

Smlouva o nájmu nemovitosti

uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

- 1. IMPERA line, a.s., IČ 072 37 235**
se sídlem Brno, Hlinky 45/114, PSČ 603 00
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, odd. B, vl. 7980
zastoupená panem
e-mail:
bankovní účet č.:
dále jen **pronajímatel**

a

- 2. Janáčkova akademie múzických umění, IČ 62156462**
se sídlem Beethovenova 650/2, 662 15 Brno
bankovní spojení:
zastoupena: Ing. Danou Horníčkovou, kvestorkou
tel.:
e-mail:
dále jen **nájemce**

I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel je mj. výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemku p.č. 900/5, 900/8, 900/11 – zastavěná plocha a nádvoří, jejichž součástí jsou budovy bez č.p./ev. (haly) v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, zapsané na LV č. 3761 vedeném pro k.ú. Staré Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem části budovy označené v příloze č.1 umístěné na pozemku p.č. 900/8 v k.ú. Staré Brno, obec Brno, a to o výměře 1455 m².

Situační plán pronajímané budovy je přílohou č. 1 této smlouvy.

Za účelem užívání výše specifikovaného prostoru je předmětem této smlouvy také oprávnění užívání pozemku p.č. 900/5, 900/11 – manipulační plocha, v k.ú. Staré Brno obec Brno, okres Brno-město, zapsané na LV č. 3761 vedeném pro k.ú. Staré Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město k pohybu vozidel a chůze osob.

Rozsah oprávnění je přílohou č. 2 této smlouvy.

3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání shora uvedené nemovitosti a nájemce tyto nemovitosti přejímá do užívání a zavazuje se předmět smlouvy užívat v souladu s jeho určením a touto smlouvou a hradit za jeho užívání nájemné.

4. Nájemce prohlašuje, že je mu právní i stavebně technický stav předmětu nájmu znám a tento je vyhovující pro provozování jeho činnosti. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že nenese žádnou zodpovědnost za aktivity a podnikatelské činnosti provozované v předmětu nájmu.

II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je uskladnění movitých věcí nájemce.
2. Pronajímatel prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že pronajatý prostor pronajímaná nemovitost je určena především ke skladování.
3. Rozšíření nebo změna účelu nájmu může být provedena pouze formou písemného dodatku k této smlouvě po vzájemné dohodě obou smluvních stran.

III. Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou, a to od 23. 2. 2024 do 30. 9. 2024.** Nájemce má právo nejpozději do 31. 8. 2024 jednostranně sdělit Pronajímateli, že sjednaná doba nájmu se prodlouží o nejvýše 2 měsíce; v takovém případě uhradí nájemce za dobu prodloužení nájemné v poměrné výši. Smluvní strany se dohodly, že termín prodloužení této Smlouvy může být nejpozději do 31.12.2024. Po uplynutí této doby musí strana Nájemce vyzvat písemně pronajímatele k jednání o případném prodloužení doby.

2. Platnost smlouvy zaniká:

- a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
- b) dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem při dodržení písemné formy,
- c) smluvní strany dále sjednávají možnost okamžitého zrušení nájemního vztahu ze strany pronajímatele pro podstatné porušení této smlouvy, a to zejména výslovně v těchto případech:
 - více než 30denní prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo záloh za služby v termínu stanoveném touto smlouvou,
 - užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným v této smlouvě smluvními stranami, a to i tehdy, kdy se činnost nájemce změnila jen nepodstatně,
 - provádění stavebních úprav předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - závažné poškození pronajatého prostoru,
 - porušení hygienického limitu hluku pro venkovní hluk – v bezprostřední blízkosti pronajímaného objektu v denní době mezi 6.00 a 22.00 hodinou, kdy hluk nesmí přesáhnout více než 50 dB (dle ust. § 3 odst. 2 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací),
 - porušení hygienického limitu hluku pro venkovní hluk – v bezprostřední blízkosti pronajímaného objektu v noční době mezi 22.00 a 6.00 hodinou, kdy hluk nesmí přesáhnout více než 40 dB (dle ust. § 14 odst. 7 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací),
 - neudržování pořádku v předmětu pronájmu, prostorách areálu a přiléhajících prostranstvích, a to ani po doručení předchozí písemné výzvy k nápravě nájemci,
 - přenechání předmětu nájmu nebo jeho části třetí osobě k užívání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - prohlášení konkurzu na majetek nájemce.
- porušení povinností uvedených v čl. V. odst. 14 a 15 této smlouvy.

