



Číslo smlouvy SMB: 7324113731  
Číslo smlouvy příspěvkové organizace:

**Smlouva  
o postoupení práv a povinností ze smlouvy č. 732 203 4301**

**Statutární město Brno**

Zastoupené: JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna  
Se sídlem: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno  
IČO: 449 92 785  
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
Číslo účtu: 111158222/0800  
Pověřena podpisem této smlouvy: Mgr. Kateřina Vorlíčková, vedoucí Odboru kultury Magistrátu města Brna na základě usnesení Rady města Brna přijatém na schůzi č. R9/086, konané dne 5. 6. 2024  
(dále jen „**Zřizovatel**“)

a

Městské divadlo Brno, příspěvková organizace

Zastoupená: Stanislavem Mošou, ředitelem  
Se sídlem: Lidická 1863/16, Černá Pole, 602 00 Brno  
IČO: 00101397

Bankovní spojení: Komerční banka a. s.

Číslo účtu: 57037621/0100

Organizace je zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Pr 35  
vedená u Krajského soudu v Brně

(dále jen „**Příspěvková organizace**“)

a

Con Gusto s. r. o.

Zastoupená: Ing. Petrem Dohnalem, jednatelem společnosti,

Se sídlem: Údolní 532/76, Veverří, 602 00 Brno

IČO: 04702557

DIČ: CZ04702557

Právnícká osoba zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, pod sp. zn. C 91494

Bankovní spojení: Komerční banka a. s.

Číslo účtu: 123-8504220257/0100

(dále jen „**Třetí smluvní strana**“)

**uzavírají**

**v souladu s ustanoveními § 1895 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění  
pozdějších předpisů („dále jen občanský zákoník“), tuto smlouvu:**

**Preamble**

Důvodem uzavření této smlouvy je rozhodnutí Zastupitelstva města Brna č. Z9/16 ze dne 9. 4. 2024 o změně zřizovací listiny, na základě kterého Příspěvková organizace vstupuje namísto Zřizovatele do již uzavřených smluvních vztahů ke svěřenému majetku. Na organizaci tím přecházejí jako na právního nástupce veškerá práva a povinnosti z uzavřených smluvních vztahů ke svěřenému majetku.

**I. Úvodní ustanovení**

1. Zřizovatel uzavřel s Třetí smluvní stranou dne 12. 10. 2022 smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání č. 732 203 4301 (dále jen „Postupovaná smlouva“).
2. Tato smlouva upravuje převod práv a povinností Zřizovatele na Příspěvkovou organizaci.

## II. Převod práv a povinností z Postupované smlouvy

1. Zřizovatel a Příspěvková organizace se dohodli, že Zřizovatel touto smlouvou převádí na Příspěvkovou organizaci veškerá práva a povinnosti z Postupované smlouvy a Příspěvková organizace je bez výhrad přijímá.
2. Třetí smluvní strana souhlasí s postoupením Postupované smlouvy a zavazuje se, že své povinnosti bude plnit vůči Příspěvkové organizaci.

## III. Ostatní ujednání

1. Zřizovatel prohlašuje, že na Postupované smlouvě nevážnou žádné právní vady.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv statutární město Brno.
3. Zřizovatel jako správce osobních údajů plní prostřednictvím tohoto ustanovení informační povinnost vůči subjektu údajů ve smyslu čl. 13 obecného nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES, a souvisejících právních předpisů (dále jen „GDPR“) a informuje subjekt údajů, že na webových stránkách (<https://www.bрно.cz/GDPR> v sekci Ochrana osobních údajů) jsou uveřejněny informace o právech subjektů údajů dle GDPR.
4. Zřizovatel i Příspěvková organizace jsou při nakládání s veřejnými prostředky povinni dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží Zřizovatel, jedno vyhotovení Příspěvková organizace a jedno vyhotovení Třetí smluvní strana.
6. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
7. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci všech smluvních stran.
8. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha:  
**Příloha č. 1** – Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 732 203 4301 uzavřená dne 12. 10. 2022.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tlaci ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

## Doložka

Vzor smlouvy a svěření pravomoci uzavřít smlouvu schválila Rada města Brna na schůzi č. R9/086 konané dne 5. 6. 2024, pod bodem č. 46.

