

SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor
(dále jen „smlouva“)

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku státu“)

Česká republika – Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje
se sídlem Brno, Kounicova 24, PSČ 611 32
za kterou právně jedná

jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

Divadelní spolek Frída s.r.o.
se sídlem Brno, Údolní 393/18, Veverří, PSČ 602 00

jako nájemce (dále jen „nájemce“)

oba také jako „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

Čl. I.
Úvodní ustanovení

1. Česká republika je na základě smlouvy kupní č. j. KRPB-148784-2/ČJ-2021-0600MN ze dne 11. října 2021 s právními účinky zápisu ke dni 29. října 2021 výlučným vlastníkem pozemku parcela č.:
 - 6620 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 662 m², jehož součástí je jiná stavba bez čp/če (objekt č. 8)

- 6623/11 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 18.219 m² (dále jen „pozemek“)

To vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 13637 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno – venkov pro katastrální území Židenice a obec Brno.

Předmětné nemovitosti jsou vedeny v evidenci pronajímatele:

- pozemek parcela č. 6623/11 ostatní plocha pod č. 3107949-9 v účetní hodnotě [REDACTED]
 - pozemek parcela č. 6620 zastavěná plocha a nádvoří pod č. 3107949-5 v účetní hodnotě [REDACTED]
 - jiná stavba bez čp/če na parcele č. 6620 (objekt č. 8) pod č. 2107949-10 v účetní hodnotě [REDACTED]
2. Pronajímatel část pozemku parcela č. 6623/11 ostatní plocha o výměře 70,00m² dle Přílohy č. 2 a část pozemku parcela č. 6620 zastavěná plocha a nádvoří s částí jiné stavby bez čp/če (dále jen „objekt č. 8“) v rozsahu dle Přílohy č. 1 (dále jen „nemovitosti“) podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti vydaného podle ustanovení § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu, dne 26. září 2023 pod č. j. KRPB-186022-8/ČJ-2023-0600MN-JV dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona o majetku státu.
3. Předmětem ekonomické činnosti nájemce jsou výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona podle výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně oddíl C, vložka 77449 pod IČO 29318556.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nemovitosti dle Čl. I odst. 2 této smlouvy, v případě objektu č. 8 prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží o celkové výměře 302,10 m² a to místnosti:
- č. 107 o výměře 46,55 m² - chodba
 - č. 108 o výměře 20,35 m² - sklad
 - č. 109 o výměře 5,65 m² - chodba
 - č. 109A výměře 11,55 m² - chodba
 - č. 110 o výměře 97,50 m² - sklad
 - č. 111 o výměře 17,60 m² - sklad
 - č. 112 o výměře 13,55 m² - chodba
 - č. 113 o výměře 17,60 m² - sklad
 - č. 114 o výměře 37,60 m² - sklad
 - č. 115 o výměře 7,65 m² - sklad
 - č. 116A o výměře 2,25 m² - sklad
 - č. 117 o výměře 7,65 m² - sklad
 - č. 123 o výměře 16,60 m² - sklad
- (dále jen „předmět nájmu“).

2. Předmět nájmu dle Čl. II bodu 1 této smlouvy je svou polohou a rozsahem zakreslen v situačním zákresu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1. a Příloha č. 2. Smluvní strany shodně prohlašují, že předmět nájmu a jeho účel, tak jak je specifikován touto smlouvou, je vymezen dostatečně jasně, určitě a srozumitelně.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu a smluvní formou prostřednictvím nájemní smlouvy umožnit nájemci využít předmět nájmu k jeho činnosti za účelem skladovacích prostor pro divadelní rekvizity a kostýmy.
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání předmět nájmu uvedený v Čl. II odst. 2 této smlouvy a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné za podmínek sjednaných touto smlouvou.
5. Nájemce je oprávněn užívat i ty prostory, které jsou nezbytné k naplnění účelu této smlouvy (např. k přístupu do/k Předmětu nájmu) a jsou zakresleny v Příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. III.

Stav předmětu smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že předmět smlouvy je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání dle Čl. II odst. 3 této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání podle této smlouvy.
3. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude ke dni zahájení nájmu dle Čl. IV smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. listopadu 2023 do 31. prosince 2024.

Čl. V.

Nájemné a jeho platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, sjednané dohodou smluvních stran s přihlédnutím k výši nájemného v daném místě a čase obvyklého se zohledněním průměrného ročního vývoje inflace, a to ve výši:
 - 264,00 Kč (slovy: dvěšestšedesátčtyři korun českých) za každý jeden m² a rok nebytových prostor v objektu č. 8 bez DPH, tj. 79.754,40 Kč ročně bez DPH
 - 159,00 Kč (slovy: stopadesátdevět korun českých) za každý jeden m² a rok části parcely č. 6623/11, tj. 11.130,00 Kč ročně bez DPH

a celková sjednaná výše ročního nájemného tak činí 90.884,40 Kč (slovy: devadesát tisíc osm set osmdesát čtyři korun českých) bez DPH.

2. Pro rok 2023 celková roční výše ročního nájemného činí **109.970,12** Kč (slovy: stodevět tisíc devět set sedmdesát korun českých dvanáct haléřů) včetně DPH.
3. Z důvodu zahájení plnění smlouvy ke dni 1. listopadu 2023 činí poměrná část nájemného za 61 kalendářních dnů z roku 2023 poměrnou částku 15.189,00 Kč (slovy: patnáct tisíc sto osmdesát devět korun českých) bez DPH, celková poměrná část nájemného za období roku 2023 činí **18.378,69** Kč (slovy: osmnáct tisíc třístasedmdesát osm korun českých šedesát devět haléřů) včetně DPH.
4. Nájemné dle Čl. V odst. 2 bude hrazeno nájemcem čtvrtletně, a to na základě faktury – daňového dokladu, který pronajímatel vystaví a zašle nájemci vždy nejpozději do konce druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Splatnost faktury činí 30 kalendářních dnů ode dne vystavení. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů a bude zasílána do datové schránky nájemce. Vzhledem k účinnosti smlouvy od 1. listopadu 2023 bude faktura na poměrné nájemné roku 2023 vystavena pronajímatelem do 15. listopadu 2023.
5. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol uvedený na příslušné faktuře.
6. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele jako příjemce platby.
7. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
8. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět nájemci.
9. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení dle platné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 občanského zákoníku tím není dotčeno.
10. Smluvní strany si sjednávají, že nájemce se nedostane do prodlení s úhradou nájemného v případě, že neobdrží řádný daňový doklad vystavený pronajímatelem.
11. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:
$$N(t+1) = N_t \times (1 + I_t / 100)$$
kde:
N(t+1) je výše nájemného v běžném kalendářním roce,
N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

It je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději čtrnáct kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě, že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

ČI. VI.