3. V případě okamžitého zrušení nájemního vztahu zaniká nájemní vztah dnem doručení písemného oznámení o okamžitém zrušení nájemci.

IV.

Výše a úhrada nájemného a záloh za služby

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné činí **20.000,-Kč vč. DPH** (slovy: dvacet tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné je splatné vždy do 20. dne kalendářního měsíce, za který je hrazeno, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

2. Dle ujednání smluvních stran je v úhradě nájemného zahrnuta úhrada nákladů na dodávku elektrické energie.

3. Nájemce bere na vědomí, že v předmětu nájmu není zajištěna dodávka vody a plynu.

4. Pronajímatel si vyhrazuje právo zvýšit každým rokem dohodnutou výši nájemného o valorizaci odpovídající dosažené míře inflace za předcházející kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem, příp. jiným subjektem oprávněným k oznamování míry inflace. Nájemné může být valorizováno vždy k 1. lednu kalendářního roku, a to i zpětně dle termínu uveřejnění míry inflace za uplynulý rok.

5. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení se zaplacením nájmu nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

6. Za okamžik zaplacení nájemného a záloh za služby se považuje den, kdy byly jednotlivé částky připsány na účet pronajímatele.

7. Strana nájemce je povinna uhradit nájemné za měsíc únor 2024 ve výši 4.830,-Kč (slovy: čtyři tisíce osm set třicet korun českých) nejpozději do 2 pracovních dnů od podpisu této smlouvy na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.

V.

Podmínky užívání prostoru sloužícího podnikání a práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením, k účelu uvedenému ve smlouvě a zavazuje se po celou dobu nájemního vztahu pronajatý prostor udržovat v řádném stavu a je odpovědný za jeho způsobilost k provozování své činnosti. Veškerá úřední povolení a potvrzení, jež jsou dle právních předpisů nezbytná k užívání pronajatého prostoru k účelu dle této smlouvy, si je povinen obstarat nájemce na svůj náklad.

2. Změny v předmětu nájmu, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, který může být udělen i prostřednictvím elektronické adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

3. Nájemce prohlašuje, že mu je znám stav předmětu nájmu, a že ho v tomto stavu přebírá od pronajímatele k užívání dle této smlouvy. Smluvní strany shodně prohlašují, že pronajímatel předal nájemci předmětné nemovitosti před podpisem této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu byl mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, v němž jsou uvedeny počty předaných klíčů a ovladače od vstupní brány do areálu. Smluvní strany se dohodly, že jeden klíč od předmětného prostoru a ovladač od vstupní brány do areálu zůstane v zapečetěné obálce u pronajímatele pro případ mimořádné události (např. havárie). Nájemce není oprávněn měnit klíč od vstupních dveří do haly bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. Nájemce se zavazuje provádět veškerou běžnou údržbu, řádně se starat o předmět nájmu a udržovat jej v dobrém stavu, stejně jako zařízení nacházející se v pronajatém prostoru, zejména rozvody elektrické energie.

5. Nájemce je povinen a současně oprávněn provést drobné opravy pronajatého prostoru, stejně tak jako je oprávněn realizovat úpravy nezbytné pro provozování své činnosti, a to vše na svůj náklad a nebezpečí, bez nároku na úhradu těchto nákladů ze strany pronajímatele. Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas k provedení instalace zabezpečovacího systému do haly, který si nájemce nechá provést na své náklady. O zamýšlených opravách nebo úpravách musí být pronajímatel předem písemně informován. Pro

tento účel se za písemnou formu považuje jednání učiněné elektronickými nebo jinými technickými prostředky z elektronických adres uvedených v záhlaví této smlouvy.

