

Smlouva o nájmu

č. 6613031910

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785

zastoupené Bc. Romanem Onderkou, MBA, primátorem

bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland plc, organizační složka

č. ú.: 7510006738/5400

dále také jako **město nebo pronajímatel č. 1**

a

Dům SCALA, a. s.

se sídlem Moravské nám. 3, 602 00 Brno

IČ: 25555227, DIČ: CZ25555227

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5914

jednající Ing. Janem Červinkou, předsedou představenstva

dále také jako **pronajímatel č. 2**

dále oba jako **pronajímatel nebo pronajímatelé**

2. Masarykova univerzita

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

jednající doc. PhDr. Mikulášem Bekem, Ph.D., rektorem

dále jako **nájemce**

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatelé jsou podílovými spoluvlastníky (každý id. ½ k celku) budovy č. p. 127 na pozemcích p. č. 38/1, 38/2, 41 v katastrálním území Město Brno, obec Brno, část obce Brno-město. Budova je zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, na LV č. 446 pro uvedené katastrální území. Budova se nachází na adrese Moravské nám. 3 / Jakubské nám. 5 v Brně.
2. Touto smlouvou pronajímatelé přenechávají nájemci do užívání nebytové prostory v budově uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále také jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“) na adrese Moravské nám. 3, Brno, za podmínek uvedených v této smlouvě.

Jedná se o tyto nebytové prostory:

1. PP

číslo místnosti	účel místnosti	plocha v m2	povrch podlahy	zvl.úprava povrchu	poznámka
0.04	Foyer	151,1	mram.dlažba, koberec		pevný podhled
0.05	Chodba	6,15	PVC		
0.06	Pokladna	4,34	PVC+koberec		
0.07	Pokladna	3,25	PVC	koberec na stěně	
0.08	Pokladna	2,2	PVC	koberec na stěně	
0.09	úklidová místnost	2,65	PVC		
0.10	šatna diváků	7,85	koberec		pevný podhled
0.11	Chodba	9,05	koberec		pevný podhled
0.12	Balkon	158,05	koberec/PVC		pevný podhled
0.13	Sklad	6,8	koberec		pevný podhled
0.14	Sklad	5,15	koberec		
0.15	Kancelář	15,7	koberec		
0.16	elektrorozvodna	14,25	beton+guma		
0.17	Schodiště	14,65	mram.dlažba	sokl mramor	
0.18	předsíňka WC-ženy	4,9	ker.dlažba		kazet. SDK podhled 600x600mm
0.19	WC-ženy	10,75	ker.dlažba		kazet. SDK podhled 600x600mm
0.20	WC-personal	2,45	ker.dlažba		kazet. SDK podhled 600x600mm
0.21	náhradní zdroj NN	0,85	beton		
0.22	Schodiště	14,7	mram.dlažba	sokl mramor	
0.23	WC s pisoáry-muži	21,9	ker.dlažba		kazet. SDK podhled 600x600mm
0.24	Schodiště	14,85	PVC		
0.25	část chodby	28,5	teraco/beton		
0.26	předsíňka WC	1,7	ker.dlažba		
0.27	WC	1,4	ker.dlažba		
0.28	sprchy-nedokončené	5,45	beton		
0.29	Sklad	2,5	beton		
0.32	schodiště-východ z bal.	16	PVC		
0.33	Chodba	41,15	PVC		
0.34	Sklad	39,5	beton.mazanina		
0.35	Sklad	8,4	beton.mazanina		
0.36	schodiště-východ	29,45	PVC		

2. PP

číslo místnosti	účel místnosti	plocha v m2	povrch podlahy	zvl.úprava povrchu	poznámka
00.01	Schodiště	21,65	mramor.dlažba	sokl maramor	
00.02	Foyer	145,9	mram.dlažba/kob.	sokl maramor	
00.03	Občerstvení	21,1	mramor.dlažba	sokl maramor	pevný podhled
00.04	sklad občerstvení	2,65	PVC		
00.05	sklad	5,15	nezjištěno		
00.06	Sklad	5,2	koberec		
00.07	šatna vpravo	24,1	koberec		kazetový děrovaný podhled
00.08	úklidová místnost	4,1	beton.mazanina	ker.sokl	
00.09	sprcha nedodělaná	3,3	beton.mazanina	ker.sokl	
00.10	sprcha nedodělaná	3,85	beton.mazanina	ker.sokl	
00.11	Rozvaděče	3,45	beton+PVC		
00.12	Chodba	5,3	PVC		
00.13	promítací kabina	32,55	PVC	al.akust.obklad	al.akust.obklad stropu
00.14	Chodba	6,2	PVC		
00.15	rozvaděče prom.kabiny	7,65	PVC		
00.16	sprcha	1,65	keram.dlažba	ker.obklad	
00.17	denní míst.promítačů	5,4	koberec		
00.18	sál kina	336,55	koberec		
00.19	Lóže	5,4	koberec		
00.20	Lóže	5,5	koberec		
00.21	východ ze sálu	52,05	PVC		
00.22	Schodiště	20,55	PVC		
00.23	Kancelář	17,3	beton+PVC+koberec		
00.24	Sklad	5,9	beton+koberec		
00.25	šatna vlevo	14,45	koberec		kazetový děrovaný podhled
00.26	východ ze sálu	39,55			
00.28	Schodiště	29,85			
00.29	prostor za oponou	49,5	beton		
00.30	Sklad	6,1	beton		

