

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

## Článek I. Smluvní strany

01.01. Moravian Science Centre Brno, příspěvková organizace, IČ 29319498, DIČ CZ29319498, č. účtu: ČSOB [REDAKCE] se sídlem Křížkovského 554/12, 603 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Pr, vložka 1779, zastoupený Lukášem Richterem, ředitelem (dále též Pronajimatel)

01.02 KART ARENA BRNO s.r.o., IČ 25577859, DIČ CZ 25577859, č. účtu: [REDAKCE] se sídlem Křížkovského 516/51, 603 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 35175, zastoupená Dušanem Adamcem, jednatelem (dále též Nájemce)

## Článek II. úvodní ustanovení, předmět a účel nájmu

02.01. Pronajimatel prohlašuje, že

- je příspěvkovou organizací, jejímž zřizovatelem je Jihomoravský kraj, IČ 70888337, se sídlem Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno (dále též Zřizovatel);
- Zřizovatel předal Pronajimateli k hospodaření, mimo jiného, pozemek parc.č. 61, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 7332 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 554, stavba občanského vybavení (dále též Dotčená budova), vše v okrese Brno-město, obci Brno, části obce a katastrálním území Pisárky;
- část Dotčené budovy, nacházející se v 1 PP, lze na základě souhlasu se změnou v užívání stavby s názvem „VIDA!, část gastro provoz, Křížkovského 12“, který vydal Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor územního plánování a stavebního řádu - Stavební úřad, sp.zn. 3200/MCBS/2015/0138398 ze dne 07.01.2016, jenž nabyl právní moci dne 13.01.2016 (příloha č. 2 této nájemní smlouvy), užívat jako gastro provoz, který bude zajišťovat občerstvení výhradně pro návštěvníky centra;

02.02. Nájemce prohlašuje, že je podnikatelem s předmětem podnikání hostinská činnost.

02.03.

Předmětem nájmu podle této nájemní smlouvy (dále též Předmět nájmu) jsou nebytové prostory, nacházející se v 1PP Dotčené budovy, konkrétně: obsluhovaný úsek (míst.č. 0.22), komunikační prostor (míst.č. 0.21), přípravná (míst.č. 0.27), sklady (míst.č. 0.23, 0.24, 0.25, 0.26), Grafické vyobrazení Předmětu nájmu je uvedeno v příloze č. 1 této nájemní smlouvy. Ostatní společné prostory (0.19, 0.20, 0.28, 0.29, 0.30, 0.31, 0.32, 0.33, 0.34) jsou společně využívanými prostory s provozem VIDA! science centra a nájemné smlouva se na ně nevztahuje.

02.04. Na základě této nájemní smlouvy přenechává Pronajimatel ke dni 1.10.2016. Nájemci do užívání za úplatu Předmět nájmu, který Nájemce ke dni 1.10.2016 do užívání od Pronajimatele přebírá a zavazuje se platit Pronajimateli platby v souladu s touto nájemní smlouvou.

02.05. Předmět nájmu bude Nájemcem využíván (účel nájmu) pouze k provozování hostinské činnosti, včetně administrativního a provozního zázemí.

02.06. V souvislosti s užíváním Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen zajistit Nájemci bezplatně vstup/odchod a vjezd/výjezd do Dotčené budovy a Předmětu nájmu v průběhu celého dne krom časového období 22.00 až 5.00. V této době je vstup do prostor umožněn pouze po dohodě se strážní službou. V souvislosti s užíváním Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen zajistit obchodním partnerům Nájemce (dodavatelé, odběratelé apod.) bezplatně vstup/odchod do Předmětu nájmu v provozní době nájemce.

02.07. Nájemce je povinen v Předmětu nájmu zřídit samostatnou provozovnu pro předmět podnikání - hostinská činnost. Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory bude užívat výlučně ke své podnikatelské činnosti - hostinská činnost a že má živnostenské oprávnění k této činnosti. Nájemce je povinen účtovat o nákladech a výnosech provozovny, umístěné v Dotčené budově a Předmětu nájmu, odděleně od nákladů a výnosů ostatních provozoven a předmětů podnikání Nájemce.