6. Nájemce nese odpovědnost za veškerou újmu, kterou způsobí neodborným nebo jiným, smlouvě odporujícím, zacházením s předmětem nájmu, příp. nedostatečnou či nesprávnou údržbou. Dojde-li činností nájemce k poškození předmětu nájmu, je nájemce povinen zajistit a uhradit uvedení pronajatého prostoru do původního stavu, případně poskytnout pronajímateli finanční náhradu. Poznává se, že pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech uložených v pronajatém prostoru, ledaže jí způsobil, nebo ji způsobil osoby, kterým do pronajatého prostoru umožnil přístup.

7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak jeho vinou, tak i bez jeho vlivu, a taktéž potřebu rozsáhlejších oprav a umožnit jejich provedení. Nesplněním těchto povinností nájemce odpovídá za případně vzniklou újmu.

8. Stavební úpravy vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu nebo vyžadující stavební povolení je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pro tento účel se za písemnou formu nepovažuje jednání učiněné elektronickými nebo jinými technickými prostředky.

9. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu areálu.

10. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele měnit účel nájmu a není oprávněn předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele pronajmout třetí osobě. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k okamžité výpovědi z nájmu.

11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatého prostoru za účelem kontroly. Pronajímatel je oprávněn v době trvání nájemního vztahu provádět případné opravy haly za účelem její údržby a funkčnosti. O takové skutečnosti se pronajímatel zavazuje nájemce vždy 24 hodin předem vyrozumět.

12. Nájemce je povinen zajistit na své náklady odvoz odpadu, úklid předmětného prostoru a úklid jím vyprodukovaného odpadu v objektu areálu.

13. Nájemce přebírá na sebe všechny povinnosti, vyplývající z předpisů o ochraně zdraví a bezpečnosti při práci, ochraně majetku a požární ochraně, jako i předpisů hygienických, které se vztahují na předmět nájmu a na činnost nájemce vykonávající v předmětu nájmu.

14. Nájemce není oprávněn v předmětném prostoru používat ani skladovat žádné nebezpečné jedy, výbušniny, omamné (s výjimkou alkoholu v přiměřeném množství) či psychotropní látky či radioaktivní látky, topné oleje, naftu a jiné hořlaviny (s výjimkou dřevěných materiálů potřebných k aktivitám specifikovaných v čl. I „*Předmět smlouvy a účel nájmu*“, odst. 3. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k okamžité výpovědi z nájmu.

15. Nájemce se zavazuje v pronajatém prostoru dodržovat zákaz kouření. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k okamžité výpovědi z nájmu.

16. Nájemce i pronajímatel jsou povinni oznamovat si navzájem změny, které mohou mít vliv na vzájemný závazkový vztah, či práva a povinnosti nebo nároky z této smlouvy vyplývající, a to především změny adres, změny vlastnických vztahů atp. vše bez zbytečného odkladu nejpozději však do deseti dnů od jejich vzniku. Následky nesplnění těchto povinností jdou k tíži strany, která povinnost porušila a ta také odpovídá za event. vzniklou újmu.

17. Nájemce se zavazuje majetek ve svém vlastnictví umístěný v pronajatém prostoru pojistit na vlastní náklady a současně uzavřít i pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou svou činností na předmětu nájmu s tím, že osobou oprávněnou k přijetí finanční částky vyplacené pojišťovnou v případě takto vzniklé újmy bude přímo pronajímatel.