1527,54

- Nájemce nebytové prostory uvedené v předchozím odstavci do svého užívání za podmínek uvedených v této smlouvě od pronajímatelů přijímá a zavazuje se je užívat pouze k účelu uvedenému v následujícím odstavci.
- Pronajímatelé přenechávají nájemci nebytové prostory do užívání pro účely výkonu akademické, vzdělávací a kulturní činnosti nájemce a pro provozování kina (zejm. v souvislosti s odbornou výukou na Ústavu filmu a audiovizuální kultury Filozofické fakulty Masarykovy univerzity), pro přednáškovou a další výukovou činnost nájemce, akademické obřady a pro navazující činnosti nájemce. Nájemce nesmí v nebytových

prostorách provozovat hernu, kasino nebo podobné zařízení ani výherní hrací přístroje, ale ani je za takovým účelem dát do podnájmu.

5. Nájemce je oprávněn přenechat prostory, které jsou předmětem nájmu, do podnájmu třetí osobě ke stejným účelům, pro které je sjednán nájem, zejména pro zajištění provozu kina pro veřejnost, a to i v rámci podnikání, na dobu určitou, která nepřesáhne sjednanou dobu nájmu. Nájemce je dále oprávněn nebytové prostory přenechat do podnájmu třetí osobě, pokud se bude jednat o krátkodobý podnájem, který nepřesáhne měsíc, a nebytové prostory jsou přenechány do podnájmu k činnosti související s účelem nájmu dle výše uvedeného.

V ostatních případech je nájemce oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele č. 1.

6. Nájemce bere na vědomí stavebně technický stav předmětu nájmu a skutečnost, že v době uzavření této smlouvy nejsou nebytové prostory způsobilé k řádnému užívání ke smluvenému účelu nájmu. Nájemce se zavazuje provést na své náklady po předchozím písemném souhlasu pronajímatelů, který bude zahrnovat také výši nákladů, úpravy, zejména stavební úpravy, opravy a rekonstrukce potřebné pro řádné užívání ke sjednanému účelu.
7. Pronajímatelé shodně prohlašují, že mezi nimi probíhají jednání ve vztahu k rozdělení budovy uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy na jednotky tak, aby nebytové prostory byly ve výlučném vlastnictví pronajímatele č. 1. V případě, že k výše uvedenému rozdělení nedojde nejpozději do 30.6.2013, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupit do smlouvy dle tohoto ustanovení je nájemce oprávněn nejpozději do 31.12.2013, pokud do doby doručení odstoupení od smlouvy nedojde k rozdělení budovy dle věty první tohoto ustanovení.

II.

Doba a skončení nájmu

1. Smluvní strany se dohodly na trvání nájmu po dobu určitou do 31.12.2033.
2. Pronajímatelé jsou oprávněni tuto smlouvu písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, a to pouze z následujících důvodů:
 - a. nájemce porušil zákaz provozovat v nebytových prostorách hernu, kasino nebo podobné zařízení nebo výherní hrací přístroje, anebo dal tyto prostory za tímto nedovoleným účelem provozování do podnájmu, pronajímatelé jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět rovněž v případě, že nebytové prostory jsou užívány nájemcem či podnájemcem v rozporu s účelem nájmu dle čl. I této smlouvy (např. pokud podnájemce provozuje v prostorách hernu, kasino nebo podobné zařízení nebo výherní hrací přístroje) a nájemce nezjedná nápravu ve lhůtě 2 měsíců po doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě závadného stavu s upozorněním na možnost výpovědi pronajímatele;
 - b. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor;
 - c. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, hrubě a opakovaně porušují klid nebo pořádek a nájemce neučiní kroky ke zjednání nápravy bez

- zbytečného odkladu po písemné výzvě pronajímatele s upozorněním na možnost výpovědi;
- d. nájemce ne zahájí první etapu rekonstrukce nebytových prostor dle čl. IV. odst. 6 této smlouvy do 30.9.2014, nebo tuto etapu rekonstrukce nedokončí nejpozději do dvou let od zahájení jejího provádění;
 - e. rekonstrukci či stavební úpravy provede nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele nebo v rozporu s ním dle čl. IV. odst. 7., 8. této smlouvy či v rozporu s povolením příslušného stavebního úřadu;
 - f. nájemce bude v prodlení s placením nájemného nebo služeb po dobu delší než 30 dnů a nezaplatí je ani na písemnou výzvu pronajímatele s upozorněním na možnost výpovědi.