Úhrada srážkové vody a odpad

1. Pronajímatel zprostředkuje nájemci úhradu za srážkové vody.
2. Výše úhrady za srážkové vody bude nájemci stanovena v souladu s platnou legislativou na základě výpočtového listu, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy. Vyúčtování bude pronajímatelem prováděno pololetně tj. ke dni 30. června a 31. prosince vystavením faktur se splatností 14 dní ode dne vystavení. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů a bude zasílána do datové schránky nájemce.
3. Nájemce bere na vědomí, že v případě změny úhrady za srážkové vody bude nájemci úhrada navýšena podle platné legislativy a nájemce se zavazuje takto zvýšenou úhradu uhradit. Zvýšení úhrady bude ze strany pronajímatele provedeno jednostranným oznámením nájemci.
4. Nájemce je povinen si na své náklady zajistit odvoz a likvidaci veškerého vyprodukovaného odpadu v souladu se zákonem o odpadech č. 541/2020 Sb.

ČI. VII.

Umístění a instalace zařízení

1. Nájemce je oprávněn provést na svůj náklad technické zhodnocení předmětu nájmu, a to elektroinstalace a vjezdových vrat do místnosti č. 107. Nájemce nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovitosti. Po provedení technického zhodnocení je nájemce povinen doložit pronajímateli rozsah tohoto zhodnocení. V případě elektroinstalace je nájemce povinen neprodleně předložit pronajímateli revizní zprávu, na jejímž základě bude formou dodatku k této smlouvě ze strany pronajímatele smluvně poskytnuta nájemci služba odběru elektrické energie. Technické zhodnocení dle tohoto odstavce nebude po ukončení nájmu odstraněno a smluvní strany si ujednávají, že toto technické zhodnocení je majetkem pronajímatele jako součást a příslušenství stavby.
2. Jakékoliv další změny na předmětu nájmu, stavební úpravy, umístění jakékoliv zařízení a jiné stavebně-technické úpravy a zásahy do předmětu nájmu (dále jen „úpravy“) je nájemce oprávněn provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda

mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení předmětu nájmu. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na předmětu nájmu provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovitosti.

3. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Práva a povinnosti nájemce:
 - a) nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze ke sjednanému účelu dle Čl. II. odst. 3 této smlouvy, vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Předmět nájmu nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II odst. 3 této smlouvy,
 - b) nájemce bude dbát o řádný stav předmětu nájmu, učiní opatření k zabránění jeho poškození a je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli,
 - c) nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu předmětu nájmu, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady),
 - d) nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na/do předmětu nájmu, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav,
 - e) za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v/na předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v předmětu nájmu kontrolovat,
 - f) nájemce je oprávněn nepřetržitě po dobu trvání této smlouvy užívat předmět smlouvy a dále je oprávněn za účelem přístupu k předmětu smlouvy nevýhradně užívat i související prostory,
 - g) nájemce se zavazuje dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické, ekologické a jiné obecně závazné předpisy související s provozem nájemcem používaného zařízení, technologií, strojů a zařízení a předmětem činnosti nájemce,
 - h) nájemce je povinen předcházet vzniku škody na majetku pronajímatele,

- i) nájemce není oprávněn předmět smlouvy nebo jeho část, přenechat do užívání jinému subjektu,
- j) nájemce není oprávněn zříditi třetí osobě jakékoliv jiné smluvní užívací právo (podnájem),
- k) všechny mimořádné události (požár, závažný úraz apod.) bude nájemce bezodkladně hlásit pronajímateli na telefonní číslo uvedené v Čl. XIII. této smlouvy,
- l) nájemce se zavazuje provádět drobné opravy a běžnou údržbu na předmětu nájmu na svoje náklady, přičemž nařízení vlády č. 308/2015 Sb., jímž dochází k vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, se po dohodě smluvních stran vztahuje i k užívání předmětu nájmu,
- m) nájemce se zavazuje v předmětu nájmu a jeho bezprostředním okolí udržovat pořádek a čistotu.

2. Práva a povinnosti pronajímatele

- a) pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat předmět nájmu k ujednanému účelu,
- b) pronajímatel předá nájemci předmět smlouvy ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání,
- c) pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit sjednanému účelu užívání,
- d) pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu,
- e) pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci,
- f) pronajímatel je oprávněn vstupovat do prostor předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby apod.) a je povinen každý takovýto vstup neprodleně oznámit nájemci,
- g) pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci nájemce umístěné na nebo v předmětu smlouvy,
- h) v případě převodu vlastnického práva ke stavbě nebo její části je pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva ke stavbě nebo její části prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci, že uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva ke stavbě nebo její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou,
- i) pronajímatel se zavazuje nezasahovat do užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu, nebude-li jej nájemce užívat v rozporu se smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy,
- j) pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do předmětu nájmu nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil. Pronajímatel neodpovídá za jiné újmy, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo oprávněné třetí straně vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

