

Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2302 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění,
následujícími smluvními stranami:

Ing. Vladimír Hrdina

datum narození: [REDACTED]

trvale bytem: [REDACTED]

bank. spojení: [REDACTED]

č.ú. [REDACTED]

v zastoupení jedná [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Centrum experimentálního divadla, příspěvková organizace
se sídlem : 602 00 Brno, Zelný trh 294/9**

IČO: 004 00 921

zapsaná u Krajského soudu v Brně, obchodní rejstřík, odd.pr.vložka 29

jednající ředitelem MgA Janem Búrikem, [REDACTED]

tel..kontakt: [REDACTED]

(„nájemce“)

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domů na adrese Brno, Poštovská [REDACTED] na parcele č. [REDACTED], vše zapsané na LV [REDACTED] pro k. ú. Město Brno, obec Brno, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání nebytové prostory nacházející se na galerii budovy č. p. [REDACTED], Poštovská [REDACTED], Brno, org. ozn. [REDACTED] o celkové podlahové ploše [REDACTED]² (dále jen „Předmět nájmu“).

Článek II.

Účel nájmu

1. Nájemce bude používat prostor sloužící podnikání – Předmět nájmu - výlučně pro svou podnikatelskou činnost, konkrétně jako kancelář.
2. Nájemce v souladu s § 2304, občanský zákoník, nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek III.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Předmět nájmu se přenechává nájemci na dobu určitou, počínaje dnem 1.6.2025 a konče dnem 31.5.2026.
2. V případě, že nájemce bude mít zájem o prodloužení nájemní smlouvy na Předmět nájmu, oznámí tuto skutečnost písemně pronajímateli nejpozději do 31.3.2026.
3. Smluvní strany tímto výslovně dohodly, že v případě uplynutí nájemní doby a i v případě, že pronajímatel nájemce nevyzve k odevzdání Předmětu nájmu, neplatí, že by byla nájemní smlouva znovu uzavřena. Smluvní strany si tímto výslovně vyloučily prodloužení doby nájmu bez uzavření nové nájemní smlouvy či řádného dodatku ke smlouvě stávající.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl v době převzetí s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předmět nájmu musí být předán vymalovaný bíle, vyklizený a čistý, v opačném případě, není předmět nájmu způsobilý k převzetí a nájemce se tak ocitá v prodlení s předáním Předmětu nájmu.
5. Nájem Předmětu nájmu lze před uplynutím sjednané doby ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z důvodů uvedených v čl. II odst. 6 a 7 této smlouvy.
6. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, jestliže:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
7. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
8. Výpověď musí být učiněna písemnou formou, musí v ní být uveden výpovědní důvod, jinak je výpověď považována za neplatnou.
9. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce počítáno od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
10. Vypovídána strana má právo do jednoho měsíce od doručení výpovědi, vznést proti výpovědi námitky v souladu s § 2314, občanský zákoník.

Článek IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné je dohodou stran stanoveno na částku Kč 8 770,-za kalendářní měsíc.
2. Pronajímatel prohlašuje, že zajistí pro nájemce služby spojené s Předmětem nájmu. Takové služby jsou: dodávka elektřiny, dodávka vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávka tepla do předmětu nájmu, vytápění společné, náklady na měření tepla a správa, osvětlení a úklid společných částí domu, provoz výtahu.
3. Poskytování plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu specifik. v čl. IV. odst. 2 a úhrada za plnění specifikovaná v čl. IV. odst. 4 se stanoví dohodou ve výši Kč 1 830, - za kalendářní měsíc. Konkrétní výše, tedy rozúčtování, je uvedena v evidenčním listu, který je součástí této nájemní smlouvy jako příloha č. 1. Nájemce prohlašuje, že smlouvy s ostatními dodavateli služeb si zajistí na svůj náklad sám.
4. Nájemné včetně služeb činí Kč 10 600,- za kalendářní měsíc. Měsíční nájemné včetně služeb je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na jeho účet, nejpozději do 5. dne každého kalendářního měsíce.
5. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájem a to v souladu s ust. § 2249, občanský zákoník.
6. V případě prodloužení nájmu s placením sjednaných úhrad je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok a náklady spojené s vymáháním dlužné částky ve výši dle platných právních předpisů.
7. Úhrada za plnění specifikovaná v čl. III. odst. 2 této smlouvy je v čl. III. odst. 3. této smlouvy sjednána s ohledem na ceny dodavatelů tepla, vody a elektřiny ke dni podpisu této smlouvy. V případě, že dodavatelé tepla, plynu, vody či elektřiny zvýší odběrateli (pronajímateli) cenu dodávaných médií, dojde poměrně i ke zvýšení plateb za tyto služby, které bude nájemce povinen platit pronajímateli, a to od prvního dne zvýšení cen médií dodavatelem. Dojde tedy poměrně ke zvýšení částky uvedené v čl. III. odst. 3 této smlouvy.