V Brně dne 1. 12. 2024

za Zřizovatele  
Mgr. Kateřina Vorlíčková  
vedoucí Odboru kultury MMB

V Brně dne 19. 8. 2024

za Příspěvkovou organizaci  
Stanislav Moša, ředitel

V Brně dne 1. 12. 2024

Třetí smluvní strana  
Ing. Petr Dohnal



sml. č. 7322034301

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání  
uzavřená dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

1. Statutární město Brno

Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno

IČO: 44 99 27 85

DIČ: CZ44992785

zastoupené primátorkou města Brna JUDr. Markétou Vaňkovou

na základě usnesení Rady města Brna přijatého na R8/240. schůzi konané dne 5. 10. 2022  
je podpisem smlouvy pověřena Mgr. Kateřina Vorlíčková, vedoucí Odboru kultury MMB

bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.

č. ú.: 111158222/0800, VS 7322034301

dále jako pronajímatel

a

2. nájemce: Con Gusto s. r. o.

jednatel: Ing. Petrem Dohnalem, jednatelem společnosti

sídlo: Údolní 532/76, Veveří, 602 00 Brno

IČO: 04702557

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, odd. C  
vložka 91494

předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1 a 3 živnostenského  
zákona, hostinská činnost, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

dále jako nájemce

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektů:

- Lidická 16, číslo popisné 1863, jenž jsou součástí pozemků parcelní číslo 3617/1 a 3667;
- Lidická 14, číslo popisné 1862, jenž je součástí pozemku parcelní číslo 3656/1;
- Lidická 12, číslo popisné 1861, jenž je součástí pozemku parcelní číslo 3647;

to vše v katastrálním území Černá Pole, obec Brno, zapsáno v katastru nemovitostí  
vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, na listě  
vlastnictví číslo 10001, katastrální území Město Brno.

2. Pozemky s objekty jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou předány  
k hospodaření Městskému divadlu Brno, příspěvkové organizaci, se sídlem Lidická  
1863/16, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO 00101397 (dále také správce objektu, nebo  
divadlo).



3. Předmětem pronájmu jsou následující prostory sloužící podnikání (dále také prostory):

**Celkový přehled prostor:**

| umístění                                     | využití                     | plocha v m <sup>2</sup> | pozn.                              |
|----------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Lidická 16 – Činoherní scéna, 1. a 2. NP     | 2 x bufet                   | 86,54                   | včetně zázemí + WC                 |
| Lidická 16 – Hudební scéna MdB 1., 2., 3. NP | 3 x bufet                   | 160,13                  |                                    |
| Lidická 14/16, 1. PP                         | restaurace s výdejnou jídel | 255,83                  | vedle divadelního klubu a zahrádky |
| Lidická 12, 1. PP                            | vyvažovací jednotka (varna) | 247,32                  |                                    |
| Lidická 14, 1. PP                            | sklepní kóje                | 131,6                   |                                    |
| Celkem                                       |                             | <b>881,42</b>           | všechny plochy vč. příslušenství   |

Poznámka: NP – nadzemní podlaží

PP – podzemní podlaží

Pronajímané prostory jsou uvedeny v plánu viz Příloha č. 1.

**I. Charakteristika a popis jednotlivých pronajímaných prostor:**

**Bufety:**

**2 x bufet v prostorách Činoherní scény MdB - Lidická 16**

| podlaží | Místnost   | Výměra (m <sup>2</sup> ) |
|---------|------------|--------------------------|
| 1.NP    | 17 - bufet | 31,80                    |
| 1.NP    | 18 - sklad | 13,28                    |
| 2.NP    | 19 - bufet | 30,34                    |
| 2.NP    | 20 - sklad | 11,12                    |
| Celkem  |            | <b>86,54</b>             |

pozn. NP – nadzemní podlaží

tj. obytné prostory: (bufety) 62,14 m<sup>2</sup>

provozní prostory: (sklady) 24,40 m<sup>2</sup>

Bufet v 1. NP je umístěn ve foyer divadla poblíž šaten v přízemí.

Bufet ve 2. NP obsluhuje galerii v patře a je komornějším prostorem s minimální obslužnou plochou.

Zásobování bufetů se provádí samostatným bočním vchodem (ze dvora), který vede přímo do foyer u bufetu v 1. NP.