Čl. IX. Smluvní sankce

1. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. VII. a Čl. VIII. odst. 1 písm. a), i) a j), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z ročního nájemného za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět dle Čl. X. odst. 7 nebo dle Čl. VII. odst. 3 této smlouvy.
2. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinností nájemce, ustanovení § 2050 občanského zákoníku.
3. Smluvní sankce dle této smlouvy jsou splatné do 15 kalendářních dní od písemné výzvy odeslané druhé smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Čl. X. Skončení nájemního vztahu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona o majetku státu, je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření této smlouvy podle § 2230 občanského zákoníku, a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření této smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu.
5. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2223 občanského zákoníku.
6. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. užívá-li nájemce předmět nájmu k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení předmětu nájmu, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

7. Pronajímatel má právo nájem vypovědět v případě hrubého porušení povinností ze strany nájemce, (např. Čl. VIII. odst. 1 písm. i) a j). Výpovědní doba činí měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
8. Nezaplatí-li nájemce nájemné do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel právo vyzvat nájemce k zaplacení dlužného nájemného do určené doby s tím, že neuposlechne-li nájemce této výzvy, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel je povinen v takovém případě nájemce ve výzvě upozornit na možné následky neuposlechnutí výzvy.

Čl. XI.

Vypořádání při skončení smluvního vztahu

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli předmět nájmu vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to se všemi vyhotoveními klíčů, které se spolu se zámkou a zámkovými vložkami stávají majetkem pronajímatele.
2. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen jím provedené úpravy odstranit a předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení na základě předávacího protokolu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. K předání a převzetí předmětu nájmu vyzve druhou stranu ta smluvní strana, která nájemní vztah ukončuje, a to písemně na doručovací adresu vyzývané strany nejpozději deset (10) dnů před dnem ukončení nájemního vztahu, nebude-li se jednat o okamžité ukončení nájemního vztahu. K předání a převzetí předmětu nájmu dojde v den, na němž se smluvní strany dohodnou.
4. Smluvní strany se dohodly, že před fyzickým předáním předmětu nájmu je nájemce povinen pozvat pronajímatele, a to alespoň 72 hodin předem, na kontrolní prohlídku předmětu nájmu, kdy účelem této prohlídky bude předběžná kontrola předmětu nájmu a jeho stavu před předáním z toho důvodu, aby byl předmět nájmu řádně připraven v den stranami sjednaného předání.
5. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč (slovy jedentisíc korun českých) za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.
6. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ani v dodatečné lhůtě 7 dnů, je pronajímatel oprávněn do/na předmět nájmu vstoupit, vyklidit a uskladnit věci nacházející se v předmětu nájmu v jiných náhradních prostorách pronajímatele,

a to vše na náklady a odpovědnost nájemce, kterému dnem uložení věcí v náhradních prostorách pronajímatele vzniká právní vztah bezesmluvního užívání těchto prostor s bezdůvodným obohacením za jejich užívání. Pronajímatel je povinen nájemce o uložení věcí v náhradních prostorách pronajímatele neprodleně informovat.

7. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části již uhrazeného ročního nájemného) bude provedeno do 60 kalendářních dnů ode dne ukončení smluvního vztahu.
8. Při faktickém předání a převzetí předmětu nájmu zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav a zaznamenán stav případných měřidel.

Čl. XII.

Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu smlouvy neváznou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy, a že ke dni podpisu této smlouvy nejsou pronajímateli známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí nájemce uzavřít tuto smlouvu.
2. Smluvní strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si smluvní strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá smluvní strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná smluvní strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy.
3. Vyskytnou-li se skutečnosti, které jednomu nebo oběma smluvním partnerům částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinni se o tomto bez zbytečného odkladu vzájemně informovat a společně podniknout kroky k jejich odstranění.
4. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné nebo neúčinné novým ustanovením platným nebo účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu a nahrazující původní ustanovení neplatné nebo neúčinné.
5. Nájemce je povinen strpět úpravu předmětu nájmu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, pokud ji lze provést bez většího nepohodlí nájemce, popřípadě pokud ji pronajímatel provádí na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech si pronajímatel vyžádá souhlas nájemce.
6. Nájemce svým podpisem stvrzuje, že se seznámil s Provozním řádem areálu Židenice, Svatoplukova 2687/84 č. j. KRPB-29125-1/ČJ-2022-0600MU ze dne

7. února 2022 ve znění Dodatku č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 5 a zavazuje se jej dodržovat.

Čl. XIII. Kontaktní osoby

1. **Pronajímatel:**

Adresa pro doručování: ČR - Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, Kounicova 24, 611 32 Brno

Telefon:

Telefon pro mimořádné události:

E-mail:

2. **Nájemce:**

Adresa pro doručování:

Kontaktní osoba:

Kontaktní telefonní linka:

Kontaktní e-mail:

3. V případě jakýchkoli změn v odst. 1 a 2 tohoto článku, jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat. Smluvní strany konstatují, že ke změně údajů podle tohoto článku není potřeba uzavírat dodatek k této smlouvě a postačí pouze písemné sdělení druhé straně.
4. Smluvní strany si ujednaly, že jakákoli písemná komunikace, kterou nelze doručit podle ustanovení čl. XIV. odst. 12 této smlouvy je platně vykonána:
- a) v případě osobního doručování v okamžiku odevzdání písemnosti na podatelně adresáta a toto doručení je adresátem potvrzeno,
 - b) při doručování prostřednictvím oprávněného poskytovatele poštovních služeb okamžikem doručení adresátovi. V případě, že adresát odmítne převzetí písemnosti, je den, kdy adresát odmítnul písemnost převzít, dnem doručení,
 - c) v případě doručování emailem jeho doručením v čitelné podobě, přičemž smluvní strany berou na vědomí, že email bez elektronického podpisu nesplňuje požadavek písemné formy, tedy písemného právního jednání, neboť nezajišťuje ověření totožnosti odesílatele a jeho oprávnění k tomuto úkonu.