Článek V.

Práva a povinnosti

1. Nájemce
 - a) je povinen platit řádně a včas sjednané nájemné vč. úhrad za služby, a to po celou dobu, kdy předmět nájmu užívá, nájemce je tedy povinen hradit nájem vč. úhrad za služby do doby, než je nájemní vztah řádně ukončen a předmět nájmu řádně pronajímateli předán; jestliže byl nájemní vztah ukončen, je nájemce až do doby převzetí povinen hradit sjednaný nájem vč. úhrad za služby;
 - b) je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s ustanovením této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou výslovně neupravených v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;

- c) je povinen udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti smlouvy a pečovat o něj jako řádný hospodář k ujednanému účelu;
- d) je povinen provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a drobné opravy související s jeho užíváním;
- e) je povinen umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu, jeho užívání, za účelem provedení oprav a údržby věci v souladu s § 2219, občanský zákoník;
- f) je povinen oznámit pronajímateli řádně a včas všechny závady, které má pronajímatel odstranit, případně, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu;
- g) je oprávněn opatřit označení Předmětu nájmu v přiměřeném rozsahu štíty, návěstními a podobnými oznámeními, pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, kdy pronajímateli bude předložena vizualizace poutače. Výloha a úprava skla výlohy podléhají taktéž písemnému schválení pronajímatele;
- h) je oprávněn provádět stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele;
- i) je povinen předložit pronajímateli smlouvu na odvoz komunálního odpadu;
- j) se zavazuje, že jeho chování či chování jeho zákazníků nebude zhoršovat poměry v budově, kde se Předmět nájmu nachází, a nebude poškozovat pronajímatele či ostatní uživatele budovy;
- k) není oprávněn dát Předmět nájmu či i jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- l) je povinen informovat pronajímatele o změně kontaktních údajů (trvalé bydliště, telefonní číslo), a to neprodleně do 3 dnů ode dne, kdy k této změně došlo. Nedodržení této povinnosti je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy;
- m) nájemce odpovídá za dodržování bezpečnosti práce, požární ochrany a hygieny v souladu s platnými předpisy ČR. Tuto činnost si je povinen zajistit sám a na vlastní náklad.
- n) pokud k užívání prostoru v souladu se zákonem je nutné provést změnu užívání, je povinen tuto změnu provést nájemce, kdy pronajímatel se zavazuje k plné součinnosti;
- o) pokud je prostor nájemcem dále pronajímán třetí osobě, je nájemce povinen zažádat o souhlas pronajímatele a předložit ke schválení podnájemní smlouvu.

2. Pronajímatel:

- a) je povinen přenechat Předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému nájmu;
- b) se zavazuje odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání Předmětu nájmu;
- c) se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu;
- d) se zavazuje udržovat věc ve stavu způsobilému užívání.

3. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že si nájemce Předmět nájmu před uzavřením této smlouvy prohlédl, že mu je znám jeho stav a v tomto stavu Předmět nájmu k výkonu práva nájmu přijímá.

4. Smluvní strany si výslovně ujednaly smluvní pokutu pro případ prodlení s hrazením nájemného, a to ve výši 0,05% denně za každý byt' započatý den prodlení s úhradou nájemného.
5. Smluvní strany si dále výslovně ujednaly smluvní pokutu, pro případ, že by nájemce z jakýchkoliv důvodů na jeho straně nevyklidil Předmět nájmu nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu, a to ve výši 1.000,- Kč za každý byt' započatý den prodlení s předáním bytu. Nájemce tímto bere na vědomí, že je povinen hradit nájemné až do předání Předmětu nájmu.
6. Smluvní pokuty sjednané dle tohoto článku v bodu 4. a 5. jsou splatné na výzvu věřitele.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se nájemní vztah zákonem č. 89/2012, občanský zákoník.
2. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel a nájemce obdrží po jednom stejnopisu.
5. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 20.5.2025

V Brně dne

pronajímatel

nájemce

Příloha: Evidenční list