**3 x bufet v prostorách Hudební scény MdB - Lidická 16**

| podlaží | místnost               | výměra (m <sup>2</sup> ) |
|---------|------------------------|--------------------------|
| 1.NP    | 1.57 – prodejní kiosek | 23,62                    |
| 1.NP    | 1.58 – sklad           | 35,80                    |

|               |                                       |               |
|---------------|---------------------------------------|---------------|
| 2.NP          | 2.23 – zázemí pro prodej občerstvení  | 27,21         |
| 2.NP          | 2.27 – sklad                          | 5,04          |
| 2.NP          | 2.28 – úklidová komora                | 2,50          |
| 2.NP          | 2.29 – chodba                         | 15,30         |
| 3.NP          | 3.33 – prostor pro prodej občerstvení | 27,80         |
| 3.NP          | 3.39 – sklad                          | 15,31         |
| 3.NP          | 3.40 – sklad                          | 5,05          |
| 3.NP          | 3.41 – úklidová komora                | 2,50          |
| <b>Celkem</b> |                                       | <b>160,13</b> |

pozn. PP – podzemní podlaží, NP – nadzemní podlaží

tj. obytné prostory:

(prodejní kiosk, prostory a zázemí pro prodej občerstvení) 78,63 m<sup>2</sup>

provozní prostory:

(sklady, úklidové komory, chodba) 81,50 m<sup>2</sup>

Bufet v 1. NP představuje klasický pultový prodej. Je umístěn v přízemním foyer s přímou návazností na šatnový prostor a večerní pokladnu.

Bufet ve 2. NP představuje specifický prostor v mezipatře. Na tento bufet navazuje plocha využívaná návštěvníky divadelních představení.

Bufet ve 3. NP je součástí foyer ve 3. NP. Je ve stejném provedení jako bufet ve 2. NP.

Prostory bufetů jsou přístupné hlavním vchodem do budovy. V objektu je možno využívat pro zásobování výtah.

**Účel využití bufetů v prostorách Činoherní a Hudební scény:** bufety pro občerstvení návštěvníků divadelních představení příp. jiných společenských akcí v rámci komplexní péče o návštěvníka (viz čl. IX.).

**Předpokládaná provozní doba:** v období divadelní sezóny v průběhu divadelních představení, popřípadě jiných společenských akcí konaných v prostorách příslušné scény. V době divadelních prázdnin (tj. v období měsíců 07 – 08 příslušného kalendářního roku jsou bufety mimo provoz.

#### **Vybavení bufetů nové Hudební scény**

Součástí pronajímaných prostor jsou barové sestavy a zápultí, ostatní vybavení. Ostatní vybavení bufetů (např. elektrické spotřebiče) je zahrnuto do samostatné nájemní smlouvy.

#### **Divadelní restaurace s výdejnou jídel:**

v 1. PP objektu Lidická 14/16 (budova Činoherní scény MdB)

| Číslo | Účel místnosti            | Výměra (m <sup>2</sup> ) |
|-------|---------------------------|--------------------------|
| 0.08  | Schodišťový prostor       | 12,11                    |
| 0.09  | Restaurace                | 151,87                   |
| 0.10  | Bar                       | 6,17                     |
| 0.12  | Předsíňka u soc. zařízení | 8,42                     |
| 0.13  | WC ženy                   | 10,50                    |
| 0.14  | Úklid                     | 1,92                     |
| 0.15  | WC handicap               | 2,88                     |
| 0.16  | WC muži                   | 13,89                    |

|               |              |               |
|---------------|--------------|---------------|
| 0.17          | Výdej jídel  | 15,20         |
| 0.18          | Kancelář     | 13,46         |
| 0.19          | Šatna        | 7,14          |
| 0.20          | Vstup        | 7,22          |
| 0.22          | Sklad nápojů | 5,05          |
| <b>Celkem</b> |              | <b>255,83</b> |

tj. odbytové a výrobní prostory: (restaurace, bar, výdej jídel, sklady) 178,29 m<sup>2</sup>  
provozní prostory: (WC, úklid, chodby, vstup, kancelář, šatna) 77,54 m<sup>2</sup>

Divadelní restaurace - jedná se o restauraci ke které patří výdejna jídel způsobilá pro výdej dovezených hotových jídel a pro přípravu minutek.

