

SMLOUVA o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č.116/1990 Sb., ve znění změn a doplňků mezi smluvními stranami :

1. Statutární město Brno, Dominikánské nám.č.1, 601 67 Brno

zastoupené primátorem RNDr. Petrem Duchoněm

IČO : 44992785

Bankovní spojení : ABN AMRO Bank N.V., pob.Brno, Brandlova 4

č.ú. : 7510006746/5400

dále jen p r o n a j í m a t e l

2. Národní divadlo v Brně

zastoupené : Mgr. Zdeňkem Prokešem, ředitelem

se sídlem : Dvořákova 11, Brno

IČO : 094820

DIČ: 288-00094820

dále jen n á j e m c e

I.

Předmět a účel smlouvy

Pronajímatel je vlastníkem areálu Vinohradská 78, k.ú. Černovice, tj. budov včetně pozemků, na kterých jsou budovy umístěny.

Předmětem pronájmu jsou nebytové prostory, které pronajímatel pronajímá nájemci v areálu Vinohradská 78. Jedná se o místnost o výměře 31 m² situované v sestavě UNIMO buněk.

Nájemce bude využívat pronajaté nebytové prostory jako kancelář.

Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajatých nebytových prostor a v tomto stavu předmětné nebytové prostory přejímá.

II.

Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a to s účinností od předání prostor předávacím protokolem.

Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná plynout první den následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Platnost smlouvy může být ukončena dohodou smluvních stran nebo výpovědí bez uvedení důvodu, přičemž výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně.

Pronajímatel je dále oprávněn nájemní smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě jestliže:

a) Nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.

b) Nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do pronájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, popř. přenechá pronajatý nebytový prostor jinému subjektu-účastníku sdružení podnikatelů dle 829 a násl. občanského zákoníku, resp.

vloží nebytové prostory do podnikání obchodní společnosti, bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele.

c) Nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou nebo změní účel užívání nebytového prostoru nebo svůj provoz v pronajatém objektu.

Z důvodu shora uvedených končí nájemní poměr ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď pronajímatelem z těchto důvodů druhé smluvní straně doručena.

III.

Cena nájmu a její splatnost

Nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává částkou ve výši 300,-Kč/m²/rok a činí tedy 9 300,-Kč za rok.

Nájemce je povinen dále platit úhradu za služby, která je vypočtena jako podíl veškerých provozních nákladů vynaložených na provoz nemovitosti, připadající na pronajaté prostory. Jedná se zejména o el. energii, vodné a stočné, úklid, včetně zimní údržby chodníků, zajištění ostrahy, údržby, oprav a odvoz odpadků.

Podrobnější rozpis včetně výše sjednaných záloh je uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemné za užívání nebytových prostor je splatné čtvrtletně, vždy k 15. dni každého prvního měsíce čtvrtletí, tedy vždy k 15.1., 15.4., 15.7., a 15.10., a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.

Provedení platby nájemce se rozumí připsání platby na účet pronajímatele.

Vyúčtování zálohových plateb za služby je nájemce povinen uhradit do 14-ti dnů po jeho obdržení.

Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen el.energie, vodného, stočného a dalších složek, ze kterých je tvořena cena služeb, bude mu cena za služby účtována takto zvýšená a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.

Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby či vyúčtování záloh je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně právními předpisy.

Smluvní strany se zavazují, že výše nájemného se každoročně zvýší o poměrnou část odpovídající míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok.

Nebude-li míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplaceno ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen užívat předmětné nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad provozní údržbu a drobné opravy.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu na dobu určitou jen s písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh

podnájemní smlouvy. Bez souhlasu pronajímatele je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.

Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, která se zde s jeho vědomím zdržovaly.

Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících.

Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, na svůj náklad a bez nároku na úhradu po skončení nájmu.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

V případě, že nájemce bude v pronajatých prostorách provádět jakékoliv úpravy a změny bez souhlasu pronajímatele, může pronajímatel odstoupit od smlouvy. Nájemce je povinen v takovém případě uvést vše na své náklady do původního stavu ke dni skončení nájmu nebo ke dni stanovenému pronajímatelem.

