

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCH K PODNIKÁNÍ

(PODLE § 2302 AN. OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU)

Janáčkova akademie múzických umění

Beethovenova 650/2, 662 15 Brno

IČO: 62156462, DIČ: CZ62156462

bankovní spojení 27-0493900217/0100

(dále jen „pronajímatel“, „JAMU“)

Zastoupena prof. MgA. Petrem Michálkem, rektorem

a

Jan Hajfler

Na Pařeničkách 2960, 75661 Rožnov pod Radhoštěm

IČ 06162991

DIČ CZ9303086232

Telefon xxxxx

společně a nerozdílně s

Hedvikou Šolcovou

Roztoky u Jilemnice 172, 51232 Roztoky u Jilemnice

IČ 05102880

DIČ CZ8562173785

Telefon xxxxx

(dále jen společně „nájemce“)

uzavírají následující smlouvu

I.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 710 (součást JAMU Divadlo na Orlí) na pozemku parcelní č. 165/1 a č. 166 v katastrálním území Město Brno (dále jen „budova“). Předmětem nájmu jsou prostory restaurace prostory v budově v rozsahu místností č. S2.10a, S2.13, S2.14, S1.10 – 16, S1.18, S1.19 – 22, S1.23, S1.30, S1.31, 1.03, 1.08, 3.02 dle přílohy č. 1 této smlouvy (dále je „předmět nájmu“ nebo „pronajaté nebytové prostory“).

(2) Nájemce dále prohlašuje, že se stavem předmětu nájmu se měl možnost v jím požadované míře seznámit, jeho stav je mu proto dobře znám. a vyhovuje jím zamýšlenému způsobu využití prostor.

II.

Nájem

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

III.

Účel nájmu

(1) Účelem nájmu je podnikatelské provozování restaurace pro studenty a zaměstnance pronajímatele i návštěvníky budovy z řad veřejnosti.

(2) Předmětem podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu bude hostinská činnost. Nájemce se zavazuje nepozbýt po dobu trvání vztahu z této smlouvy oprávnění uskutečňovat hostinskou činnost jako podnikatel a neměnit předmět podnikání v provozovně bez souhlasu pronajímatele, a to ani nepodstatně.

IV.

Zařízení předmětu nájmu

(1) Předmět nájmu bude k předpokládanému užívání dokončen pouze stavebně a nebude zařízen. Nájemce zajistí dovybavení předmětu nájmu v přímé spolupráci s pronajímatelem a v duchu architektonického návrhu budovy na vlastní náklady a zavazuje se na vlastní náklady splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání provozovny. Revize rozvodů ve zdech v zákonném rozsahu zajistí pronajímatel, ostatní revize zajistí nájemce.

(2) Nájemce je před spuštěním provozu povinen získat písemný souhlas pronajímatele s provedením interiéru.

(3) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu stavebně měnit.

V.

Závazek k provozování hostinské činnosti

(1) Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu provozovat následující provozy:

- a. kavárnu s běžnou otevírací dobou 10:00 – 22:00 každý den, nejdéle však do druhé hodiny ranní následujícího dne (v případě domluvy s pronajímatele i déle), a
- b. divadelní bufet s otevírací dobou vždy a pouze 30 minut před začátkem představení a o přestávkách, přednostně v prostorách foyer.

(2) Nájemce může omezit otevírací dobu:

- a. o víkendech,
- b. o státních a ostatních svátcích,
- c. v období prázdnin během akademického roku u pronajímatele,
- d. po předchozí dohodě s pronajímatelem z mimořádných důvodů.

(3) Nájemce může po předchozí dohodě s pronajímatelem provozovat letní zahrádku v otevřeném vestibulu budovy.

(4) Dne 31. března 2025 je nájemce povinen zahájit zkušební provoz kavárny a vinárny. Divadelní bufet zahájí provoz nejpozději dne 10. ledna 2025, a to do doby zahájení plného provozu dle rozpisu představení uveřejněného na webu pronajímatele. Dne 1. května 2025 je nájemce povinen zahájit plný provoz všech provozů. Nedodrží-li nájemce některý z termínů uvedení do provozu, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

VI.

