

Smlouva o nájmu prostor

Uzavřená ve smyslu §2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany, a to :

Pronajímatel

Fijinvest s.r.o.

ičo: 06209513

zapsána u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou C 100742/KSBR Krajský soud v Brně

Radnická 376/11, Brno - město 602 00, Brno, zastoupená [REDACTED], jednatelem (dále v této smlouvě označován jen jako "pronajímatel")

Tel: +420 [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

a

Nájemce

Centrum experimentálního divadla, p.o.

IČO: 00400921, DIČ: CZ00400921

se sídlem Zelný Trh 294/9, Brno - město 602 00 zastoupená ředitelem MgA. Janem Búrikem (dále v této smlouvě označován jen jako "nájemce")

Tel:+420 [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání

I. Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, nebytové jednotky č. [REDACTED], způsob využití dílna nebo provozovna, nacházející se v 1. podzemním podlaží, vymezených v budově č. p. [REDACTED], která je součástí pozemku p.č. [REDACTED] v katastrálním území Město Brno, na ulici [REDACTED], zapsáno na LV č. [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále v této smlouvě je označována jen jako "nemovitost"). Výpis z katastru nemovitostí je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č.1.

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící k podnikání nacházející se v 1. PP nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy a to:

- sklad o výměře 90 m², označený v příloze č.2. (plánek) a dále do spoluužívání s dalšími

nájemci na příslušném podlaží prostory: společná chodba

Bližší prostorové vymezení těchto prostor je vyobrazeno v situačním plánu budovy, který je přílohou č.2 této smlouvy (dále jsou v této smlouvě označovány jen jako "prostory")

2. Prostory jsou nájemci pronajaty za účelem uskladnění jeho věcí, zejména dekorací, rekvizit a technického vybavení divadla. Nelze skladovat hořlaviny a jiné podobné látky.

3. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením nájemní smlouvy řádně seznámil s polohou a stavem prostor, přičemž k tomu nemá žádných výhrad.

4. Pronajímatel tímto přenechává do nájmu nájemci prostory uvedené v čl. II odst. 1 se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a nájemce tyto prostory do nájmu přijímá, a to za podmínek uvedených dále v této smlouvě.

5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě.

6. Faktické předání a převzetí prostor bude doloženo smluvními stranami podepsaným předávacím protokolem. Součástí předávacího protokolu je zejména popis zařízení a předmětů, které jsou součástí prostor, tj. světel a osvětlení a jiné.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou a to počínaje dnem 2.1.2025 a končí dnem 31.1.2027

2. Smluvní stran sjednávají automatickou obnovu nájmu v případě, že nájemce bude dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v nájemní smlouvě a dodržovat právní normy vztahující se k nájmu, zejména bude-li řádně platit nájemné a služby poskytované s užíváním předmětu nájmu a pronajímatel nebude evidovat dluh na nájemném a službách v jakékoliv výši, nájem domu se automaticky obnovuje vždy na dobu dvou let, ledaže nájemce doručí pronajímateli písemné odmítnutí automatického obnovení nájmu nejpozději jeden měsíc před uplynutím doby nájmu.

3. Pronajímatel je oprávněn nájemní vztah založený touto smlouvou ukončit okamžitou výpovědí s výpovědní lhůtou sedmi dnů ode dne doručení výpovědi nájemci, pokud je důvodem výpovědi hrubé porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce.

4. Hrubým porušením této nájemní smlouvy je zejména užívání prostor v rozporu s nájemní smlouvou, porušování provozního řádu nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1 této smlouvy, v níž se prostory nachází a nesplnění peněžních závazků vůči pronajímateli.

IV. Cena nájmu a služeb

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání prostor uvedených v čl. I nájemné a paušální úhradu za služby v rozsahu a způsobem uvedeným níže.

2. Cenu za nájem si smluvní strany stanovily dohodou ve výši 10 990 Kč (slovy: deset tisíc devět set devadesát korun českých) měsíčně.

3. Cenu za služby spojené s užíváním prostor si smluvní strany stanovily paušální částkou ve výši 3 000 Kč (slovy: tři tisíce korun českých) měsíčně. Služby zahrnují náklady vytápění prostor, úklid společných prostor a ostatní služby (např. odvoz komunálního odpadu, údržba a provoz výtahů). Náklady těchto služeb nejsou součástí nájemného.

4. Ceny za nájem a služby jsou splatné měsíčně dopředu, vždy 20. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele, nyní vedený u [REDACTED], č.ú: [REDACTED]. Pokud na den splatnosti připadá den pracovního volna či státní svátek, je dnem splatnosti nejbližší následující pracovní den. První nájemné a služby jsou splatné nejpozději vzhledem k počátku smlouvy k 31.12.2024. První nájemné se službami za měsíc leden je ve výši 13 539 Kč.

6. Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy zaplatit v hotovosti nebo na na účet uvedený v čl. IV bodě 4. této smlouvy jistotu na nájemné, služby a spotřebu elektrické energií v celkové výši 15 000 Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých). Tato jistota bude pronajímatelem nájemci vrácena do 15ti dnů od řádného předání prostor nájemcem pronajímateli a uhrazení závazků. Tato jistota není úročena.

7. Pronajímatel si vyhrazuje právo na jednostrannou úpravu nájemného a to jednou ročně o platný inflační koeficient z předcházejícího kalendářního roku stanovený Českým statistickým úřadem. Pronajímatel má právo upravit takto nájemné poprvé od 1.1.2026. Nájemné nelze upravit zpětně.

8. Pronajímatel si vyhrazuje právo na jednostrannou úpravu platby za služby, a to o takovou výši, o jakou budou ceny těchto služeb upraveny jejich dodavateli, nebo v případě významnější uživatelské změny (např. změny doby užívání, celkového počtu uživatelů apod.). Změna ceny služeb bude oznámena nájemci písemně.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je zejména povinen užívat prostory pouze ke sjednaným účelům uvedeným v čl. II odst. 2 této nájemní smlouvy.

2. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele podnajíout prostory třetí osobě.

3. Nájemce je povinen udržovat prostory v řádném stavu, provádět na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu prostor, přičemž běžnou údržbou se rozumí závady způsobené běžným provozem a užíváním. Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která neplněním povinností vznikla.

4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré bezpečnostní předpisy, zejména pravidla

protipožární prevence a bezpečnosti v užívaných prostorách.

5. Nájemce je povinen na základě výzvy umožnit pronajímateli vstup do prostor za účelem kontroly stavu těchto prostor, dodržování této smlouvy a dále za účelem jejich údržby a oprav po vzájemné domluvě.
6. Nájemce je povinen prostory řádně označit v souladu s použitým informačním systémem v nemovitosti.
7. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách umístit svoje firemní označení, případně další zařízení, a to po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
8. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá označení a úpravy tak, aby nedošlo k poškození majetku pronajímatele a uvést tyto plochy a prostory do původního stavu.
9. Stavební úpravy prostor není nájemce oprávněn provádět.
10. Nájemce je povinen dbát o vhodné zajištění svého majetku vneseného do prostor a je oprávněn učinit vhodná opatření k jeho zabezpečení a zjištění, a to po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce odpovídá za jím způsobené škody na prostorách i na věcech movitých pronajímatele způsobené buď i nedbalostí.
12. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nemá sjednané speciální pojištění, které by krylo případnou krádež či poškození věcí vnesených nájemcem do prostor a nájemce je tedy povinen si tato rizika pojistit samostatně na své náklady. Nájemce je rovněž povinen sám sebe pojistit proti odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností.
13. Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu prostory neprodleně předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci prostory ve stavu způsobilém smluvenému užívání, v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb podle čl. IV odst 3 této smlouvy
2. Pronajímatel je povinen zabezpečit, aby stav prostor odpovídal kolaudačnímu rozhodnutí a požárně-bezpečnostnímu řešení stavby zejména s ohledem na pravidla požární ochrany. Pronajímatel je povinen zabezpečit vybavení prostoru potřebnými požární bezpečnostními zařízeními, udržovat je ve vyhovujícím stavu a provádět jejich pravidelné revize dle požadavků platné legislativy, stejně jako další povinné revize technické infrastruktury objektu.

VII. Sankce

1. V případě, že nájemce nezaplatí stanovené měsíční nájemné řádně a včas, zavazuje se uhradit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 20 Kč za každý den prodlení se zaplacením.
2. V případě, že nájemce nezaplatí stanovenou paušální částku za služby řádně a včas, zavazuje se uhradit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 10 Kč za každý den prodlení.
3. V případě prodlení s předáním prostor při ukončení nájmu zaviněném nájemcem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 150 Kč za každý den prodlení s předáním prostor.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pro doručování případného odstoupení, upomínky, výpovědi, vyúčtování a dalších písemností podle této smlouvy se daná písemnost pokládá za doručenou do tří dnů od odeslání písemnosti doporučenou zásilkou prostřednictvím pošty na adresu druhé smluvní strany uvedené na této smlouvě nebo osobním předáním druhé smluvní straně. V případě změny doručovací adresy se smluvní strany dohodly, že o této skutečnosti budou druhou smluvní stranu neprodleně písemně informovat.
3. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoliv takový článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
4. Na tuto smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle 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. Pronajímatel se zavazuje neuveřejnit smlouvu v registru smluv v době 14 dnů od uzavření smlouvy. Neuveřejní-li v této době smlouvu v registru smluv nájemce, zavazuje se tak učinit pronajímatel. Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že budou-li si plnit před účinností smlouvy, co má být podle smlouvy plněno, jde o zálohu.
5. Tato smlouva může být měněna jedině formou číslovaných písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.
6. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem smlouvy, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy: příloha č. 1 (výpis z katastru nemovitostí), příloha č.2 (situační plánec I. PP budovy).

8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

V Brně dne....

.....
[REDACTED], jednatel

.....
MgA. Jan Búrik, ředitel