Nájemce umožní pronajímateli prohlídku pronajatých prostor na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen udržovat na svoje náklady podstatu nemovitosti ve stavu způsobilém ke stanovenému způsobu a účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.

Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolou pronajatých nebytových prostor za účelem zjištění, zda jsou využívány ke sjednanému účelu a ke kontrole stavebního stavu.

Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Takto vzniklé škody na majetku i zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky.

VI.

Závěrečná ustanovení

V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.

Pro případ prodloužení s vyklizením a předáním pronajatých prostor po ukončení nájmu pronajímateli se sjedná smluvní pokuta ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a ceně za služby.

Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzená oběma smluvními stranami.

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 pronajmout volné nebytové prostory byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem na úřední desce MMB dne 13.10.2003

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna R4/... konané dne...
a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

v Brně dne

P r o n a j í m a t e l

N á j e m c e

Zápis o předání a převzetí nebytových prostor

ze dne 18.2.2004 mezi stranami:

Předávající: (vlastník objektu)

Statutární město Brno, Odbor správy budov Magistrátu města Brna,
Husova 3, 601 67 Brno
zastoupené: Vladimírem Ondráčkem – vedoucím odboru
a

Přebírající:

Národní divadlo v Brně
Dvořákova 11, Brno
zastoupené: Mgr. Zdeňkem Prokešem, ředitelem

Předmět předání a převzetí:

Nebytové prostory v areálu Vinohradská 78, Brno. Jedná se o jednu místnost o celkové výměře 31 m² situované v sestavě UNIMO buněk.

Stav předávaných prostor:

Nebytové prostory jsou předány vyklizené a vybavené standardním zařízením.

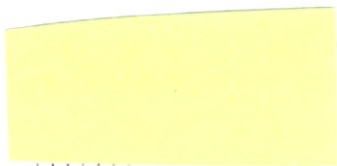
Jiná ujednání

Nebytové prostory nemají vlastní měřidla elektrické energie. Přejímající uhradí pronajímateli – OSB MMB – nájemné a energie v souladu s uzavřenou smlouvou č. 66042001 mezi Statutárním městem Brnem a Národním divadlem v Brně, a to od doby předání nebytových prostor.

Dne 18.2.2004 byly od místnosti č. 5 předány klíče.

Na důkaz souhlasu s obsahem zápisu o předání a převzetí předmětných nebytových prostor
připojuji pronajímatel – jako předávající a nájemce – jako přebírající své podpisy.

V Brně dne



Předávající - pronajímatel



Přebírající - nájemce

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami v areálu Vinohradská 78 platný od předání a převzetí objektu předávacím protokolem (nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)				
Národní divadlo v Brně				
	m2	platba za čtvrtletí	platba za rok	
1. kancelářské prostory	31,00	2 325,00 Kč	9 300,00 Kč	
Celkem odd. I	31,00	2 325,00 Kč	9 300,00 Kč	
II. platby za služby dodavatelů placeno zálohově, vyúčtováno dle skut. fa. v prep. na m2 ploch				
	sazba za m2/rok	záloha měsíc Kč	záloha čtvrtletí Kč	záloha za rok Kč
1. el. energie		300,00 Kč	900,00 Kč	3 600,00 Kč
2. Vodné+stočné		60,00 Kč	180,00 Kč	720,00 Kč
Celkem odd. II.		360,00 Kč	1 080,00 Kč	4 320,00 Kč
III. Platby za služby pronajímatele smluvní paušální cena sjednána termínově				
		čtvrtletí	rok	
1. Úklid společných prostor		333,50 Kč	1 334,00 Kč	
2. Ostraha		339,50 Kč	1 358,00 Kč	
3. Svoz odpadu		1,00 Kč	4,00 Kč	
Celkem odd. III		674,00 Kč	2 696,00 Kč	
Celkem odd. I.+III.		2 999,00 Kč	11 996,00 Kč	

Vypracoval:

V Brně dne:

za pronajímatele

za nájemce