

Centrum experimentálního divadla, příspěvková organizace

sídlo: Zelný trh 294/9, 602 00 Brno

IČO: 00400921

DIČ: CZ00400921

v y h l a š u j e

v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb.,
občanského zákoníku, zejména § 1731–1735, § 1740 a násl. a § 1770–1772

NABÍDKOVÉ ŘÍZENÍ

na pronájem prostor sloužících k podnikání

v objektu Centra experimentálního divadla, p.o., na adrese Zelný trh 9, Brno

PODMÍNKY NABÍDKOVÉHO ŘÍZENÍ

1. Vyhlašovatel

Centrum experimentálního divadla, příspěvková organizace, se sídlem Zelný trh 294/9, 602 00 Brno IČ: 00400921, DIČ: CZ00400921, Spisová značka vedená u rejstříkového soudu v Brně Pr. 29, zastoupená ředitelem **Janem Búrikem**, (dále jen „vyhlašovatel“, „CED“, „pronajímatel“ nebo „divadlo“), vyhlašuje nabídkové řízení na pronájem prostor sloužících k podnikání. (dále jen „řízení“)

Toto nabídkové řízení není postupem dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ani dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, a řídí se výlučně příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zejména § 1731–1735, § 1740 a násl. a § 1770–1772.

2. Účastník

Způsobilým účastníkem je tuzemská fyzická nebo právnická osoba-uchazeč, který:

- (a) dodá všechny požadované podklady dle pokynů v této dokumentaci a splní podmínky řízení;
- (b) nebyl v zemi svého sídla v posledních pěti letech před zahájením soutěže pravomocně odsouzen pro trestný čin;
- (c) který nemá v České republice nebo v zemi svého sídla v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek; nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění; nedoplatek na pojistném nebo na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti;
- (d) který není v likvidaci, vůči kterému nebylo vydáno rozhodnutí o úpadku, vůči němuž nebyla nařízena nucená správa podle jiného právního předpisu nebo, který není v obdobné situaci podle právního řádu země sídla navrhovatele.

Výše uvedené skutečnosti prokáže účastník čestným(i) prohlášením(i) podepsaným(i) oprávněnou osobou jednat jménem účastníka či osobou zmocněnou k takovému jednání. Vzor čestného prohlášení tvoří Přílohu č. 4 této dokumentace. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo uvedené skutečnosti ověřit.

3. Předmět řízení

Předmětem řízení je podání nabídky na pronájem prostoru sloužícího k podnikání pro provoz občerstvení pro veřejnost a návštěvníky Divadla Husa na provázku v objektu CED na adrese Zelný trh 9, Brno 602 00. Objekt se skládá z Domu pánů z Fanalu, budovy Nové scény Divadla Husa na provázku a vnitřního nádvoří - Alžbětinské scény, která se nachází mezi oběma budovami. Bližší specifikace předmětu pronájmu je uvedena níže.

4. Předmět pronájmu

Vyhlašovatel nabízí prostory sloužící podnikání v prvním nadzemním podlaží objektu CED v ulici Zelný trh, čp. 9, o celkové **výměře 267,70 m²** (dále také jen „prostor“). Přehled ploch a dispoziční řešení předmětu nájmu jsou uvedeny v **Příloze č. 1** této dokumentace.

a) Prostory sloužící podnikání o celkové výměře 99,70 m² (vnitřní prostory - celoroční provoz).

Č. místnosti	způsob užití	Výměra v m ²
01.1.05	Bar - hospoda	41,10
01.1.04	Bar - sezení	27,40
01.1.06	Sklad piva	4,00
-	Bufet - divadlo	8,80
02.1.11	Přípravná	12,90
02.1.06-07	Šatna a WC pro personál	5,50
Celkem		99,70

b) Prostory sloužící podnikání o celkové výměře 168 m² (Alžbětinská scéna/dvorek – sezónní provoz).

Č. místnosti	způsob užití	Výměra v m ²
	Dvorek - letní zahrádka	168,00
Celkem		168,00

Prostory jsou přístupné přímo z ulice Petřská a ze Zelného trhu, Brno. Prostory se nacházejí v zóně s dopravním omezením. Pro zásobování je přístup z komunikace Petřská. Příjezd motorovými vozidly pro zásobování je možný v souladu s platným nařízením Magistrátu města Brna.

Prostory jsou svým stavebním účelem způsobilé k zamýšlenému užívání.

Prostory jsou kapacitně dimenzovány na cca 70 míst k sezení ve vnitřní části a cca 60 míst k sezení na letní zahrádce.

5. Vybavení prostor

Předmět nájmu je vybaven standardním technickým vybavením budov: elektroinstalací, zdravotně technickou instalací (vnitřní kanalizace, vnitřní vodovod, zařízení předměty a armatury, přípojkami pro pitnou vodu, dálkovody pro teplo) a dále EPS – hlásičem elektro-požární signalizace. K prostoru náleží šatna/sklad a WC pro personál.