02.08. Nájemce je povinen poskytovat hostinské služby v dotčeném objektu v minimálním rozsahu 11:00 - 16:00 v pracovních dnech a 11:00 - 17:00 o víkendech a svátcích. Pokud je otevírací doba centra kratší je minimální otevírací dobou průnik těchto časů.

### Článek III. Úplata

03.01. Výše úplaty za užívání Předmětu nájmu (dále též Nájemné) od 1.10.2016 je stanovena dohodou smluvních stran a činí 5% (slovy pět procent) z tržby dosažené nájemcem minimálně však 10 000 Kč/čtvrtletí. Tržbou se rozumí hrubý obrát dotčené provozovny.

03.02. Nájemné za příslušný kalendářní měsíc je Nájemce povinen platit Pronajímateli, počínaje měsícem 10/2016, bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele v termínu do 15. dne následujícího kalendářního měsíce.

03.03. Za účelem ověření zaplacené výše Nájemného podle této nájemní smlouvy je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli vždy do 10. dne následujícího měsíce účetní doklady (originály nebo úředně ověřené kopie) prokazující hospodaření za předchozí měsíc, ze kterých bude zřejmá výše tržby a součinnost při kontrole nákladů a výnosů provozovny, umístěné v Dotčené budově a Předmětu nájmu, a to nejméně pětkrát za příslušný kalendářní rok, zejména předložit Pronajímateli v originále veškeré doklady, které prokazují oprávněnost nákladů a výnosů provozovny, umístěné v Dotčené budově a Předmětu nájmu, zahrnutých Nájemcem do výpočtu výše Nájemného.

03.04. Vedle Nájemného je Nájemce dále povinen platit Pronajímateli platbu za skutečnou spotřebu elektrické energie, spotřebovanou Nájemcem v Předmětu nájmu, zjištěnou podružným měřením, a dále paušální platbu za vodné a stočné ve výši =500,- Kč za kalendářní měsíc. Platby dle předchozí věty je Nájemce povinen zaplatit bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele na základě daňového dokladu, vystaveného Pronajímatelem, v termínech splatnosti Nájemného (měsíčně). Případné nedoplatky za skutečnou spotřebu elektrické energie a za vodné a stočné je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli do 10 kalendářních dnů ode dne, kdy se

Pronajímatel o těchto nedoplatcích dozví.

**03.05. Odečet elektrické energie je prováděn Pronajímatelem za účasti Nájemce, toto je stvrzeno podpisy obou stran na list odečtů, který je k dispozici u Pronajímatele.**

03.06. Pro případ prodloužení s úhradou plateb dle této nájemní smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení.

#### **Článek IV. Trvání nájmu**

04.01. Touto nájemní smlouvou se sjednává nájem na dobu určitou od data podpisu nájemní smlouvy do 31.12.2019.

04.02. Jestliže Nájemce nejpozději tři měsíce před uplynutím nájemní doby, uvedené v ustanovení 04.01. této nájemní smlouvy, oznámí písemně Pronajímateli, že má zájem o prodloužení trvání nájmu podle této nájemní smlouvy, prodlužuje se doba nájmu o jeden kalendářní rok s tím, že po dohodě lze tento termín upravit.

04.03. Platnost této nájemní smlouvy může být ukončena též dohodou, výpovědí nebo odstoupením od smlouvy podle následných ustanovení této nájemní smlouvy.

04.04 Výpovědní lhůta je sjednána v délce tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

04.05. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni tuto nájemní smlouvu vypovědět pouze v písemné formě i bez udání důvodu a bez předchozího písemného upozornění druhé smluvní strany. Tuto nájemní smlouvu lze vypovědět také z důvodu porušení závazku (povinnosti) podle této nájemní smlouvy a pouze po předchozím písemném upozornění na konkrétní porušení zákonné nebo smluvní povinnosti druhou smluvní stranou a po marném uplynutí přiměřené lhůty k sjednání nápravy, která nesmí být kratší než 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy k sjednání nápravy.