**Předpokládaná provozní doba:** 7 dní v týdnu, od 10 do 24 hod.

#### **Vybavení restaurace s výdejnou jídel**

Vybavení restaurace s výdejnou jídel pevně spojené s budovou (barový pult apod.) je součástí pronajímaných prostor. Ostatní vybavení (např. elektrické spotřebiče apod.) je zahrnuto do samostatné nájemní smlouvy

Nájemce se zavazuje strpět občasný průchod zaměstnanců pronajímatele přes místnost 0.18 kancelář, 0.19 šatny a 0.20 vstup do místnosti 0.21 chladicí místnost, kde se nachází strojovna pro venkovní fontánu, za účelem údržby a obsluhy této technologie.

#### **Vyvažovací jednotka:**

**v 1. PP objektu Lidická 12**

| Číslo | Účel místnosti                  | Výměra (m <sup>2</sup> ) |
|-------|---------------------------------|--------------------------|
| 01    | Přípravná brambor a zeleniny    | 13,20                    |
| 02    | Varna                           | 51,10                    |
| 03    | Mytí nádobí                     | 7,98                     |
| 04    | Přípravná syrového masa a vajec | 5,60                     |
| 05    | Chladicí box - maso             | 2,43                     |
| 06    | Chladicí box - zelenina         | 2,43                     |
| 07    | Přípravná studená               | 6,44                     |
| 08    | Chodba                          | 12,66                    |
| 09    | Sklad potravin                  | 9,20                     |
| 0.10  | Chladicí box - potraviny        | 3,52                     |
| 0.10a | + mrazák potravin               | 3,05                     |
| 0.11  | Hotová jídla                    | 6,00                     |
| 0.12  | Denní sklad                     | 6,00                     |
| 0.13  | Černé nádobí + sklad            | 6,40                     |
| 0.14  | Manipulační prostor + váha      | 39,54                    |
| 0.15  | Schodišťový prostor             | 7,12                     |
| 0.16  | Chladicí box                    | 7,10                     |
| 0.17  | Zákusky                         | 9,52                     |
| 0.18  | Chladicí box - zákusky          | 3,09                     |
| 0.19  | Sklad                           | 3,34                     |
| 0.20  | Chladicí box - nápoje           | 4,86                     |



|               |                  |               |
|---------------|------------------|---------------|
| 0.21          | Sklad nápoje     | 3,82          |
| 0.22          | WC personál      | 2,47          |
| 0.26          | Výtah do kuchyně | 2,25          |
| 0.29          | Místnost úklidu  | 1,20          |
| 0.31          | Spojovací tunel  | 15,68         |
| 0.32          | Chodba           | 11,32         |
| <b>Celkem</b> |                  | <b>247,32</b> |

tj. výrobní prostory: (varna, přípravný, sklady) 194,62 m<sup>2</sup>  
provozní prostory: (chodby, úklid, WC, výtah, schodiště) 52,70 m<sup>2</sup>

Vyvažovací jednotka v 1. podzemním podlaží přímo centrálně obsluhuje divadelní restauraci a nepřímo i bufety. Kapacita varny je cca 500 jídel denně.

Prostory divadelní restaurace a vyvažovací jednotky jsou propojené. Vstup do těchto prostor je samostatným vchodem z ulice Lidická, bočním vchodem ze dvorany a v době po skončení divadelních představení i z foyer Činoherní scény.

Nákladní výtah do kuchyně (v prostorách vyvažovací jednotky) – je určen pouze pro zásobování kuchyně. Z toho důvodu bude pravidelné revize dle termínů stanovených ČSN včetně odstraňování závad zajišťovat pronajímatel. Vynaložené náklady budou přeučtovány nájemci.

**Účel využití:** vyvažovací jednotka pro restauraci a ostatní odbytová místa v komplexu MdB;  
**Předpokládaná provozní doba:** 7 dní v týdnu, od 10 do 24 hod.;

**Vybavení vyvažovací jednotky** Vybavení vyvažovací jednotky (varny) spojené s budovou (sporáky, chladicí boxy, vzduchotechnika, zabezpečovací a kamerový systém apod.) je součástí pronajímaných prostor. Ostatní vybavení (např. elektrické spotřebiče, police apod.) bude zahrnuto do samostatné nájemní smlouvy.