Čl. XIV. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou. Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za současné přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva není uzavřena, pokud ji některá ze smluvních stran podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku následně písemně schválí.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv,

uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

3. K uveřejnění zašle pronajímatel tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které by nebylo možno poskytnout jako informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, případně jiných předpisů, zejména důvěrné údaje či utajované informace, a v důsledku toho by se neuveřejňovaly podle zákona o registru smluv.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a zákonem o majetku státu.
8. Smluvní strany se zavazují, že v případě sporu, který vznikne z této smlouvy nebo v souvislosti se smlouvou, se pokusí o vyřešení tohoto sporu mediačním jednáním, v případě neúspěšné mediace uplatní své sporné právo v soudním řízení.
9. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy. Písemná forma je nezbytná i pro právní úkony směřující k ukončení smlouvy.
Toto ustanovení se nevztahuje na ty články této smlouvy, ve kterých je smluvními stranami sjednána možnost změny formou oznámení druhé straně.
10. Jsou-li v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří její nedílnou součást. Slova s významem v jednotném čísle v případech, kdy to umožňují souvislosti, zahrnují rovněž číslo množné a naopak.
11. Smluvní strany v souladu s ustanovením § 564 občanského zákoníku vylučují možnost změnit obsah této smlouvy jinou formou.
12. Smluvní strany se dohodly, že podstatné písemnosti týkající se smluvního vztahu založeného touto smlouvou budou doručovány smluvními stranami prostřednictvím datové schránky, již smluvní strany disponují v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 a § 6 odst. 1, zákona č. 300/2008 Sb., elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, není-li ve smlouvě sjednáno jinak.
13. Smluvní strany se dohodly, že smlouva nebude vložena do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 písm. q) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
14. Nedílnou součástí smlouvy tvoří:
 - Příloha č. 1 Zákres půdorysu objektu č. 8 s vymezením předmětu nájmu

- Příloha č. 2 Zákres vymezení části parcely č. 6623/11 ostatní plocha
 - Příloha č. 3 Zákres společných prostor a přístupů k předmětu nájmu
 - Příloha č. 4 Výpočtový list úhrad za srážkové vody
 - Příloha č. 5 Provozní řád areálu Židenice
15. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou stejnopisech.
16. Tato smlouva představuje úplnou shodu smluvních stran o předmětu nájmu a nahrazuje veškerá předešlá ujednání stran jak ústní, tak i písemná.
17. Smluvní strany výslovně vylučují, aby byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Strany podpisem této smlouvy potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
18. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že byla sepsána podle jejich pravé a vážné vůle, základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem svobodného jednání stran a každá smluvní strana měla příležitost ovlivnit jejich obsah, a že nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany prohlašují, že jsou nadány plnou svéprávností, obsahu smlouvy rozumějí, tuto uzavřely za plného vědomí a na důkaz souhlasu s ní a s jejím zněním připojují své níže uvedené vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 31 -10- 2023

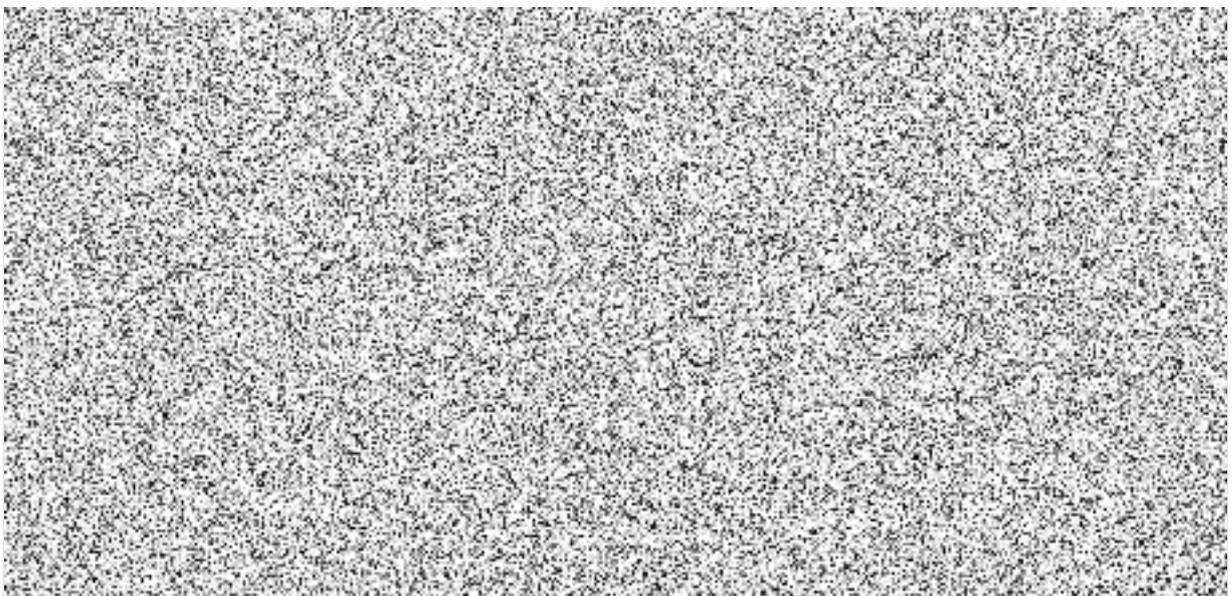
za pronajímatele:

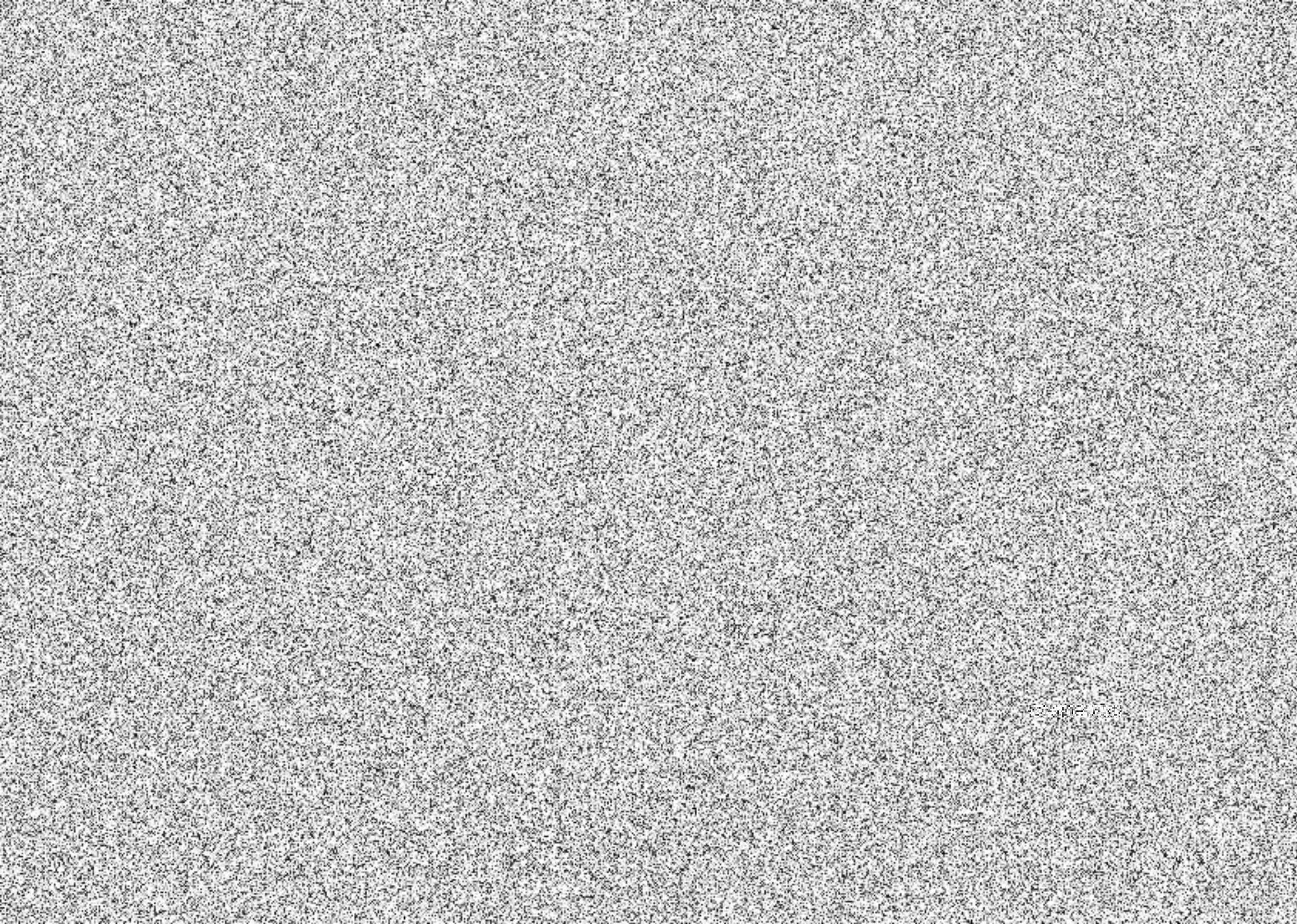
**ČR – Krajské ředitelství policie
Jihomoravského kraje**