04.06 Poruší-li Nájemce tuto smlouvu podstatným způsobem (zejména poruší-li některou z povinností stanovenou v čl. 05.01 nebo 06.01 nájemní smlouvy), nebo neplní-li opakovaně (min. 2x) svoje povinnosti řádně a včas, má Pronajímatel právo od smlouvy jednostranně odstoupit.

04.07 Po ukončení nájmu, a to do 5 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu, je Nájemce povinen předat Pronajímateli předmět nájmu ve stavu, který odpovídá obvyklému opotřebení vzhledem ke stavu, v jakém byl Předmět nájmu převzat.

#### **Článek V. Ostatní ustanovení**

05.01. Nájemce je dále povinen

- a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář v souladu s touto nájemní smlouvou a jeho stavebně technickým určením;
- b) udržovat Předmět nájmu v dobrém technickém stavu a běžné závady, způsobené Nájemcem, odstraňovat na vlastní náklad;
- c) nepřenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě, ledaže by k tomu měl předchozí písemný souhlas ze strany Pronajímatele;
- d) dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy;

- e) zajistit pro účely provozování občerstvení všechna potřebná vyjádření a povolení dotčených orgánů státní správy a předložit je k nahlédnutí pronajímateli před zahájením své činnosti;
- f) umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, jenž bude provedena vždy za doprovodu Nájemce, a to nejméně dvakrát za kalendářní rok; umožnit Pronajímateli vstup do předmětu nájmu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí Pronajímatel neprodleně uvědomit Nájemce, a to před takovým vstupem;
- g) neprovádět jakékoliv stavební úpravy v Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- h) oznámit Pronajímateli každé poškození Předmětu nájmu, které má vliv na bezpečnost a ochranu zdraví při práci;
- i) písemně oznámit Pronajímateli jakoukoliv změnu v údajích (obchodní firma, sídlo, bankovní spojení, statutární orgán apod.);
- j) do 15 dnů ode dne rozhodné skutečnosti oznámit Pronajímateli změnu postavení plátce nebo neplátce DPH, doloženou fotokopií osvědčení o registraci plátce DPH nebo o zrušení registrace DPH;
- k) ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen odevzdat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
- l) konzultovat s Pronajimatelem případně umístění reklamních poutačů dodavatelů v pronajatých prostorách a realizovat jejich umístění pouze se souhlasem Pronajímatele;
- m) dodržovat sjednaný minimální rozsah nabídky poskytovaných gastronomických služeb, která je přílohou č. 3 této smlouvy;
- n) zajistit na svůj náklad úklid pronajímaných nebytových prostor;
- o) akceptovat při poskytování služeb platbu platební kartou, stejně tak přijímat stravenky.

#### 05.02. Pronajímatel je dále povinen

- a) předat Předmět nájmu Nájemci nejpozději první den doby nájmu ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno;
- b) udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu, pro který byl pronajat;
- c) zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu;
- d) dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy;
- e) zajistit součinnost při odstraňování běžných závad;
- f) umožnit Nájemci vnést do Předmětu nájmu a užívat věci, k nimž má Nájemce užívací právo;
- g) umožnit po dohodě Nájemci bezplatné umístění reklamního návěstí;
- h) zajistit přiměřenou ostrahu objektu včetně předmětu nájmu prostřednictvím EPS, kamerového systému a případně v nočních hodinách fyzickou ostrahou;
- i) zveřejňovat informace poskytnuté nájemcem o nabídce poskytovaných gastronomických služeb na webových stránkách Pronajímatele a ve vnitřním televizním okruhu Pronajímatele.
- j) Pronajímatel si vyhrazuje právo na aktivní získávání zpětné vazby od návštěvníků na poskytnuté služby Nájemcem.