Žádné další důvody pro výpověď, a to ani ty, které jsou uvedeny v ustanoveních § 9 odst. 1 a 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, pronajímatelé uplatnit nemohou.

- 3. Nájemce je oprávněn smlouvu písemně vypovědět z důvodů uvedených v ustanoveních § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
- 4. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět také bez uvedení důvodu; v takovém případě je výpovědní lhůta šestiměsíční a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
- 5. V případě skončení nájmu uplynutím sjednané doby nájmu dle odst. 1 tohoto článku nemá nájemce nárok na náhradu jím vynaložených nákladů na opravy, úpravy a rekonstrukce nebytových prostor, ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota nebytových prostor nebo budovy uvedené v čl. I. této smlouvy. Pro tyto případy platí, že náklady vynaložené nájemcem na opravy, úpravy a rekonstrukce, které mu nebyly uhrazeny formou zápočtu dle následujícího článku této smlouvy, nese nájemce výlučně ze svého a nemá nárok na jejich úhradu vůči pronajímatelům. Výše uvedené se nevztahuje na případy dle čl. IV. odst. 10 této smlouvy.

III. Nájemné

- 1. Smluvní strany sjednávají výši nájemného ve výši 1 830 000,- Kč ročně. Takto sjednané nájemné má ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty charakter plnění osvobozeného od daně bez nároku na odpočet daně; Nájemné bude placeno pronajímateli č. 1. Nájemné je splatné vždy k 20. 12. daného kalendářního roku. Nájemné bude nájemce platit od doby, kdy bude předmět pronájmu způsobilý k řádnému užívání ke smlouvenému účelu nájmu, nejpozději však od 1.1.2014.
- 2. Nájemné bude nájemce hradit formou zápočtu proti nájemcem vynaloženým nákladům na opravy, úpravy a rekonstrukci předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn a povinen náklady dle předchozí věty vždy v plné výši započíst na nejbližší splatné nájemné. Součástí vynaložených nákladů bude i daň z přidané hodnoty uhrazená nájemcem.
- 3. Pokud náklady vynaložené na opravy, úpravy a rekonstrukce předmětu nájmu odsouhlasené pronajímatelem přesáhnou výši ročního nájemného, pronajímatel je

oprávněn a povinen započíst rozdíl proti nájemnému v dalším roce nájmu, resp. v dalších letech nájmu budou tyto náklady započítány oproti nájmu, jakmile nájem v následujících letech bude splatný.

4. Nájemce je povinen předložit pronajímateli č. 1 vyúčtování a prokázat skutečné zaplacení provedených oprav, úprav a nákladů na rekonstrukci nejpozději do 30 dnů po konečném vyúčtování těchto prací.
5. K 30. 11. každého roku nájmu předloží nájemce pronajímateli č. 1 přehled o celkové výši nákladů vynaložených na opravy, úpravy a rekonstrukce předmětu nájmu, pronajímatelem č. 1 předem schválených, které je oprávněn a povinen započíst proti nájemnému. Pronajímatel č. 1 zašle nájemci do deseti dnů od obdržení přehledu písemné potvrzení správnosti údajů uvedených v přehledu nebo své připomínky k němu.
6. Nájemné, které nebude uhrazeno formou zápočtu s nájemným dle odst. 2. a 3. tohoto článku, je nájemce povinen uradit pronajímateli č. 1 na účet č. 7510006738/5400. V případě, že pronajímatel č. 1 sdělí nájemci písemně jiné číslo účtu pro placení nájemného, bude ode dne doručení takového oznámení nájemce hradit nájemné na tento nový účet.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře k účelu sjednanému touto smlouvou a chránit ho před poškozením nebo zničením.
2. Nájemce má nárok na řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno a zavazuje se poskytovaná plnění hradit v souladu s jejich skutečnou spotřebou (v případě služeb, kde nejsou náklady stanoveny měřením jiným odpovídajícím způsobem na základě výpočtu) a v cenách účtovaných poskytovateli těchto služeb.

Jedná se o dodávky elektrické energie, tepla a vody (včetně odvodu splaškové vody).

Nájemce bude poskytované služby hradit na základě faktury-daňového dokladu do 15 dnů od jeho doručení nájemci. Přílohou faktury-daňového dokladu bude způsob výpočtu nákladů za služby s jejich vyčíslením. Na žádost nájemce mu musí být umožněno nahlédnutí do daňových dokladů od přímých dodavatelů těchto služeb. Pokud nájemce nebude souhlasit s vyúčtováním nákladů za služby, je oprávněn fakturu-daňový doklad vrátit s uvedením připomínek k němu do konce lhůty jeho splatnosti. Pro tento případ běží nová lhůta splatnosti po doručení opravené faktury-daňového dokladu nájemci, příp. faktury - daňového dokladu, kde se pronajímatel vypořádal s námitkami nájemce.