Sleva pro studenty a zaměstnance

Nájemce se zavazuje poskytovat studentům a zaměstnancům pronajímatele oproti předložení průkazu zaměstnance nebo studenta pronajímatele slevu ze svých prodejních cen, a to ve výši 10% z běžné ceny pro veřejnost. Zaměstnancům Divadla na Orlí se nájemce zavazuje poskytovat slevu ze svých prodejních cen, a to ve výši 15% z běžné ceny pro veřejnost.

VII.

Doba nájmu a převzetí

(1) Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to počínaje od 7. 2. 2025 do 7. 2. 2035 včetně. Po uplynutí sjednané doby nájmu se doba trvání bez dalšího prodlouží o dalších 10 let, nesdělí-li písemně jedna smluvní strana druhé smluvní straně dříve než 1. listopadu 2035, že nechce, aby nájem pokračoval.

(2) Předmět nájmu pronajímatel předá nájemci 7. února 2025. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíše smluvní strany předávací protokol. Platí, že předmět nájmu nemá vady s výjimkou vad uvedených v předávacím protokolu.

VIII.

Kauce

(1) Nájemce složí do konce února 2025 na účet pronajímatele kauci ve výši 89.000,- Kč k zajištění úhrady svých závazků vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s nájmem. Pronajímatel není povinen složené peněžní prostředky uložit na zvláštní účet.

(2) Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě splatných pohledávek na nájemném a na plněních poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo k úhradě jiných závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s nájmem. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo jednostranně započíst proti pohledávce na vrácení kauce.

(3) Nájemce je povinen doplnit kauci na sjednanou výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od výzvy pronajímatele, aby tak učinil.

(4) Po skončení nájmu je pronajímatel povinen poukázat nájemci nevyčerpanou kauci na jím při předání předmětu nájmu písemně určený jeden platební účet banky či pobočky zahraniční banky působící v ČR, jinak na účet uvedený v záhlaví smlouvy, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a předal pronajímateli.

IX.

Nájemné, služby a jejich úhrada

(1) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši 35.000,- Kč za každý započatý měsíc trvání nájmu. Nájemné se platí zpětně za uplynulý měsíc, a to poprvé za měsíc květen 2025. Za dobu do 30. dubna 2025 nájemce nájemné není povinen platit.

(2) Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, jmenovitě elektrické energie, tepla a vody vč. stočného (dále jen „služby“), bude stanovena podle skutečné spotřeby odečtené na podružných měřidlech k předmětu nájmu a cen účtovaných pronajímateli jejich dodavateli. Náklady na klimatizaci a vzduchotechniku, teplo a ostrahu budou nájemci vyúčtovány poměrné podle podlahové plochy pronajatých prostor vůči celkové podlahové ploše budovy. Úhrada za služby se platí zpětně za uplynulý měsíc.

(3) Likvidaci odpadu z provozu a úklid předmětu nájmu a přístup k předmětu nájmu si zajistí nájemce na své náklady.

(4) Nájemné a služby uhradí nájemce na základě faktury nejpozději do 14 dnů od jejího doručení.

X.

Inflační doložka

(1) Smluvní strany sjednávají inflační doložku nájemného spočívající v tom, že pronajímatel je každoročně oprávněn zvýšit měsíční výši nájemného počínaje dnem 1. ledna příslušného kalendářního roku, a to až na výsledek součinu dosavadní částky a součtu čísla 1 se zlomkem, v jehož čitateli je hodnota míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok v procentech, kterou vyhlásí či zveřejní příslušný orgán statistiky České republiky (ke dni podpisu smlouvy ČSÚ) a ve jmenovateli je číslo 100.

(2) Rozhodne-li se pronajímatel po vyhlášení míry inflace příslušným orgánem nájemné zvýšit, vypočte uvedeným postupem novou výši nájemného a písemně jí sdělí nájemci (např. zasláním novým výpočtovým listem na další rok).

