

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČO 44992785

podpisem smlouvy pověřen na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R9/096

konané dne 11. 9. 2024 Ing. Richard Elleder, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. BuranTeatr z.ú.

se sídlem Kounicova 686/22, Veveří, 602 00 Brno

zastoupená jednatelem MgA. Jurajem Augustínem

IČO 27052460

zapsaná v rejstříku ústavů, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl U, vložka 331

telefon: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. 25 – stavba občanského vybavení (bez č. p./č. ev.), nacházející se v areálu na adrese Pisárcká 11 v Brně, stojící na pozemku p. č. 1475/1 v k. ú. Pisárky, obec Brno, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město (dále jako „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, jsou nebytové prostory nacházející se v nemovitosti o celkové výměře 729 m² (dále jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“). Předmět nájmu je specifikován v příloze, která je součástí této smlouvy.
3. Nebytové prostory výše uvedené bude nájemce užívat jako zázemí kulturního centra, především jako sklady, případně zkušebny. Nájemce tímto prohlašuje, že nebytové prostory nebude využívat pro pořádání hromadných akcí pro veřejnost.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem nebytových prostor, tyto jsou způsobilé k dohodnutému způsobu užívání a v tomto stavu předmětné prostory přejímá.

II. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2025.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a doručena řádně druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jestliže:
 - a) nájemce je o více jak 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo ceny za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - b) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - d) bude nemovitost, v níž se nachází pronajaté nebytové prostory, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých nebytových prostor a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat.Z důvodů shora uvedených končí nájem ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď z těchto důvodů pronajímatelem druhé smluvní straně doručena.

III. Nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává částkou ve výši 145.800,- Kč za rok. Výše čtvrtletní splátky činí 36.450,- Kč.
2. Nájemce se zavazuje do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy zaplatit na depozitní účet pronajímatele č. 111502222/0800 jistotu ve výši čtvrtletní splátky sjednaného nájemného, tj. částku 36.450,- Kč, variabilním symbolem bude číslo této smlouvy. Tuto jistotu je pronajímatel oprávněn užít na náhradu dlužného nájemného, záloh, smluvních pokut, škody, za kterou odpovídá nájemce, a nákladů vynaložených za nájemce.
3. Nájemce se dále zavazuje platit energie a služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor. Rozpis sjednaných zálohových plateb je uveden v sumáři plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemné za předmět nájmu včetně záloh je splatné čtvrtletně, vždy k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které platby náleží, tj. vždy k 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. příslušného roku, převodem na bankovní účet pronajímatele. Provedení platby nájemcem se rozumí připsání této platby na účet pronajímatele. Faktura na první nájemné a zálohy na služby, tj. nájemné a záloha za dobu ode dne účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
5. Vyúčtování zálohových plateb bude provedeno jedenkrát ročně na základě skutečné spotřeby a nájemce je povinen uhradit je do 14 dnů po jeho obdržení.

6. Nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen energií, vodného a stočného atd. mu bude cena za služby účtována takto zvýšená, a zavazuje se takto zvýšenou cenu služeb uhradit.
7. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a ceny služeb, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.
8. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. měsíc doplacen ve splátce za II. měsíc kalendářního roku (případně ve splátce za další následující měsíce, pokud bude průměrná míra inflace vyhlášena později). V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen zabezpečovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy.
2. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží pronajímateli návrh podmínek podnájemní smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a na svoje náklady odstranit škody, které v průběhu nájmu způsobí sám nebo osoby, které se zde zdržovaly.
4. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů a norem souvisejících. Nájemce bere na vědomí, že k výkonu činnosti uvedené v čl. I. odst. 3 této smlouvy jsou potřebná příslušná povolení a souhlasy orgánů veřejné správy.
5. Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu pronajatých nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy a změny pronajatých nebytových prostor bez náhrady pronajímateli a nájemce se zavazuje, že v případě zhodnocení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebude po pronajímateli požadovat vyrovnání za toto zhodnocení ani jiné plnění v souvislosti s provedenými úpravami a změnami předmětu nájmu.
6. Proveďte-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, zavazuje se uvést nebytové prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele nebytové prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

7. Nájemce se zavazuje 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.
8. Nájemce umožní pronajímateli prohlídku pronajatých nebytových prostor na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
9. V případě prodlení s vyklizením a předáním pronajatých nebytových prostor po ukončení nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s předáním. Nájemce je dále povinen vydat bezdůvodné obohacení za dobu neoprávněného užívání, které se rovná výši dosavadního nájemného a služeb spojených s užíváním nebytových prostor.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu pronajatých nebytových prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány ke sjednanému účelu, a zjištění stavebního stavu.
3. 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. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajaté nebytové prostory poslední den nájmu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující nebytové prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v nebytových prostorech na jiném k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas. Toto ujednání platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

VI.
Závěrečná ustanovení

1. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory poslední den nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění 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), ve znění pozdějších předpisů. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena v čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě potvrzené oběma smluvními stranami.
7. 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.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci. Proběhne-li protokolární předání dle předchozí věty dříve než zveřejnění této smlouvy v registru smluv, nabývá smlouva účinnosti tímto zveřejněním.