Bude-li to možné a účelné, zavazuje se nájemce uzavřít samostatné smlouvy s dodavatelem uvedených služeb (zejména el. energie).

Nájemce se zavazuje zajistit si sám odvoz a likvidaci komunálního odpadu.

Pronajímatel umožní nájemci přístup k nebytovým prostorům přes společné prostory budovy uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to místnosti č. 0.01, 0.02 a 0.03.

3. Nájemce, jako provozovatel, odpovídá při užívání předmětu nájmu za dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a dalších předpisů souvisejících. Dále odpovídá za škody na zdraví a majetku třetích osob, které vzniknou v nebytových prostorách, pokud k nim nedošlo zaviněním pronajímatelů. Nájemce se zavazuje provádět předepsané revize a kontroly zařízení v těchto nebytových prostorách (např. revize elektroinstalace, revize el. spotřebičů, kontrola nouzového osvětlení, hasičských přístrojů a PO zařízení, záložního zdroje apod.).
4. Nájemce se zavazuje zajistit promítání filmů pro veřejnost.
5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímatelům prohlídku předmětu nájmu na základě jejich ústní nebo písemné výzvy za účelem ověření, že je užíván v souladu s podmínkami této smlouvy.
6. Nájemce předpokládá, že úpravy předmětu nájmu budou provedeny ve dvou etapách (dále také „rekonstrukce“).

V rámci první etapy rekonstrukce nájemce předpokládá úpravy nutné k znovuoobnovení provozu kina a dále potřebné stavební úpravy v oblasti protipožární ochrany, úpravy vzduchotechniky, úpravy elektroinstalace a dále nutné úpravy vnitřních komunikačních prostor, prostor kinosálu a prostor zázemí návštěvníků i personálu.

V rámci druhé etapy rekonstrukce nájemce předpokládá přestavbu prostor kina do podoby víceúčelového sálu s využitím pro přednášky, výuku, projekci kina, konference, akademické akce. Předmětem druhé etapy rekonstrukce by měla být kompletní oprava nebytových prostor spočívající zejména v provedení sanace vlhkosti, rekonstrukce rozvodů ZTI (kanalizace, voda), vybudování bezbariérového přístupu, rekonstrukce sociálního zařízení, úpravy a repase podlah, řešení akustické izolace, provedené nové vzduchotechniky, chlazení a vytápění, kompletní výměna elektroinstalace.

Předpokládané náklady na první etapu rekonstrukce činí cca 10.000.000,-- Kč a na druhou etapu cca 40.000.000,-- Kč. Nájemce předpokládá, že první etapu rekonstrukce dokončí do dvou let od zahájení jejího provádění.

Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou součinnost nutnou k provedení rekonstrukce, popsané v tomto odstavci.

7. Rekonstrukci dle předchozího odstavce nájemce provede na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatelů a v souladu s povolením stavebního úřadu. Při provádění rekonstrukce nájemce odpovídá za dodržení platných právních předpisů a za veškeré škody způsobené v souvislosti s jejím prováděním. Rekonstrukci provede nájemce na svůj náklad a budou mu pronajímatelem uhrazeny vynaložené náklady na rekonstrukci odsouhlasené pronajímatelem č. 1 a to formou zápočtu s nájemným. Nájemce nemá nárok na jejich úhradu jiným způsobem nebo při skončení nájmu mimo případů dle odst. 10 tohoto článku.
8. Nájemce se zavazuje po provedení první etapy rekonstrukce nebytové prostory udržovat na své náklady ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu až do skončení nájmu, před dokončením první etapy rekonstrukce bude nájemce nebytové

prostory udržovat na svůj náklad. Nájemce se zavazuje vyžádat si písemný souhlas pronajímatele č. 1 k provádění oprav, které přesahují rámec drobných oprav, před započítím jejich provádění, a informovat předem pronajímatele č. 2 o jejich provádění. Bez písemného souhlasu pronajímatele č. 1 není nájemce oprávněn takové opravy provádět, ledaže se jedná o opravy, které nesnesou odklad (havarijní stavy). V případě provedení opravy, která nesnese odkladu, se nájemce zavazuje informovat pronajímatele (město i pronajímatele č. 2) o provádění opravy bezodkladně po započítí provádění takové opravy. Náklady nájemce vynaložené na opravy mu budou uhrazeny formou zápočtu s nájemným vyjma drobných oprav, které nese nájemce ze svého. Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů na opravy jiným způsobem nebo při skončení nájmu mimo případů dle odst. 10 tohoto článku.