VI. Skončení nájmu

1. Dojde-li ke skončení nájmu, zavazuje se nájemce předmětný prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu. V případě zániku nájemního vztahu okamžitým zrušením nájemního vztahu je povinen nájemce předmětný prostor vyklidit ve lhůtě 10 dnů. Běh této lhůty počíná prvním dnem následujícím po dni zániku nájemního vztahu. O předání a převzetí předmětného prostoru bude sepsán předávací protokol. Nájemce se zavazuje spolu s předmětným prostorem předat pronajímateli vyhotovení klíčů příp. ovladačů, které obdržel v průběhu doby nájmu od pronajímatele, a v případě, že bude některý z klíčů nebo ovladačů chybět, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli náklady na provedení odpovídajících bezpečnostních a jiných opatření, např. na výměnu zámků.

2. Nesplní-li nájemce povinnost uvedenou v předcházejícím odstavci řádně a včas, platí, že předmětný prostor je vyklizený a volný uplynutím posledního dne nájemního vztahu a pronajímatel je oprávněn do předmětného prostoru vstoupit i bez souhlasu nájemce, a to i za použití násilí, s odstraněním zámků a jiných zábran vstupu, k čemuž mu dává nájemce předchozí neodvolatelný a výslovný souhlas. Po takovémto vstupu je pronajímatel oprávněn podle své volby věci nacházející se v prostorách buď odvézt na skládku, k čemuž nájemce dává pronajímateli předem svůj výslovný, neodvolatelný souhlas nebo takové věci nechat uskladnit na náklady nájemce.

3. K věcem v předmětném prostoru vznikne pronajímateli zadržovací právo podle ust. § 2234 občanského zákoníku, a to k zajištění všech jeho práv a nároků podle této smlouvy, s čímž nájemce výslovně souhlasí. Po uskladnění uvedených věcí bude nájemce písemně vyzván, aby si tyto vyzvedl ovšem proti zaplacení všech svých peněžitých závazků vůči pronajímateli vzniklých z této smlouvy nebo v souvislosti s ní a po zaplacení skladného. Nezaplatí-li nájemce všechny své peněžité závazky vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní a skladné nejpozději do 2 měsíců po doručení výzvy k vyzvednutí věcí, má pronajímatel právo uskladněné věci prodat podle své volby buď ve veřejné dražbě, nebo přímo určitému zájemci s tím, že výtěžek prodeje bude použit nejprve na úhradu nákladů prodeje a skladného, dále na uspokojení práv a nároků pronajímatele vzniklých z této smlouvy nebo v souvislosti s ní a teprve případně zbylá částka bude vyplacena nájemci, k čemuž dává nájemce pronajímateli svůj výslovný neodvolatelný souhlas.

4. Nevyklidí-li nájemce předmětný prostor a pronajímatel nevyužije svého oprávnění prostor vyklidit, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 1.000,- za každý den prodlení s vyklizením pronajatého prostoru.

5. Nájemce se zavazuje umožnit ve lhůtě posledních čtyř týdnů doby trvání nájmu pronajímateli či jím pověřené osobě přístup do pronajatého prostoru za účelem prohlídky s dalšími zájemci o pronájem prostoru po předchozím vyrozumění 24 hodin předem.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy lze pořizovat pouze po vzájemné dohodě smluvních stran a při dodržení písemné formy. Pro tento účel se za písemnou formu nepovažuje jednání učiněné elektronickými nebo jinými technickými prostředky.

2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících předpisů.

3. Pokud jakýkoli závazek vyplývající z této smlouvy je nebo se stane, neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoli ostatních závazků z této smlouvy. Strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.

4. Na tuto smlouvu se neuplatní ust. § 1793 a § 1973 občanského zákoníku.

5. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom stejnopise obdrží každá smluvní strana.

6. Na tuto smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona 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. Pronajímatel se zavazuje neuveřejnit smlouvu v registru smluv v době 14 dnů od uzavření smlouvy. Neuveřejní-li v této době smlouvu v registru smluv nájemce, zavazuje se tak učinit Pronajímatel. Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že budou-li si plnit před účinností smlouvy, co má být podle smlouvy plněno, jde o zálohu.

6. Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a dle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V Brně dne

Přílohy: č. 1 - situační plánec umístění haly

č. 2 - rozsah oprávnění k pohybu vozidel a pohybu osob