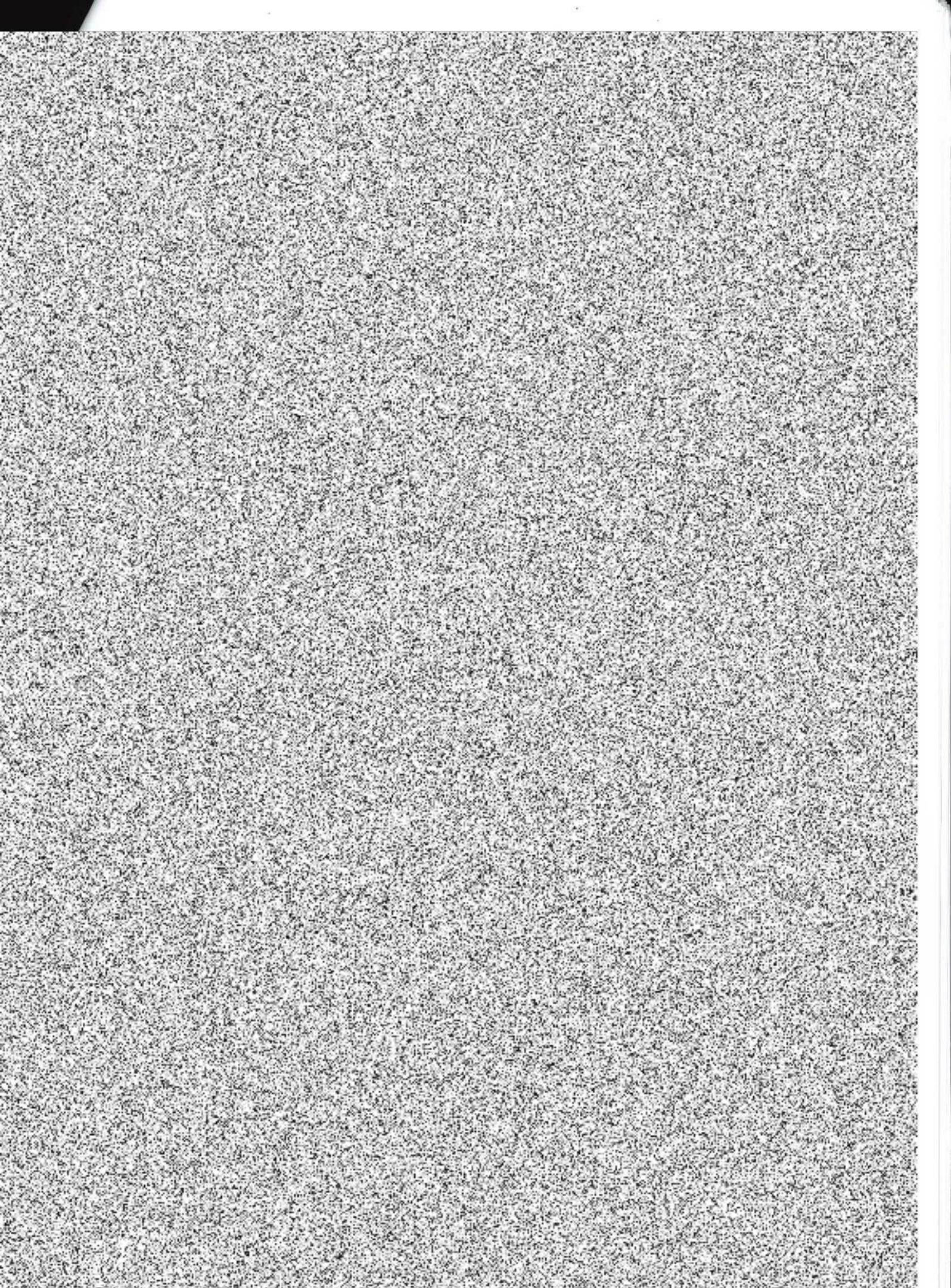
V Brně dne 31 -10- 2023

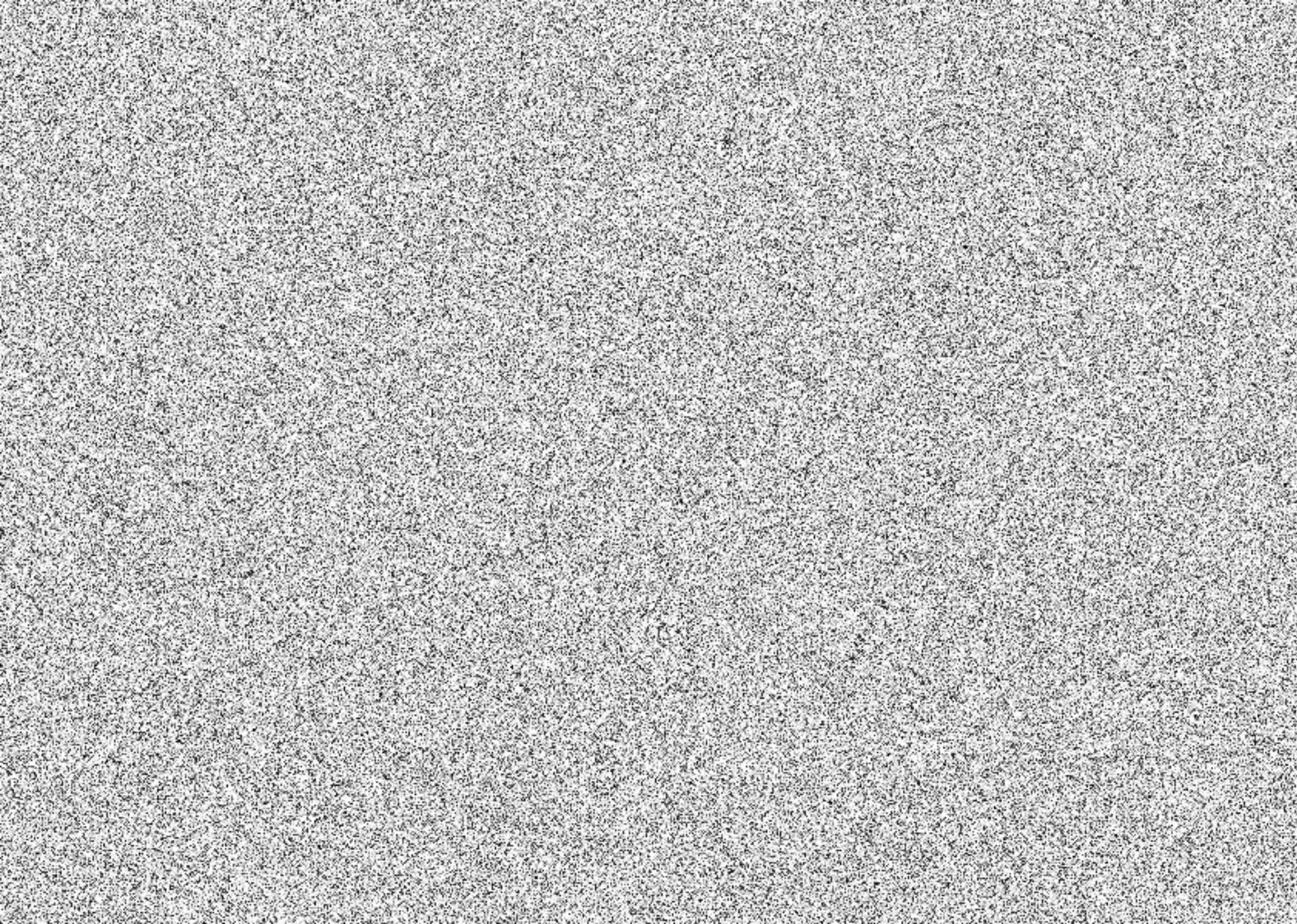
za nájemce:

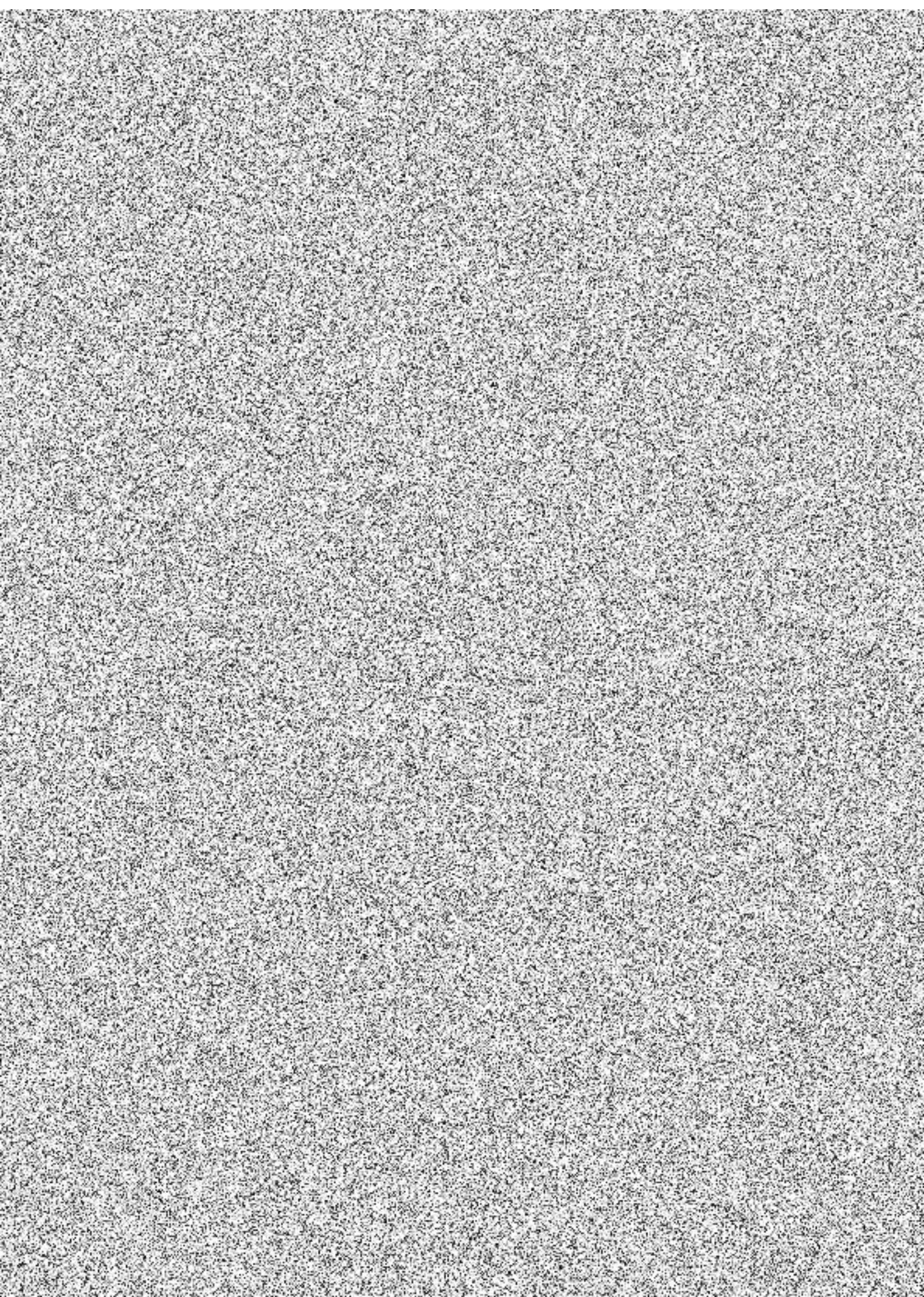
Divadelní spolek Frída s.r.o.













KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE
JIHOMORAVSKÉHO KRAJE



Pomáhat a chránit

Č. j. KRPB-29125-1/ČJ-2022-0600MU

Brno 7. února 2022

PROVOZNÍ ŘÁD AREÁLU KRAJSKÉHO ŘEDITELSTVÍ POLICIE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Brno, Svatoplukova 2687/84

Úvodní ustanovení

- (1) Provozní řád areálu stanoví pravidla chování osob přítomných v areálu, a to za účelem zajištění bezpečnosti osob a ochrany majetku.
- (2) Provozní řád je závazný pro všechny osoby, které se pohybují v areálu a jsou tedy povinny se tímto Provozním řádem řídit.

Vstup do areálu

- (1) Ke vstupu a vjezdu do areálu je určen hlavní vchod (vjezd) z ulice Svatoplukova.
- (2) Vstupní brána do areálu musí být trvale uzavřena. V pracovní době: pondělí až pátek od 6:30 hod. do 17:00 hod. je brána odemknuta. Mimo uvedenou dobu je brána uzamknuta.
- (3) Nájemce mimo pracovní dobu při vjezdu do areálu a odjezdu z areálu využije přidělený klíč k odemknutí a uzamčení brány.
- (4) Pronajímatel a osoba jím zmocněná, zejména ostraha areálu, kterou vykonávají policisté sídlící v areálu, je oprávněna kohokoliv vyzvat, aby sdělil účel návštěvy a navštěvovaný subjekt. Pronajímatel nebo osoba jím zmocněná, zejména ostraha areálu je oprávněn osobu, která se v areálu zdržuje bezdůvodně, vykázat z areálu. Stejně tak je oprávněna vykázat z areálu kohokoliv, kdo porušuje tento Provozní řád.

Obecné povinnosti a bezpečnostní zásady

- (1) Všechny osoby jsou povinny dodržovat tento provozní řád, při zjištění nedostatků provést bezodkladně opatření k jejich nápravě a o zjištěných nedostatcích informovat vedoucího areálu (tel. čísla viz strana 2).
- (2) Každý je povinen neprodleně ohlásit požár nebo přijetí oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách areálu na tísňovou linku policie 158, HZS 150, IZS 112, vedoucímu směny Integrovaného operačního střediska nebo vedoucímu areálu (tel. čísla viz strana 2).
- (3) Provozní havárie inženýrských sítí se hlásí na linku HZS 150, IZS 112, vedoucímu areálu nebo správci areálu (tel. čísla viz strana 2).
- (4) Každý je povinen před odchodem z pronajatého prostoru uzavřít okna, vypnout elektrické spotřebiče, světla a uzamknout dveře.