Doložka

Záměr pronajmout prostory byl v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 30. 7. 2024 do 14. 8. 2024.

Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Brna na její schůzi č. R9/096 konané dne 11. 9. 2024.

V Brně dne

[Redacted signature]

Statutární město Brno
Ing. Richard Elleder
vedoucí OSM MMB
pronajímatel

[Redacted signature]

V Brně dne

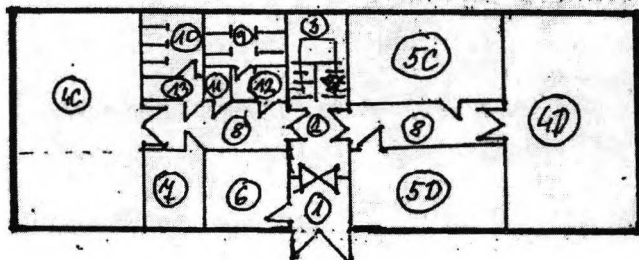
11.10.2024

[Redacted signature]

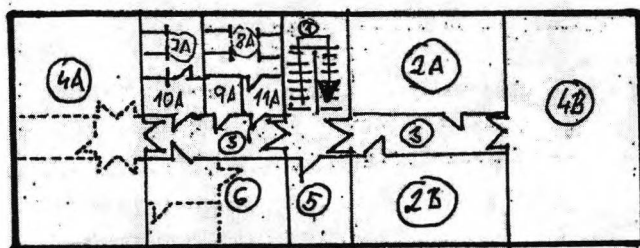
Buran Teatr z.ú.
MgA. Juraj Augustín
ředitel
nájemce

Příloha

1.NP



2.NP



přízemí

C. míst.	m²	název m.	nájem
1	9,0	zadveří	0,00
2	11,0	chodba	4 400,00
3	13,0	chodba	5 200,00
4 C	88,0	pracovna	57 200,00
4 D	88,0	pracovna	57 200,00
5 C	35,0	pracovna	22 750,00
5 D	35,0	pracovna	22 750,00
6	18,0	pracovna	11 700,00
7	13,0	pracovna	8 450,00
8	29,0	chodba	11 800,00
9	9,0	WC	3 900,00
10	6,0	WC	2 400,00
11	2,0	sklad	800,00
12	10,0	WC	4 000,00
13	3,0	WC	1 200,00
Celkem	369,0		213 250,00

1. poschodí

C. míst.	m²	název m.	nájem
1.	13,0	chodba	5 200,00
2 A	35,0	pracovna	22 750,00
2 B	35,0	pracovna	22 750,00
3.	34,0	chodba	13 800,00
4 A	88,0	pracovna	57 200,00
4 B	88,0	pracovna	57 200,00
5.	13,0	pracovna	8 450,00
6	33,0	pracovna	21 450,00
7	9,0	WC	3 900,00
8	10,0	WC	4 000,00
9	2,0	sklad	800,00
10	6,0	WC	2 400,00
11	3,0	WC	1 200,00
Celkem	360,0		220 600,00

Objekt č. 25.

Sumář plateb spojených s nájmem prostor a poskytovanými službami
v objektu **Pisárcká 11** ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání
BuranTeatr z.ú.

(nedílná součást uzavřené nájemní smlouvy)

platný ode dne protokolárního předání předmětu nájmu

I. Platby za nájemné	m ²	sazba za m2/rok	platba za čtvrtletí	platba za rok
1. Nebytové prostory	729,00		36 450,00 Kč	145 800,00 Kč
Celkem odd. I	729,00		36 450,00 Kč	145 800,00 Kč

II. Platby za služby dodavatelů

Placeno zálohově, vyučtováno dle skutečné spotřeby

	sazba kWh	záloha za čtvrtletí	záloha za rok	
1. Plyn		12 000,00 Kč	48 000,00 Kč	
2. Vodné, stočné		1 500,00 Kč	6 000,00 Kč	
3. Veřejné osvětlení a spol. spotřeba		1 000,00 Kč	4 000,00 Kč	
Celkem odd. II.		14 500,00 Kč	58 000,00 Kč	

III. Platby za služby dodavatelů

Placeno zálohově, vyučtováno dle skutečné spotřeby

	sazba kWh	záloha za čtvrtletí	záloha za rok	
1. Elektrická energie		9 000,00 Kč	36 000,00 Kč	
Celkem odd. III.		9 000,00 Kč	36 000,00 Kč	

IV. Platby za služby pronajímatele

Placeno zálohově, vyučtováno dle skutečné spotřeby

	sazba m ² /rok	záloha za čtvrtletí	záloha za rok	
Služby		40 000,00 Kč	160 000,00 Kč	
Celkem odd. IV		40 000,00 Kč	160 000,00 Kč	

63 500,00 Kč

Služby zahrnují odvoz odpadu a obsluhu vrátnice.

v Brně dne: 18.9.2024

za pronajímatele

Statutární město Brno

Odbor správy majetku MMB

za nájemce

BuranTeatr z.ú.