(3) Nájemce je povinen hradit nájemné v upravené výši od měsíce ledna daného roku. Protože hodnota míry inflace je vyhlášována zpětně, uhradí nájemce rozdíl mezi dosavadním nájemným a nájemným po zvýšení spolu s nájemným za měsíc následující po měsíci, kdy mu pronajímatel jeho novou výši písemně oznámil, nejvýše však za 6 měsíců.

(4) Dojde-li k deflaci, pronajímatel na žádost nájemce předmětné částky sníží; předchozí ustanovení tohoto článku se použijí obdobně.

XI.

Podnájem

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu. Nájemce může dát předmět nájmu do podnájmu nebo jej využívat k jinému účelu, než který plyne ze smlouvy, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje neodepřít souhlas bezdůvodně.

XII.

Výpověď a výpovědní doba

(1) Obě smluvní strany mají právo vztah z této smlouvy vypovědět i bez uvedení důvodu; v takovém případě činí výpovědní doba 6 měsíců. Nájemce však nesmí dát výpověď bez důvodu po dobu prvních pěti let trvání nájmu.

(2) Vypoví-li pronajímatel nájem, protože:

- a. nájemce užívá předmět nájmu přes písemné upozornění v rozporu se smlouvou,
 - b. nájemce neprovozuje přes písemné upozornění řádně hostinskou činnost podle smlouvy nebo pozbude oprávnění provozovat jí jako podnikatel,
 - c. nájemce nebo osoby, které s ním nebo s jeho souhlasem užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu nebo jeho okolí,
 - d. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
 - e. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - f. nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - g. nájemce nedoplní kauci v souladu se smlouvou.
- činí výpovědní doba 1 měsíc.

(3) Vypoví-li pronajímatel nájem, protože:

- a. nájemce provede změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu a neuvede jej na žádost do původního stavu,
- b. nájemce užíváním opotřebovává předmět nájmu nad míru přiměřenou okolnostem a přes výzvu nedojde k nápravě,
- c. nájemce užívá předmět nájmu tak, že hrozí zničení věci,
- d. nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, skončí nájem okamžikem dojití výpovědi z takového důvodu nájemci.

(4) Vypoví-li nájemce nájem, protože

- a. předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- b. pronajímatel přes písemné upozornění hrubě porušuje svou povinnost
 - i. udržovat na svůj náklad předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu; to se netýká běžné údržby, kterou je na svůj náklad povinen zajišťovat nájemce,
 - ii. poskytovat sjednané služby,
 - iii. umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem,

činí výpovědní doba 1 měsíc.

(5) Ve výpovědi podle odstavce 2, 3, nebo 4 musí být uveden její důvod a okolnosti, kterými byl naplněn tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným. Nájemce nemůže dát výpověď pro ztrátu způsobilosti k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu pronajat.

(6) Výpovědní doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne posledního měsíce výpovědní doby.

XIII.

Skončení nájmu

(1) Nájem bez dalšího končí dnem, kdy bylo vydáno rozhodnutí, že byl zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek nájemce.

(2) Nájemce je povinen do tří pracovních dnů od skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení; o tom sepíše strany předávací protokol. Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, ani za úpravy, které na předmětu nájmu provedl a nelze je oddělit bez zhoršení podstaty předmětu nájmu nebo ztížilo-li by se tím nepřiměřeně jeho užívání.

XIV.

Smluvní pokuty

(1) Poruší-li nájemce svou povinnost platit nájemné nebo úhradu za služby nebo povinnost doplnit kauci, zaplatí za každý byt jen započatý den prodlení pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky.

(2) Poruší-li nájemce svou povinnost vyklidit předmět nájmu, zaplatí za každý byt jen započatý den prodlení pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč.

XV.

Pojištění

(1) Nájemce je povinen sjednat a po celou dobu nájmu udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou užíváním předmětu nájmu nebo v souvislosti s ním pronajímateli vinkulované v jeho prospěch, a to nejméně do výše 10.000.000,- Kč. Originál pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli nejpozději do 5 měsíců od počátku nájmu.

(2) Poruší-li nájemce povinnost sjednat a udržovat pojištění dle odstavce 1, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

XVI.

