

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
uzavřená dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších
předpisů

Smluvní strany:

1. Statutární město Brno

Se sídlem: Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno

IČO: 44 99 27 85

DIČ: CZ44992785

Zastoupené: primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

Na základě usnesení Rady města Brna přijatého na R9/131. schůzi konané dne 21. 5. 2025

je podpisem smlouvy pověřena Mgr. Kateřina Vorlíčková, vedoucí Odboru kultury MMB

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

Číslo účtu: 111158222/0800, variabilní symbol 7325033146

dále jen „pronajímatel“

a

2. NEGATIV SERVIS s. r. o.

Se sídlem: Ostrovní 126/30, Nové Město 110 00 Praha 1

IČO: 084 31 396

DIČ: CZ08431396

Zastoupená: Pavlem Strnadem, jednatelem

Právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze: oddíl C, vložka 318470

Bankovní spojení 1696799002/5500

dále jen „nájemce“

společně také „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí – objektu Janáčkova divadla v Brně (objekt občanské vybavenosti), Rooseveltova 31/7, na pozemku p. č. 9, v k. ú. Město Brno, obec Brno, a pozemku p. č. 9, zastavěná plocha, nádvoří, v k. ú. Město Brno, obec Brno. Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, na listě vlastnictví číslo 10001 katastrálního území Město Brno. Své vlastnické právo dokládá pronajímatel rovněž výpisem z příslušného listu vlastnictví, vyhotoveným tímto katastrálním úřadem.
2. Objekt dle odst. 1. tohoto článku (dále jen objekt), je nemovitou kulturní památkou evidovanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR a nachází se na území městské památkové rezervace Brno. Vzhledem k této skutečnosti je nájemce při užívání pronajímaných prostor dle č. II. této smlouvy, povinen dodržovat režim ochrany památkové chráněných objektů v souladu s platnými právními předpisy.
3. Správcem objektu je Národní divadlo Brno, příspěvková organizace se sídlem Brno, Dvořákova 11, 602 00 Brno, IČO 00 09 48 20 (dále jen „správce objektu“).

II.

Předmět nájmu

1. V I. PP objektu se nachází prostory sloužící podnikání (nebytové prostory) se zázemím o výměře 808,4 m² (bývalá restaurace „Bohéma“).
2. Předmětem pronájmu je část prostor se zázemím dle odst. 1. tohoto článku o výměře 200 m². Orientační plánec s vymezením pronajímaných prostor tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Pronajímané prostory jsou bez vybavení.

III.

Účel nájmu

Pronajímané prostory je nájemce oprávněn užívat jako zázemí pro kostymérnu a maskérnu v souvislosti s výrobou filmu (audiovizuálního díla), s názvem „Gerta Schnirch“.

IV.

Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 14.6. 2025 do 24.6. 2025 v termínech:

Od 14.6. 2025 08:00 hod. do 24.6. 2025 24:00 hod.

V.

Nájemné, splatnost nájemného

1. Nájemné za užívání části nebytových prostor dle této smlouvy činí 55 440 Kč bez DPH. K ceně bude připočteno DPH v sazbě platné k datu uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Smluvní strany se dohodly, že za každou překročenou hodinu užívání prostor nad smluvený časový rámec dle čl. IV. této smlouvy zaplatí 10 % z celkové výše úhrady bez DPH. K takto vypočtené částce bude připočítáno DPH v platné sazbě (dle platné legislativy).
3. Nájemné je splatné nejpozději ke dni protokolárního předání prostor nájemci na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Náklady na služby spojené s nájmem budou hrazeny nad rámec nájemného přímo správcí objektu na základě samostatné smlouvy uzavřené se správcem objektu dle čl. VI. této smlouvy.
5. Nájemné nebude fakturováno, podkladem pro úhradu nájmu je tato smlouva.
6. Platební údaje k úhradě nájemného: č. účtu: 111158222/0800, variabilní symbol: číslo této smlouvy uvedené na 1. straně nahoře vpravo.