9. V případě skončení nájmu předá nájemce pronajímatelům nebytové prostory nejpozději poslední den nájmu vyklizené ve stavu s přihlédnutím k provedené rekonstrukci a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatelů. O předání a převzetí nebytových prostor bude sepsán předávací protokol.

10. Nájemce má nárok na vrácení poměrné části předem zaplaceného nájemného nebo nákladů již vynaložených na opravy, úpravy a rekonstrukci předmětu nájmu ve výši pronajímatelem č. 1 schválené, které nebyly uhrazeny formou zápočtu s nájemným, pouze vůči pronajímateli č. 1, s ohledem na zbývající část doby nájmu od ukončení nájemní vztahu do řádného konce doby nájmu dle čl. II této smlouvy, a to v následujících případech:

- a. nájem skončí na základě výpovědi pronajímatele z důvodu rozhodnutí o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
- b. nájem skončí na základě výpovědi nájemce z důvodu, že se nebytové prostory staly bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání (ustanovení § 9 odst. 3. písm. b) zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor), ať již z důvodu vyšší moci nebo neudělením potřebného souhlasu nájemci k nezbytné opravě, úpravě nebo rekonstrukci předmětu nájmu k užívání v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. I. této smlouvy pronajímateli nebo jedním z nich; to neplatí v případě, že se bude jednat o úpravy nebo rekonstrukce, které zásadně mění dispozici nebytových prostor;
- c. nájem skončí na základě výpovědi nájemce z důvodu uvedeného v ustanovení § 9 odst. 3. písm. c) zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor z důvodu, že pronajímatel nezabezpečil řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno, nebo pronajímatel neumožnil nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

11. Nájemce se zavazuje postupovat při zajišťování oprav, úprav či rekonstrukce nebytových prostor v souladu se zákonem o veřejných zakázkách a souvisejícími předpisy, pokud to platné právní předpisy vyžadují. Nájemce se zavazuje v případě ustanovení hodnotící komise dle zákona o veřejných zakázkách zajistit účast zástupce města v této hodnotící komisi.

12. Pokud nájemce vymění zařízení a vybavení v nebytových prostorách, zejména elektrické boilery, sedadla, osvětlení apod., zavazuje se tato nově osazená zařízení a vybavení ponechat po ukončení nájemního vztahu v nebytových prostorách. Toto ustanovení se nedotýká nároku nájemce podle ustanovení odst. 10. tohoto článku smlouvy.

13. Nájemce se zavazuje sjednat si pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou zaviněním nájemce.

14. Nájemce je povinen pronajímateli umožnit kontrolu prováděné rekonstrukce a stavebních úprav, jejich rozsahu a zvat jej ke kontrolním dnům.

V.

Práva a povinnosti pronajímatelů

1. Pronajímatelé se zavazují umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s dohodnutým účelem a za podmínek sjednaných touto smlouvou.
2. V případě, že nájemce po skončení nájmu nevyklidí a nepředá nebytové prostory poslední den nájmu pronajímatelům a neučiní tak ani dostatečně v přiměřené náhradní lhůtě sedmi dnů od skončení nájmu, jsou pronajímatelé oprávněni vyklidit nebytové prostory za účasti nezaujaté osoby na náklady nájemce a vyklizené věci nájemce uskladnit na jeho náklady na jiném k uskladnění vhodném místě.
3. Pronajímatelé mají právo kontrolovat stav předmětu nájmu, způsob jeho užívání a kontrolu prováděných oprav, rekonstrukce a stavebních úprav.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Účastníci této smlouvy se zároveň dohodli, že pokud nájemci vznikne nárok na úhradu nákladů vynaložených nájemcem na provádění rekonstrukce, stavební úpravy a opravy nebytových prostor formou zápočtu s nájemným nebo z jiných důvodů dle této smlouvy, nepřesáhnou tyto náklady částku 36.600.000,-- Kč včetně DPH za celou dobu trvání nájemního vztahu. Náklady vynaložené nájemcem nad tuto částku vždy nese nájemce ze svého.
2. Pronajímatelé se dohodli, že město je oprávněno jednat s nájemcem v záležitostech vyplývajících ze smluvních vztahů založených touto smlouvou a v záležitostech udělení souhlasu k provádění oprav pronajatých nebytových prostor samostatně bez dalšího souhlasu společnosti Dům SCALA, a. s. K potřebným právním úkonům včetně těch, k nimž je třeba písemné formy, Dům SCALA, a.s., statutární město Brno podpisem této smlouvy výslovně zmocňuje.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem předání nebytových prostor ze strany pronajímatele č. 1 nájemci předávacím protokolem a zaniká, pokud nebytové prostory nebudou předány nájemci do 31.7.2013.
4. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemce a pronajímatel č. 2 berou na vědomí, že město je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
6. Tato smlouva je vyhotovena v sedmi stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel č. 1, jeden pronajímatel č. 2 a dva nájemce.