Vstup pronajímatele do předmětu nájmu

(1) Nájemce je povinen sám nebo prostřednictvím svých zaměstnanců umožnit kontrolu stavu a vstup do předmětu nájmu zaměstnancům pronajímatele a osobám je doprovázejícím, a to nejméně ve sjednané otevírací době. Pronajímatel se zavazuje počínat si při kontrolách stavu a vstupu do předmětu nájmu tak, aby nenarušoval naplnění účelu nájmu.

(2) V mimořádných situacích (např. požár, úraz, havárie, neoprávněné vniknutí třetí osoby nebo podezření na něj) je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti nájemce a učinit nezbytná opatření. O takovém vstupu je pronajímatel povinen informovat nájemce, a to na kterýkoli z uvedených kontaktů: Hedvika Šolcová, tel. +420 xxxxx, mail xxxxxxnebo Jan Hajfler, tel. xxxx, mail xxxxx.

(3) Vymění-li nájemce zámky ve dveřích do předmětu nájmu, je povinen bez zbytečného odkladu předat pronajímateli klíče k novým zámkům; může tak učinit v zalepené či zapečetěné obálce.

XVII.

Další ujednání

(1) Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu.

(2) Nájemce se zavazuje užívat v budově a dalších prostorách pronajímatele výhradně předmět nájmu a nahradit škody, které na nich on, jeho zaměstnanci, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby způsobí v souvislosti s jejich užíváním nájemcem.

(3) Nájemce smí opatřit budovu štíty, návěštími a podobnými znameními jen s výslovným předchozím písemným souhlasem pronajímatele a případně příslušných orgánů památkové ochrany.

XVIII.

Závěrečná ujednání

(1) Smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž dvě obdrží pronajímatel a jedno nájemce. Strany si potvrzují, že tato smlouva je výsledkem jejich jednání a každá ze stran měla příležitost ovlivnit její základní podmínky.

(2) Tuto smlouvu lze měnit a vztah z ní vzniklý skončit (např. výpovědí či dohodou) pouze podepsaným právním jednáním v písemné formě na listině nebo prostřednictvím zpráv dodaných do datové schránky; jiná forma je vyloučena, není-li v této smlouvě ujednáno jinak.

(3) Přijetí nabídky smluvní stranou této smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy nebo její změnu, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.

(4) Tato smlouva ruší a nahrazuje veškerá předchozí ujednání smluvních stran ohledně předmětu této smlouvy a obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.

(5) Žádný projev smluvních stran při jednání o této smlouvě ani po jejím uzavření nesmí být vykládán v rozporu s výslovným ujednáním v této smlouvě a nezakládá žádné ze stran závazky této smlouvě odporující. Tím není dotčena možnost smluvních stran tuto smlouvu změnit prostřednictvím dodatků.

(6) Kontakty (oprávněné osoby, tel., e-mail, čísla účtů, adresy) uvedené v této smlouvě je každá ze stran oprávněna změnit doručením písemného oznámení druhé smluvní straně, ve kterém uvede který z kontaktů je měněn a jak.

(7) Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Smluvní strany si potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

(8) Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1 – Vymezení předmětu nájmu.

(9) Žádná ze smluvních stran není oprávněna pohledávky, které jí případně z tohoto vztahu nebo v souvislosti s ním vůči druhé smluvní straně vzniknou, ani tuto smlouvu postoupit třetí osobě bez písemného souhlasu druhé smluvní strany. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst pohledávku proti pohledávce pronajímatele.

(10) 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. Nájemce se zavazuje neuveřejnit smlouvu v registru smluv v době 14 dnů od uzavření smlouvy. Neuveřejní-li v této době smlouvu v registru smluv pronajímatel, zavazuje

se tak učinit nájemce. 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.

(11) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu důkladně přečetly, souhlasí s jejím obsahem a jsou si vědomy povinností jim z této smlouvy plynoucích. Dále prohlašují, že tato smlouva zachycuje jejich skutečnou, svobodnou a vážnou vůli, že byla uzavřena nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přehled příloh:

1. Vymezení předmětu nájmu

V Brně dne 7. 2. 2025

.....
pronajímatel

V Brně dne 7. 2. 2025

.....
nájemci