#### **Sklepy:**

**v 1. PP objektu Lidická 14**

| <b>Účel místnosti</b> | <b>Výměra (m<sup>2</sup>)</b> |
|-----------------------|-------------------------------|
| Sklepní kóje          | 20,50                         |
| Sklepní kóje          | 13,50                         |
| Sklepní kóje          | 39,00                         |
| Sklepní kóje          | 19,40                         |
| Sklepní kóje          | 11,90                         |
| Ulička mezi kójemi    | 27,30                         |
| <b>Celkem</b>         | <b>131,60</b>                 |

Prostory se nacházejí za provozním zázemím restaurace a jsou přístupné z prostor restaurace. V prostorech je elektrické osvětlení, které je vedeno z restaurace. Prostory slouží ke skladování věcí spojených s provozem restaurace, které nevyžadují čisté bezprašné prostředí a kterým nevadí vlhkost.

- Objekty dle čl. I. odst. 1. této smlouvy se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace Brno. V případě označení provozovny na uliční fasádu objektu je nutná konzultace se správcem objektu a v souladu s platnou legislativou ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu.

5. Práva a povinnosti spojené s přímou správou prostor pronajatých touto smlouvou (týkající se zejména předání prostor nájemci, převzetí prostor od nájemce v případě ukončení nájmu, provozu v objektu, služeb spojených s užíváním prostor, oznámení o zvýšení nájemného na základě čl. IV. odst. 3.), bude za pronajímatele vykonávat Městské divadlo Brno, příspěvková organizace, se sídlem Lidická 1863/16, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO 00101397.
6. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro pronajímatele, mimo práv a povinností vykonávaných správcem objektu, budou zabezpečovány prostřednictvím Odboru kultury Magistrátu města Brna.
7. Prostory jsou svým stavebním účelem způsobilé k užívání v souladu s účelem této smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor.

## II.

### Účel nájmu

Pronajímané prostory užívá nájemce za účelem gastroprovozu.

## III.

### Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

## IV.

### Nájemné

1. Nájemné za užívání prostor se zázemím o celkové výměře 881,42 m<sup>2</sup> bylo dohodnuto ve výši 840 000,- Kč za rok, tj. 953 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Nájemné za měsíc činí 70 000 Kč.
2. Nájemné za prostory je osvobozené od daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) dle § 56a odst. 3 z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH), když pronajímatel jako plátcce DPH o podrobení nájemného této dani nerozhodl. Nájemné nebude účtováno daňovými doklady, ani nebude vystaven splátkový kalendář s náležitostmi dle ZDPH.
3. Výše nájemného dohodnutá touto smlouvou bude pronajímatelem jednostranně zvyšována dle inflace (indexu růstu spotřebitelských cen) stanovené Českým statistickým úřadem vždy za uplynulý kalendářní rok. K zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení pronajímatele vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku, pokud je oznámení o zvýšení nájemného (dále jen oznámení) nájemci doručeno do 30. 6. příslušného kalendářního roku, jinak od pololetí, v němž je nájemci doručeno oznámení o zvýšení nájmu. Případný nedoplatek navýšeného nájemného je splatný do jednoho měsíce od doručení oznámení nájemci. Nájemné bude zvýšeno nejdříve v roce 2023, dle inflace za rok 2022. Tímto způsobem bude nájemné zvyšováno po celou dobu trvání nájmu. Oznámení bude nájemci zasláno prostřednictvím správce objektu.
4. Nájemné nebude fakturováno.



V.  
Splatnost nájemného

Nájemné za první kalendářní měsíc pronájmu, či za jeho část, je splatné do 5 kalendářních dnů ode dne protokolárního předání prostor nájemci společně s nájemným na další kalendářní měsíc na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné za další období je splatné měsíčně předem vždy do každého desátého dne v měsíci předcházejícím měsíci, na který se nájemné vztahuje.