7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené pronajímateli a nájemcem.
8. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a k jejímu uzavření mu byly uděleny všechny potřebné souhlasy.
9. 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 pronájmu nebytových prostor specifikovaných v této smlouvě byl zveřejněn zákonným způsobem dne 16. 11. 2012.

Tato smlouva o nájmu byla schválena usnesením Rady města Brna R6/100 konané dne 17. 4. 2013 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne25 -04- 2013.....

Pronajímatelé

.....
statutární město Brno

.....
Dům SCALA, a. s.

Nájemce

.....
Masarykova univerzita

26/100 jednání Rady města Brna
konané dne 14.4.2013
p o v ě ř i l o

vedoucího Odboru správy majetku
podpisem této smlouvy

DODATEK č. 1

ke smlouvě o nájmu č. 6613031910 ze dne 25. 4. 2013
uzavíraný mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785

zastoupené Ing. Petrem Vokřálem, primátorem

pověřen podpisem dodatku Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB,

na základě usnesení schůze Rady města Brna R7/026 konané dne 16. 6. 2015

bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland plc, organizační složka

č. ú.: 7510006738/5400

jako **pronajímatel**

a

2. Masarykova univerzita

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

zastoupená doc. PhDr. Mikulášem Bekem, Ph.D., rektorem

Masarykova univerzita je veřejnou vysokou školou zřízenou zákonem, nemá zákonnou povinnost zápisu do obchodního rejstříku

jako **nájemce**

ČÁST A.

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že dne 25. 4. 2013 byla uzavřena smlouva o nájmu č. 6613031910 mezi statutárním městem Brnem a společností Dům SCALA, a. s., IČ: 255 55 227, se sídlem Moravské nám. 3, Brno, jako pronajímateli a Masarykovou univerzitou jako nájemcem (dále také jako „smlouva“ nebo „smlouva o nájmu“). Předmětem nájmu dle smlouvy jsou nebytové prostory (kino Scala) o celkové výměře 1 527,54 m² v 1. PP a 2. PP budovy č. p. 127 postavené na pozemcích p. č. 38/1, 38/2 a 41 v k. ú. Město Brno, obec Brno, na adrese Moravské nám. 3/Jakubské nám. 5, Brno.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že na základě Dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o prohlášení vlastníků budovy, o směně pozemků, o zřízení předkupního práva, o zřízení věcných břemen uzavřené dne 14. 10. 2013 mezi statutárním městem Brnem a společností Dům SCALA, a. s. došlo k rozdělení budovy na jednotky, přičemž nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle smlouvy, jsou součástí nebytové jednotky č. 127/1 – jiný nebytový prostor (kino) ve výlučném vlastnictví statutárního města Brna nacházející se ve shora uvedené budově. Právní účinky vkladu práva nastaly ke dni 5. 11. 2013. Společnost Dům SCALA, a.s. není od tohoto dne pronajímatelem dle smlouvy.

ČÁST B.

Smluvní strany se dohodly, že dosavadní ustanovení smlouvy o nájmu se mění takto:

1) Označení smluvních stran v záhlaví smlouvy se nahrazuje textem:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785

zastoupené Ing. Petrem Vokřálem, primátorem

bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland plc, organizační složka

č. ú.: 7510006738/5400

jako **pronajímatel**

a

2. Masarykova univerzita

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

zastoupená doc. PhDr. Mikulášem Bekem, Ph.D., rektorem

Masarykova univerzita je veřejnou vysokou školou zřízenou zákonem, nemá zákonnou povinnost zápisu do obchodního rejstříku

jako **nájemce**

- 2) V ustanoveních textu smlouvy o nájmu, kde jsou použity termíny „pronajímatel“, „pronajímatelé“, „město“, „pronajímatel č. 1“, „pronajímatel č. 2“, se tyto výrazy nahrazují termínem „**pronajímatel**“ vždy v příslušném tvaru, přičemž pronajímatelem je statutární město Brno.

3) V čl. I. Předmět a účel nájmu se odst. 1. a 2. nahrazují textem:

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nebytové jednotky č. 127/1 – jiný nebytový prostor (kino) nacházející se v budově č. p. 127 na pozemcích p. č. 38/1, 38/2, 41 v katastrálním území Město Brno, obec Brno, část obce Brno–město. Jednotka je zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno–město, na LV č. 1028 pro uvedené katastrální území. Budova je zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno–město, na LV č. 446 pro uvedené katastrální území. Budova se nachází na adrese Moravské nám. 3 / Jakubské nám. 5 v Brně.
2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci do užívání za podmínek uvedených v této smlouvě shora uvedenou nebytovou jednotku č. 127/1 – jiný nebytový prostor (kino) v 1. PP a 2. PP budovy uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy na adrese Moravské nám. 3, Brno, kterou tvoří nebytové prostory o celkové výměře 1590,10 m² (dále také jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).

