

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
(kavárna Lidická 18)

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

1. Statutární město Brno

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
zastupuje: primátorka JUDr. Markéta Vaňková
IČO: 44 99 27 85
DIČ: CZ44992785

k uzavření této smlouvy je podle zřizovací listiny oprávněna příspěvková organizace:

Městské divadlo Brno, příspěvková organizace

Sídlo: Lidická 1863/16, 602 00 Brno
zastupuje: ředitel Stanislav Moša
IČO: 00101397
DIČ: CZ00101397
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl Pr, vložka 35
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. účtu: [REDACTED]
(jako správce a **pronajímatel**)

2. Moravci s.r.o.

sídlo: Poličanská 1487, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9
zastupuje: jednatel Alexandr Morávek
IČO: 21320357
DIČ: není plátce
(jako **nájemce**)
Kontakt: tel. [REDACTED]

I. Úvodní ustanovení

1. Statutární město Brno je vlastníkem nemovitosti – pozemku parc. č. 3670/1, jehož součástí je stavba, budova č. popisné 1864, objekt k bydlení, adresa místa Lidická 1864/18, k. ú. Černá Pole, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Tato nemovitost byla statutárním městem Brnem (jako zřizovatelem) předána zřizovací listinou k hospodaření Městskému divadlu Brno, příspěvkové organizaci, která vykonává správu předmětné nemovitosti a práva a povinnosti pronajímatele dle této nájemní smlouvy. V nemovitosti se nacházejí prostory, které jsou předmětem nájmu podle této smlouvy.
2. V souladu se zřizovací listinou je Městské divadlo Brno oprávněno uzavřít jménem statutárního města Brna na předmětné prostory nájemní smlouvu, která je delší než 29 dnů a nepřesahuje 12 měsíců.

II. Předmět, účel a doba nájmu

1. Pronajímané prostory:

místnosti	výměra v m²
odbytové prostory – přední místnost	34,22
odbytové prostory – zadní místnost	13,44
provozní zázemí	6,16
WC personál	1,08
šatna pro personál	2,81
WC muži	1,87
WC muži - předsíň	1,20
WC ženy	1,50
WC ženy předsíň	1,81
Výměra celkem	64,09

Prostory jsou přístupné přímo z ulice Lidické.

- Účel nájmu:** provozování kavárny.
Předpokládaná provozní doba: celoročně, 7 dní v týdnu, v denní i večerní době, provozní doba není závislá na provozu Městského divadla Brno.
- Doba nájmu:** na dobu určitou **od 20. 4. 2024 do 19. 4. 2025.**
- Příprava prostor ke zprovoznění:**
Před zahájením doby nájmu, po podpisu smlouvy a složení kauce, předá pronajímatel nájemci prostory za účelem provedení úprav pronajímaných prostor nezbytných k zahájení provozu a vybavení prostor. Předpokládaný termín předání prostor k přípravám na zprovoznění je v prvním dubnovém týdnu 2024.

III. Nájemné, služby a způsob úhrady

- Výše nájmu za pronajímané prostory činí 11 100,- Kč/měsíc. Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 234/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
- Zálohy na služby:
Záloha na vodné, stočné (podružný vodoměr):..... 700,- Kč (s výhradou možné změny)
Záloha na el. energii (samostatný elektroměr):... 9 000,- Kč (s výhradou možné změny)
Záloha na plyn (samostatný plynoměr).....2 500,- Kč (s výhradou možné změny)
Záloha na služby celkem 12 200,- Kč
Měřiče energií (elektrina a plyn) jsou a zůstanou přihlášeny na pronajímatele.
- Nájemné za prostory včetně služeb v celkové výši 23 300,- Kč bude hrazeno bezhotovostním způsobem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, případně na pokladně MDB **pod variabilním symbolem 23222 vždy k 15. dni měsíce**, na který se nájem vztahuje. Nájemné nebude fakturováno.
Alikvotní část platby za 04/2024 (11 dnů) činí 8 543,- Kč ($23\,300:30 = 776,66 \times 11 = 8\,543,26$ Kč, zaokrouhluje se na 8 543,- Kč) a bude uhrazena k 15. 4. 2024.
- Nájemné za vybavení činí 500,- Kč/měsíc + DPH dle platných předpisů (aktuálně 21 %), **tj. celkem 605,- Kč** a bude hrazeno samostatnou platbou na účet pronajímatele pod stejným variabilním symbolem 23222 rovněž vždy k 15. dni měsíce, na který se nájem vztahuje. Toto nájemné nebude fakturováno.
Alikvotní část platby za 04/2024 (11 dnů) činí 222,- Kč vč. DPH ($500:30 = 166,66 \times 11 = 183,33$ Kč + 21 % [38,49] = 221,82, zaokrouhluje se na 222,- Kč) a bude uhrazena k 15. 4. 2024.
- Pronajímatel vyúčtuje nájemci spotřebované energie v termínu dle vyúčtování jednotlivých dodavatelů služeb, vyúčtování vody 1 x ročně.