VI.  
Kauce

1. Nájemce před uzavřením smlouvy složil u pronajímatele na účet č. 111502222/0800, VS 7322034301 kauci ve výši 210 000 Kč, tj. ve výši tří měsíčních nájmů.
2. Nájemce před uzavřením smlouvy složil u správce objektu na účet č. 57037621/0100, VS 7322034301 kauci která činí 44 000,- Kč za služby s nájmem spojené a kauci ve výši tří měsíčních nájmů za pronájem mobiliáře (nábytek, zařízení, spotřebiče), ve výši 89 000,- Kč, tj. celkem ve výši 133 000,- Kč.  
Kauce budou složeny na účet pronajímatele a správce objektu před uzavřením smlouvy.
3. Kauci je oprávněn pronajímatel použít na úhradu dlužného nájemného včetně zákonných úroků z prodlení, smluvních pokut, škody, za kterou odpovídá nájemce, a nákladů vynaložených za nájemce v případě porušování jeho povinností vyplývajících ze smlouvy (zejména dle čl. X. odst. 2 smlouvy). O užití kauce bude pronajímatel nájemce informovat. Neužitá kauce bude nájemci vrácena do jednoho měsíce po ukončení smlouvy a předání vyklizených prostor pronajímateli, resp. správci objektu. Kauce bude použita k výše uvedenému účelu na základě ukončení nájemního vztahu.
4. Nájemce výslovně souhlasí, aby kauce dle odst. 1 tohoto článku, či její část, byla použita na úhradu pohledávky správce objektu v případě, že nájemce ke dni skončení nájemního vztahu nedluží pronajímateli na nájemném, ale dluží správci objektu:
  - na službách s nájmem spojených či pronájmu vybavení dle čl. VII.;
  - na sankcích za pozdní úhradu služeb,
  - na úhradu škody vzniklé v přímé souvislosti s užíváním pronajímaných prostor
  - na nákladech vynaložených za nájemce v případě porušování jeho povinností vyplývajících ze smlouvy dle čl. VII.
5. Nájemce výslovně souhlasí, aby kauce dle odst. 2 tohoto článku, či její část, byla použita na úhradu pohledávky pronajímatele v případě, že nájemce ke dni skončení nájemního vztahu nedluží správci objektu za služby s nájmem spojené, ale dluží pronajímateli:
  - na splatném nájemném včetně zákonných úroků z prodlení;
  - na smluvních pokutách;
  - na úhradě škody, za kterou odpovídá nájemce nebo
  - na nákladech vynaložených za nájemce v případě porušování jeho povinností vyplývajících ze smlouvy.

VII.  
Úhrada za služby spojené s užíváním prostor

1. Náklady na služby spojené s nájmem, tj. elektrická energie a plyn, vytápění, vodné a stočné bude nájemce nad rámec nájemného hradit přímo správci objektu na základě samostatně

uzavřené smlouvy se správcem objektu. Smlouva bude uzavřena nejpozději ke dni protokolárního předání prostor nájemci.

2. Pronájem vybavení nebytových prostor je zahrnuto do samostatné smlouvy, kterou bude nájemce povinen uzavřít se správcem objektu nejpozději ke dni protokolárního předání prostor nájemci.
3. Nájemci budou správcem objektu přeúčtovány náklady na revizi výtahu dle platných norem pro vyvažovací jednotku.
4. Nájemce si samostatně zajistí úklid pronajatých prostor, odvoz a likvidaci odpadů a úklid části prostor foyer přiléhajících k bufetům při jejich znečištění konzumovaným občerstvením.

#### VIII.

##### Smluvní pokuta

1. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného má pronajímatel právo uplatnit u nájemce smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení počínaje třetím dnem prodlení s úhradou nájemného. Smluvní pokuta tak bude počítána od prvního dne prodlení.
2. Zaplacením smluvní pokuty nájemcem není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody, která přesahuje výši smluvní pokuty. Povinnost zaplatit smluvní pokutu trvá i po skončení trvání smlouvy.

#### IX.

##### Podmínky nájmu

1. Pronajímané prostory je nájemce povinen protokolárně převzít od správce objektu bezodkladně po uzavření smluv dle čl. VII. a v souladu s čl. XI. odst. 1 této smlouvy a čl. VI. této smlouvy. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, zabezpečovat na své náklady jejich provozní údržbu a drobné opravy a na své náklady odstraňovat případné škody, které v pronajatých prostorách způsobí.
2. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv drobné stavební úpravy nebo změny pronajatých prostor bez souhlasu správce objektu (např. montáž stavebních příček, drobné elektroinstalační práce apod.).
5. Vybavování interiéru, drobné zařizovací předměty a výzdoba (vázy, obrazy apod.) je nutno předem konzultovat se správcem objektu.
6. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy nebo změny pronajatých prostor, které představují technické zhodnocení. Případné zamýšlené stavební úpravy (vyjma drobných stavebních úprav dle této smlouvy) je proto nutné konzultovat s vlastníkem objektu statutárním městem Brnem prostřednictvím Odboru kultury MMB.