Jedná se o tyto nebytové prostory:

podlaží	označení	název	podlahová plocha [m2]
2.PP	-3,930	mezipatro pro vzduchotechniku	42,51
2.PP	02.3	chodba	5,50
2.PP	02.4	sklep	3,40
2.PP	02.5	sklep	3,00
2.PP	02.6	sklep	4,90
2.PP	00.01	schodiště	21,65
2.PP	00.02	foyer	145,90
2.PP	00.03	občerstvení	21,10
2.PP	00.04	sklad občerstvení	2,65
2.PP	00.05	sklad	5,15
2.PP	00.06	sklad	5,20
2.PP	00.07	šatna vpravo	24,10
2.PP	00.08	úklidová místnost	4,10
2.PP	00.09	sprcha - nedokončeno	3,30
2.PP	00.10	sprcha - nedokončeno	3,85
2.PP	00.11	rozvaděče	3,45
2.PP	00.12	chodba	5,30
2.PP	00.13	promítací kabina	32,55
2.PP	00.14	chodba	6,20
2.PP	00.15	rozvaděče promítací kabiny	7,65
2.PP	00.16	sprcha	1,65
2.PP	00.17	denní místnost promítačů	5,40
2.PP	00.18	sál kina	336,55
2.PP	00.19	lůž	5,40
2.PP	00.20	lůž	5,50
2.PP	00.21	východ ze sálu	52,05
2.PP	00.22	schodiště	20,55
2.PP	00.23	kancelář kina	17,30
2.PP	00.24	sklad	5,90
2.PP	00.25	šatna vlevo	14,45
2.PP	00.26	východ ze sálu	39,55
2.PP	00.27	schodiště	3,25
2.PP	00.28	schodiště	29,85
2.PP	00.29	prostor za oponou	49,50
2.PP	00.30	sklad	6,10
1.PP	0.04	foyer	151,10
1.PP	0.05	chodba	6,15
1.PP	0.06	pokladna	4,34
1.PP	0.07	pokladna	3,25
1.PP	0.08	pokladna	2,20
1.PP	0.09	úklidová místnost	2,65
1.PP	0.10	šatna diváků	7,85
1.PP	0.11	chodba	9,05

1.PP	0.12	balkon	158,05
1.PP	0.13	sklad	6,80
1.PP	0.14	sklad	5,15
1.PP	0.15	kancelář kina	15,70
1.PP	0.16	elektrozvody	14,25
1.PP	0.17	schodiště	14,65
1.PP	0.18	předsíňka WC - ženy	4,90
1.PP	0.19	WC - ženy	10,75
1.PP	0.20	WC - personál	2,45
1.PP	0.21	náhradní zdroj NN	0,85
1.PP	0.22	schodiště	14,70
1.PP	0.23	WC s pisoáry - muži	21,90
1.PP	0.24	schodiště	14,85
1.PP	0.25	chodba	28,50
1.PP	0.26	předsíňka WC	1,70
1.PP	0.27	WC	1,40
1.PP	0.28	sprchy - nedokončené	5,45
1.PP	0.29	sklad	2,50
1.PP	0.32	schodiště - východ z balkonu	16,00
1.PP	0.33	chodba	41,15
1.PP	0.34	sklad	8,40
1.PP	0.35	sklad	39,50
1.PP	0.36	schodiště - východ	29,45
		celkem	1590,10

4) V čl. IV. se odst. 2. nahrazuje textem:

2. Nájemce má nárok na řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno a zavazuje se poskytovaná plnění hradit v souladu s jejich skutečnou spotřebou a v cenách účtovaných poskytovateli těchto služeb. Jedná se o dodávky elektrické energie, tepla a vody (včetně odvodu splaškové vody).

Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli vedlejší náklady spojené s dodávkou tepla, a to spotřebu elektrické energie ve výměňkové stanici a náklady na obsluhu výměňkové stanice. Tyto náklady se nájemce zavazuje hradit poměrně dle spotřeby tepla připadající na předmět nájmu k celkové spotřebě tepla v budově. Nájemce nebude platit pronajímateli žádné jiné vedlejší náklady spojené s dodávkou tepla.

Nájemce se zavazuje úhrady za dodávky el. energie (vyjma el. energie ve výměňkové stanici) hradit přímo jejímu dodavateli na základě samostatně uzavřené smlouvy s tímto dodavatelem.

Na úhrady za ostatní shora uvedené služby se nájemce zavazuje hradit pronajímateli zálohy. Zálohy na služby jsou splatné čtvrtletně vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které zálohy náleží, tj.

k 31. 1., 30. 4., 31. 7., 31. 10. příslušného kalendářního roku, na základě faktury vystavené pronajímatelem.