VI.

Práva a povinnosti spojené s užíváním nebytových prostor

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem nebytových prostor dle č. II. této smlouvy týkající se zejm. předání prostor nájemci, provozu v objektu, poskytování služeb spojených s užíváním pronajímaných prostor včetně vyúčtování energií bude za pronajímatele vykonávat správce objektu na základě samostatné „Smlouvy o poskytování služeb“, kterou je nájemce povinen

uzavřít se správcem objektu nejpozději ke dni protokolárního převzetí pronajímaných prostor.

2. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro pronajímatele, mimo práv a povinností vykonávaných správcem objektu, budou zabezpečovány prostřednictvím Odboru kultury Magistrátu města Brna.

VII.

Další podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen pronajímané nebytové prostory od správce objektu protokolárně převzít bezodkladně po uzavření smlouvy, za podmínky úhrady nájemného v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje vymezené prostory užívat s péčí řádného hospodáře a dodržovat režim ochrany památkově chráněných objektů v souladu s platnými právními předpisy.
3. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů v oblasti požární ochrany a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících.
4. Nájemce je povinen dodržovat provozní řád stanovený správcem objektu pro užívání pronajímaných prostor dle této smlouvy.
5. Nájemce je povinen po předběžné dohodě umožnit zástupcům pronajímatele a zástupcům správce objektu vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajímaných prostor, provedení nezbytných oprav, a to za přítomnosti nájemce.
6. V souvislosti s provozováním činnosti nájemce mohou pronajaté nebytové prostory a služby s jejich užíváním spojené užívat osoby, které se v nebytovém prostoru pohybují v souvislosti s touto činností nájemce.
7. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v pronajatých prostorách v průběhu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny v souvislosti s činností správce objektu a pronajímatele.
8. Nájemce bere na vědomí a souhlasí se skutečností, že pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za instalované vlastní zařízení a za věci nájemcem, uživatelem odložené.
9. Nájemce prohlašuje, že má uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě při realizaci činností, které jsou předmětem této smlouvy.

VIII.

Smluvní pokuta, náhrada škody

1. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky nájemného za každý den prodlení počínaje třetím dnem prodlení.
2. V případě porušení podmínek dle čl. VII. odst. 2. a odst. 3. této smlouvy, či nevyklizení prostor v souladu s touto smlouvou má pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 000 Kč za každý započatý den prodlení se splněním povinnosti do doby zjednání nápravy nájemcem.
3. Zaplacením smluvní pokuty nájemcem není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody, která přesahuje výši smluvní pokuty. Povinnost zaplatit smluvní pokutu trvá i po skončení trvání smlouvy.

IX.
Skončení nájmu

1. Ukončení nájmu se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v případě porušení podmínek smlouvy dle § 2228 tohoto zákona má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Při skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně předat správci objektu ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu této smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce tuto svou povinnost nesplní do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn podat žalobu na vyklizení předmětných prostor k soudu.

X.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu s platnou legislativou.
2. Nedílnou součástí smlouvy je orientační plánec pronajímaných prostor (příloha č. 1).
3. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel, po jednom nájemce a správce objektu.
4. Změny a doplňky smlouvy lze provést pouze písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
5. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.
6. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odst. 2 cit. zákona).

Uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání bylo schváleno na schůzi Rady města Brna č R9/131, konané dne 21. 5. 2025.

V Brně dne 4. 6. 2025
za pronajímatele:

Mgr. Kateřina Vorlíčková
vedoucí Odboru kultury MMB



V Brně dne 4. 6. 2025
za nájemce:

Pavel Strnad
NEGATIV SERVIS s. r. o.

Negativ servis s.r.o.

Ostrovni 30
110 00 Praha 1

IČO: 08431396 DIČ: CZ08431396

Příloha č. 1