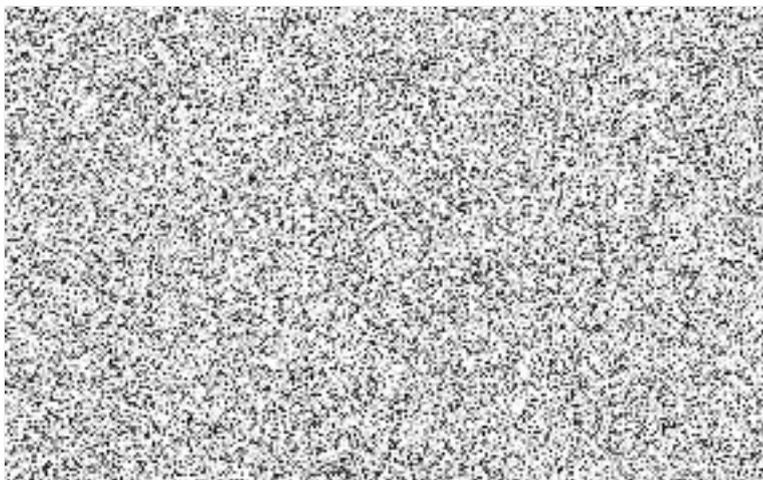
- (5) Je zakázáno do areálu vstupovat ve zjevně podnapilém stavu nebo pod vlivem omamných nebo psychotropních látek.
- (6) Je nutno využívat pouze přístupové cesty k pronajatému objektu a nepohybovat se v jiných částech areálu.
- (7) Je zakázáno do areálu vstupovat se zbraní (pokud se nejedná o příslušníky nebo zaměstnance ozbrojených sborů) nebo s nebezpečným předmětem, který je způsobilý ohrozit bezpečnost osob v areálu nebo způsobit škodu na majetku a dále s technickým zařízením v případě důvodné obavy, že by toto technické zařízení mohlo narušit účel návštěvy nebo poškodit osobnostní práva zaměstnanců (pokud se nejedná o předměty zajištěné pro účely trestního řízení).
- (8) V areálu lze používat pouze elektrické spotřebiče evidované v majetkových soupisech Policie ČR a MV (mimo spotřebičů osob mimozorných subjektů, které jsou v areálu v rámci pronájmu).
- (9) Je zakázáno v době nepřítomnosti osob na pracovišti ponechávat zapnuté elektrické spotřebiče (mimo provozních zařízení), ponechávat rozsvícená světla a varné konvice připojené k elektrické síti a umístěné na podstavci.
- (10) V souladu s § 8 odst. 1) zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek v platném znění, je v areálu zakázáno kouření.
- (11) V areálu je zakázáno manipulovat s otevřeným ohněm. V případě, že práce s otevřeným ohněm jsou nezbytné, musí o tom být předem informován správce areálu nebo technik požární ochrany.
- (12) Je zakázáno přemísťovat a poškozovat prostředky požární ochrany rozmístěné v areálu (hasicí přístroje, dokumentace požární ochrany, hydranty, aj.).
- (13) Je zakázáno ponechávat nebo skladovat materiál a předměty na místech přístupů k uzávěrům a vypínačům inženýrských sítí a u prostředků požární ochrany.
- (14) Je zakázáno do areálu vstupovat se zvířaty (s výjimkou služebních zvířat Policie ČR a složek IZS). Vstup asistenčních a vodících psů je dle zákona na dohodě se zástupci příslušné organizace. Pes vycvičený k doprovodu osob se zdravotním postižením by měl být vylučován pouze v objektivně odůvodněných případech.

Hlavní telefonní čísla areálu:

Vedoucí areálu Miloš Valach	724 330 920
Správce areálu Libor Grabec	601 101 772
Vedoucí směny Integrovaného operačního střediska Policie Brno	974 622 001
Požární technik	702 292 002

Telefonní čísla pro případ ohrožení zdraví nebo majetku:

Tísňové volání	112
Hasiči	150
Záchranka	155
Policie ČR	158
Městská policie	156





KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE
JIHOMORAVSKÉHO KRAJE



Pomáhal a chránit

Brno 18. května 2022

Č. j. KRPB-29125-2/ČJ-2022-0600MU

Dodatek č. 1

K PROVOZNÍMU ŘÁDU AREÁLU KRAJSKÉHO ŘEDITELSTVÍ POLICIE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

č. j. KRPB-29125-1/ČJ-2022-0600MU ze dne 7. února 2022

areál Brno, Svatoplukova 2687/84, CEN CZ 06427949 (dále jen „Provozní řád“)

(1) V Provozním řádu se upravuje čl. **Vstup do areálu**, bod č. 2, takto:

„Vstupní brána do areálu musí být trvale uzavřena. V pracovní době: pondělí až pátek od 6:30 hod do 17:00 hod je brána odemknuta. Mimo uvedenou dobu je brána trvale uzamknuta. Výjimkou z výše uvedeného je trvalé otevření areálu po dobu umístění osob bez přístřeší, v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny“

(2) V Provozním řádu se upravuje čl. **Obecné povinnosti a bezpečnostní zásady**, bod č. 8, takto:

„V areálu lze používat pouze elektrické spotřebiče evidované v majetkových soupisech Policie ČR a MV (s výjimkou elektrických spotřebičů osob mimorezortních subjektů, které jsou v areálu v rámci pronájmu a výpůjčky)“

(3) V Provozním řádu se upravuje čl. **Obecné povinnosti a bezpečnostní zásady**, bod č. 10, takto:

„V souladu s § 8 odst. 1) zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek v platném znění, je v areálu zakázáno kouření mimo vyhrazené místo u vchodu do objektu č. 3, 7 a 12“

(4) V Provozním řádu se upravuje čl. **Obecné povinnosti a bezpečnostní zásady**, bod č. 14, takto:

„Je zakázáno do areálu vstupovat se zvířaty (s výjimkou služebních zvířat Policie ČR a složek IZS, nebo domácích zvířat, které doprovázejí osoby bez přístřeší, umístěné v areálu v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny). Vstup asistenčních a vodicích psů je dle zákona na dohodě se zástupci příslušné organizace. Pes vycvičený k doprovodu osob se zdravotním postižením by měl být vylučován ze vstupu pouze v objektivně odůvodněných případech.“