Výše sjednaných záloh je uvedena ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Vyúčtování zálohových plateb se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci na základě faktury. Přílohou faktury bude způsob výpočtu nákladů za služby s jejich vyčíslením. Na žádost nájemce mu bude umožněno nahlédnutí do daňových dokladů od přímých dodavatelů těchto služeb, a to u správce budovy. Pokud nájemce nebude souhlasit s vyúčtováním nákladů za služby, je oprávněn fakturu vrátit s uvedením připomínek k tomuto vyúčtování do konce lhůty splatnosti faktury. Pro tento případ běží nová lhůta splatnosti po doručení opravené faktury nájemci, nebo faktury, kde se pronajímatel vypořádal s námitkami nájemce.

Nájemce se zavazuje zajistit si sám odvoz a likvidaci komunálního odpadu.

Pronajímatel umožní nájemci přístup k nebytovým prostorám přes společné prostory budovy, a to místnosti v 1. PP č. 0.01 (vstupní podesta), č. 0.02 (schodiště) a č. 0.03 (vstupní hala).

5) V čl. IV. se odst. 8. nahrazuje textem:

8. Nájemce se zavazuje po provedení první etapy rekonstrukce nebytové prostory udržovat na své náklady ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu až do skončení nájmu, před dokončením první etapy rekonstrukce bude nájemce nebytové prostory udržovat na svůj náklad. Nájemce se zavazuje vyžádat si písemný souhlas pronajímatele k provádění oprav, které přesahují rámec drobných oprav, před započítáním jejich provádění, a informovat předem pronajímatele o jejich provádění. Bez písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn takové opravy provádět, ledaže se jedná o opravy, které nesnesou odklad (havarijní stavy). V případě provedení opravy, která nesnese odkladu, se nájemce zavazuje informovat pronajímatele o provádění opravy bezodkladně po započítání provádění takové opravy. Náklady nájemce vynaložené na opravy mu budou uhrazeny formou zápočtu s nájemným vyjma drobných oprav, které nese nájemce ze svého. Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů na opravy jiným způsobem nebo při skončení nájmu mimo případů dle odst. 10 tohoto článku.

Smluvní strany se dohodly, že za drobné opravy se považují opravy do výše 10 000,- Kč bez DPH za každou jednotlivou opravu, maximálně však do výše 50 000,- Kč bez DPH ročně.

6) Čl. V se doplňuje o odst. 4., který zní:

4. Pronajímatel se zavazuje, že v případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k předmětu nájmu na jiného vlastníka v průběhu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy bude tohoto jiného vlastníka informovat o existenci a podmínkách nájemního vztahu dle této smlouvy.

7) V čl. VI. se odst. 4. nahrazuje textem:

4. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

8) Ostatní ustanovení smlouvy o nájmu se nemění.

ČÁST C.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma stranami a účinnosti dnem 1. 7. 2015.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
3. Tento dodatek je vyhotoven v šesti stejnopisech, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dva nájemce.
4. 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

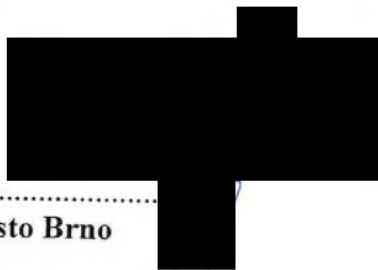
Záměr statutárního města Brna pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn zákonným způsobem dne 2. 4. 2015.

Tento dodatek byl schválen usnesením schůze Rady města Brna R7/026 konané dne 16. 6. 2015 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

23. 06. 2015

V Brně dne

Pronajímatel



.....
za statutární město Brno

Bc. Petr Gabriel

vedoucí Odboru správy majetku MMB

Nájemce



.....
za Masarykovu univerzitu

doc. PhDr. Mikuláš Bek, Ph.D.

rektor

R7/026 jednání Rady města Brna
konané dne 16. 6. 2015
p o v ě ř i l o

vedoucího Odboru správy majetku
podpisem této smlouvy

Výpočtový list

v objektu Moravské nám. 3 v Brně platný od 1.7.2015

v souladu s čl. IV. odst. 2 nájemní smlouvy č. 6613031910

Platby za služby dodavatelů

placeny zálohově, vyúčtovány 1x ročně dle skut. spotřeby

		záloha čtvrtletí	záloha rok
Teplo		36 500,00 Kč	146 000,00 Kč
Voda		9 500,00 Kč	38 000,00 Kč
Vedlejší náklady spojené s dodávkou tepla		2 500,00 Kč	10 000,00 Kč

v Brně dne: 1.7.2015

za pronajímatele

Statutární město Brno

Odbor správy majetku MMB

za nájemce