7. Je výhodou možnost zajištění a poskytnutí níže uvedených služeb, kdy nájemce v případě požadavku\* Městského divadla Brno, musí být schopen:
- zajistit občerstvení a rauty pro akce pořádané při divadelních představeních nebo pro jiné společenské akce v prostorách divadla nebo přímo v prostorách divadelní restaurace a divadelního klubu.
  - umožnit po předběžném projednání přednostní využití prostor restaurace pro zajištění akcí organizovaných Městským divadlem Brno.

*\*MdB při tom posupuje dle platné metodiky a platné legislativy (zákon o zadávání veřejných zakázek v pl. znění, zákona o finanční kontrole atd.).*

8. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů v oblasti požární ochrany a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících.
9. Nájemce je povinen po předběžné dohodě umožnit zástupcům pronajímatele a zástupcům správce objektu vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajímaných prostor, provedení nezbytných oprav, a to za přítomnosti nájemce.
10. Nájemce se zavazuje strpět občasný průchod zaměstnanců pronajímatele do místnosti 0.21 chladicí místnost, kde se nachází strojovna pro venkovní fontánu, za účelem údržby a obsluhy této technologie.
11. Nájemce je oprávněn se souhlasem správce objektu označit pronajaté prostory názvem své firmy a dále umístit u vstupu do pronajímaných prostor obvyklé návěští označující jeho přítomnost v objektu, přičemž je povinen postupovat v souladu s čl. I. odst. 4.
12. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli prostřednictvím správce objektu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla. Potřebné opravy budou zabezpečovány prostřednictvím správce objektu na základě schváleného rozpočtu pronajímatele a v souladu s finančním plánem správce.
13. 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.
14. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v pronajatých prostorách v průběhu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny v souvislosti s činností správce objektu a pronajímatele. Nájemce si dle vlastního uvážení zajistí pojištění související s předmětem jeho činnosti.

## X.

### Skončení nájmu

1. Ukončení nájmu se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Strany se výslovně dohodly, že výpovědní doba činí tři měsíce a nevyužijí ustanovení o výpovědní době dle § 2312 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. Pronajímatel má v souladu s § 2228 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo nájem vypovědět bez výpovědní doby nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, přestože ho pronajímatel písemně vyzval k úhradě nájemného, dal mu přiměřenou lhůtu, aby takto učinil a upozornil

ho na možné následky neuposlechnutí výzvy (tj. výpověď nájmu bez výpovědní doby). Výzva podle věty předchozí musí být prokazatelně doručena.

2. Při skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně předat správci objektu ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu této smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce tuto svou povinnost nesplní do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn podat žalobu na vyklizení předmětných prostor k soudu.
3. 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 vypovězeným nájemcem.

## XI.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle odst. 7 čl. XI.
2. Nedílnou součástí smlouvy je orientační plánec pronajímaných prostor (příloha č. 1).
3. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel, po jednom nájemce a správce objektu.
4. Změny a doplňky smlouvy lze provést pouze písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
5. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.
6. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odst. 2 cit. zákona).
7. Nájemce bere na vědomí, že textový obsah smlouvy bude pronajímatelem zaslán ke zveřejnění do registru smluv dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., vyjma údajů, které jsou podle zvláštního právního předpisu vyloučeny ze zpřístupnění a budou tak anonymizovány.

### Doložka

1. Záměr pronájmu prostor sloužících podnikání specifikovaných v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 25. 7. 2022 do 31. 8. 2022.
2. Uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání bylo schváleno na schůzi Rady města Brna č R8/240, konané dne 5. 10. 2022.



V Brně dne 12. 10. 2022  
za pronajímatele:

V Brně dne 12. 10. 2022  
za nájemce:

Mgr. Kateřina Vorlíčková  
vedoucí Odboru kultury MMB

Ing. Petr Dohnal  
jednatel Con Gusto s. r. o.















