 Brno
RČ / IČ	46347534 Zapsáno v OR KS v Brně, oddíl B, vločka 786	44961871
DIČ/	CZ46347534	CZ44961871
zastoupen(a)	Ing. Petr Fajmon, MBA, generální ředitel	
Bankovní spojení	Československá obchodní banka, a.s.	Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu	8010-0803084543 / 0300	6093392329 / 0800
Způsob platby	Převodní příkaz	Převodní příkaz

**Nebytový prostor**

adresa nebytového prostoru Vychodilova 17 MČ - příz. 616 00 Brno  
 číslo nebytového prostoru 27-210C001

**Údaje o nebytovém prostoru:**

Způsob využití:	<b>sklad</b>	Počet osob:	<b>000</b>
Poloha v domě:	<b>přízemí</b>	Vytápění:	<b>ano</b>
Vybavení: Umyvadlo:	<b>ano</b>	WC:	<b>ano</b>
Elektroměr:	<b>ano</b>	Sprch.kout:	<b>ano</b>

**Rozpis nájmu za užívání NP:**

Č.	Místnosti – způsob využití	Plocha m <sup>2</sup>	PlochaUT m <sup>2</sup>	Saz.vč.inflace Kč/m <sup>2</sup>	Roční úhrada Kč
1	sklad				
2	sklad				
3	chodba				
4	soc. zázemí				
	<b>Celkem</b>				

**Úhrada nájmu:**

Měsíční úhrada za užívání nebytového prostoru (bez DPH):	<b>9.085,13 Kč</b>
21 % DPH:	<b>1.907,88 Kč</b>
Zaokrouhlení:	<b>0,01- Kč</b>
<b>Měsíční úhrada nájmu celkem:</b>	<b>10.993,00 Kč</b>

Platbu nájemného zasílejte pod variabilním symbolem **250118**

**Účinnost výpočtového listu od 1.3.2022**

Datum vystavení: 7. března 2022