### **Článek VI. Smluvní pokuty**

06.01. Nájemce je povinen poskytovat svoje služby v souladu s touto smlouvou. Zejména je povinen dodržovat povinnosti stanovené v čl. 05.01 a povinnosti týkající se otevírací doby, rozsahu jídelníčku, kvality a množství poskytovaného občerstvení, obecně platných hygienických a právních

předpisů platných v ČR. V případě porušení jakékoliv z těchto povinností je Pronajímatel oprávněn požadovat a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každé jednotlivé porušení těchto smluvených podmínek.

06.02. K prokázání porušení pravidel Pronajímatel musí pořídit důkaz zejména ve formě digitální fotografie, videa nebo přítomnosti dvou zaměstnanců VIDA! science centra (pokud situace neumožňuje záznam).

**06.02. Vyúčtování pokut probíhá současně s úplatou za pronajaté prostory dle Článku III. této smlouvy.**

## Článek VII. Závěrečná ustanovení

07.01. Smluvní strany prohlašují, že si jednotlivá ustanovení této nájemní smlouvy před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po jejich vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

07.02. Tato nájemní smlouva je vyhotovena čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z kterých každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení. Změny a doplňky této nájemní smlouvy je možné provádět pouze v písemné formě, se souhlasem obou smluvních stran.

07.03. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu. Vztahy touto nájemní smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

07.04. Zjistí-li se v následujícím období po podpisu této nájemní smlouvy, že některé její ustanovení je neplatné (nebo činí nájemní smlouvu jako celek neplatnou), jsou smluvní strany povinny uzavřít dodatek k nájemní smlouvě, který tento nedostatek odstraní, případně jsou povinny uzavřít novou nájemní smlouvu se stejným obsahem s výjimkou toho ustanovení, které ji činilo neplatným a neplatné ustanovení přiměřeně nahradit novým ustanovením, jenž bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

07.05. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy jsou:

Příloha č. 1 - Předmět nájmu

Příloha č. 2 - Rozhodnutí sp.zn. 3200/MCBS/2015/0138398 ze dne 07.01.2016

Příloha č. 3 - Minimální rozsah poskytovaných gastronomických služeb

07.06 Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru Pronajímatele, Nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů (zejména zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění).

07.07. Nájemce bere na vědomí, že na základě § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.

07.08. Smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že návrh na uveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) podá Pronajímatel.

07.09. Pronajímatel neodpovídá za škody, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemci se doporučuje uzavřít pojistku na vnitřní inventář a odpovědnost za škodu.

**Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zařízení) ve znění pozdějších předpisů:**

Rada Jihomoravského kraje na své 155. schůzi konané 15. 9. 2016 usnesením č. 10758/16/R155 v souladu s ust. § 59 ods. 1. písm. i) z.č.129/200 Sb o krajích (krajské zřízení) ve znění pozdějších předpisů, **udělila souhlas** k uzavření Smlouvy o nájmu mezi Moravian Science Centre Brno, příspěvková organizace, Křížkovského 554/12, 603 00 Brno, IČ 293 194 98 a KART ARENA BRNO s.r.o., Křížkovského 516/51, 603 00 Brno IČ 25577859.

V Brně, dne 20.9.2016

Moravian Science Centre Brno, příspěvková organizace  
Lukáš Richter, ředitel

Moravian Science Centre Brno  
příspěvková organizace   
Křížkovského 554/12, 603 00 Brno  
IČ: 29319498

Reg. Krajským soudem v Brně oddíl Pr, vložka 1779

KART ARENA BRNO s.r.o.  
Dušan Adamec, jednatel



**KART ARENA BRNO**  
Křížkovského 51, 603 00 Brno  
IČ: 255 77 859 DIČ: CZ25577859

Příloha č. 3

- min. 1 druh polévky
- min. jeden druh hotového jídla
- min. jeden druh denního menu (polévka +hotové jídlo)
- párek v rohlíku
- pizza příp. pannini
- zeleninový příp. ovocný salát
- studené občerstvení
  
- káva
- čaj
- nápoje
- cukrovinky