6. Náklady spojené s ukládáním a odvozem odpadu si nájemce hradí sám, na základě samostatně uzavřené smlouvy s firmou oprávněnou k odvozu komunálního odpadu.

IV. Kauce

1. Nájemce před uzavřením smlouvy složil na účet pronajímatele kauci ve výši 2 měsíčního nájmu za prostory ($2 \times 11\,100 = 22\,200$ Kč), 2 měsíční zálohy na služby spojené s nájmem ($2 \times 12\,200 = 24\,400$) a 2 měsíčního nájmu za vybavení ($2 \times 500 = 1\,000 + 210$ (21% DPH) = 1 210 Kč), tj. celkem **47 810,- Kč**.
2. Pronajímatel je oprávněn kauci použít na úhradu dlužného nájemného a služeb, případně na úroky z prodlení a způsobené škody.
3. Po skončení nájemného bude nevyužitá kauce vrácena nájemci do 1 měsíce od ukončení nájemního vztahu. Kauce bude deponována na běžném účtu pronajímatele, který se neúročí, proto se smluvní strany se dohodly, že kauce nebude úročena.

V. Podmínky nájmu

1. Nájemce bude užívat prostory s péčí řádného hospodáře a jen ke stanovenému účelu.
2. Nájemce bude na své náklady udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu.
3. Nájemce odpovídá za dodržování hygienických předpisů, předpisů v oblasti BOZP a požární ochrany.
4. Nájemce není oprávněn přenechat prostory do podnájmu jiným osobám.
5. Nájemce nesmí v pronajatých prostorách provádět žádné stavební úpravy nebo změny bez souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce po předběžné dohodě umožní pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly a provedení nezbytných oprav, a to za přítomnosti nájemce.
7. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožní provedení potřebných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla.
8. V souvislosti s provozováním činnosti nájemce mohou pronajaté prostory a služby s jejich užíváním spojené užívat osoby, které se v prostoru pohybují v souvislosti s činností nájemce.
9. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v pronajatých prostorách v průběhu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Nájemce si dle vlastního uvážení zajistí pojištění související s předmětem jeho činnosti.

Zvláštní podmínky nájmu:

10. Dům Lidická 18 se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace. V případě umístění označení provozovny na uliční fasádu objektu je nutná konzultace se správcem objektu, případně i ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu.
11. V přední části odbytového prostoru je malovaný skleněný strop (na cca 2/3 plochy stropu), který je uměleckým dílem. Tento strop musí být zachován a chráněn před poškozením.
12. Případné drobné stavební úpravy pronajímaných prostor a vybavování interiéru - mobiliář (židle a stoly), drobné zařizovací předměty a výzdoba (vázy, obrazy apod.) je nutno předem konzultovat. Pronajímatel má zájem, aby pronajímané prostory svým charakterem evokovaly spojení s Městským divadlem Brno.
13. Pronajímatel informuje nájemce, že v současné době se řeší příprava celkové rekonstrukce domu Lidická 18. Lze předpokládat, že před domem (tudíž i před vstupem do pronajímaného

prostoru) může být výhledově umístěno podchodné lešení, nebo může nastat potřeba budovu za účelem celkové rekonstrukce vyklidit.

VI. Skončení nájmu

1. Nájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Pokud by z důvodu plánované celkové rekonstrukce vyvstala potřeba prostory vyklidit, je pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu vypovědět v 1 měsíční výpovědní době, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o těchto skutečnostech v dostatečném předstihu.
3. V případě neplacení nájemného či služeb bude nájemní vztah ukončen dle § 2228 občanského zákoníku, tj. výpovědí bez výpovědní doby, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a protokolárně předat pronajímateli ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
5. Strany se výslovně dohodly, že bude-li nájem ukončen ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouvu je možno měnit a doplňovat jen písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
2. Smlouva napsána ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou smluvní stranu.
3. Pronajímatel tuto smlouvu zveřejní v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Pronajímatel je povinným subjektem podle tohoto zákona.
4. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.
5. Doložka:
Záměr pronájmu předmětných prostor byl zveřejněn na webových stránkách Městského divadla Brno www.mdb.cz v sekci povinně zveřejňované informace od 22. 2. 2024 do 11. 3. 2024.

V Brně dne

V Brně dne 3. 4. 2024

za Městské divadlo Brno, příspěvkovou organizaci (správce a pronajímatel):

za Moravci s.r.o. (nájemce):

.....
Stanislav Moša, ředitel

.....
Alexandr Morávek, jednatel