Pronajímané prostory jsou částečně vybavené mobiliářem. Seznam vybavení prostor:

Interiér: Hospoda – barový pult komplet vč. chladicího nápojového stolu

Interiér: Hospoda – vysoká chladicí vitrína (dřevo/sklo)

Interiér: Hospoda – stoly, lavice, svítidla,

Interiér: Přípravná –s přípojkami sítí (voda, elektřina, dřez, odpady), prostor k dovybavení

Interiér: Sklad/šatna + WC pro personál

Exteriér: Dvorek – terasa s pódiem, barový pult, odkládací pult, přípojky (voda, elektřina, odpady)

Budoucí nájemce vybaví prostory potřebným gastronomickým zařízením, technologiemi a mobiliářem, zajistí jeho servis a údržbu, a to vše na své náklady.

6. Účel a podmínky využití:

Provoz občerstvení se zázemím pro veřejnost a návštěvníky divadla a bufetu ve foyeru divadla. Nájemce bude zajišťovat při akcích konaných CED občerstvení pro hosty a zaměstnance.

Vaření není v pronajímaných prostorách umožněno, a proto je v případě zájmu nezbytné zajistit zásobování jiným způsobem. Nájemce bude zajišťovat studenou kuchyni pro hosty a zaměstnance v rámci celé otevírací doby.

Pronajímané prostory lze použít k jiným účelům jen po domluvě s vyhlášovatelem.

7. Předpokládaná doba nájmu

Vyhlášovatel požaduje uzavření smlouvy o nájmu **na dobu neurčitou s 3-měsíční výpovědní lhůtou** s tím, že první den doby nájmu se předpokládá **od 17. 8. 2026** a bude smluvně upraven v nájemní smlouvě.

Předpokládané datum převzetí předmětu nájmu účastníkem: **17. 8. 2026**.

Nejzazší požadované datum zahájení provozu: **1. 9. 2026**.

Termín zahájení provozu je jedním z kritérií při výběru budoucího nájemce.

8. Předpokládaná provozní doba:

Minimální otevírací doba ve dnech: pondělí až pátek 13:00 – 24:00 hod,
sobota 15:00 – 24:00 hod
neděle 15:00 – 22:00 hod.

Maximální otevírací doba ve dnech: pondělí – neděle 9:00 – 03:00 hod.

Dle pokynů CED může být provozní doba upravena s ohledem na program CED. O programu v měsících červenec – srpen bude CED informovat nájemce vždy do 31. 3. daného roku. O programu v ostatních měsících bude CED informovat nájemce vždy do 15. dne předchozího měsíce spolu s konkrétními požadavky směrem k provozu občerstvení. Případné aktuální potřeby budou řešeny operativně dle dohody s nájemcem. Uchazeč v nájemní smlouvě vyslovuje souhlas se změnou otevírací doby po domluvě dle potřeb CED.

Letní zahrádku/dvorek je možné v plném provozním režimu provozovat pouze v letních měsících (červenec – srpen). V dubnu, květnu, červnu, září a říjnu je možné letní zahrádku provozovat dle vhodnosti počasí, po domluvě s pronajímatelem pouze za respektování provozních požadavků pronajímatele objektu. Termín zahájení a ukončení provozu letní zahrádky je závislý na provozu CED a jeho hracím programu a je stanoven po domluvě s pronajímatelem. **Na letní zahrádce není možné po 22 hod. provozovat jakékoliv hudební či**

jiné produkce. Nájemce je povinen zajistit fungování letní zahrádky a venkovního baru při kulturních akcích pořádaných CED.

Nájemce bude provozovat **bufet ve foyer divadla**. Bufet bude otevřen vždy 30 min před začátkem představení či předem avizované akce pořádané CED a dále o přestávce. Nájemce zajistí studené alkoholické i nealkoholické nápoje, teplé nápoje, studenou kuchyni a drobné občerstvení pro hosty divadla.

9. Nájemné a náklady spojené s pronájmem

Minimální nájemné za užívání prostor činí 45 000 Kč a více (dle nabídky konkrétního uchazeče).

Jedná se o dlouhodobý pronájem. Nájemné je tedy osvobozené od daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) dle § 56a odst. 3 z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH).

Nájemné se meziročně indexuje. První indexace proběhne po 1. lednu 2027.

Nájemce platí nad rámec nájemného zálohové platby za služby spojené s pronájmem ve výši 6 000 Kč měsíčně včetně DPH. Zálohy jsou zúčtovatelné jednou ročně v návaznosti na vyúčtování dodavatelů služeb.

Mimo výše uvedené pronajímatel nájemci měsíčně přefakturovává spotřebu elektrické energie dle skutečné spotřeby (závisí na odběru, aktuálně v průměru cca 15.000 Kč měsíčně)

10. Prohlídka prostor

Prohlídky prostor se uskuteční po zveřejnění řízení, před termínem podání nabídek uchazečů. Prohlídky prostoru jsou možné **dne 15. 12. 2025** (9:30 až 13:30) a **dne 13. 1. 2026** (9:30 až 13:30). Na prohlídku je nutné se registrovat emailem na adrese: ondrova@provazek.cz, minimálně 1 den přede dnem prohlídky do 17:00 hod. Vyhlašovatel má právo vypsát další prohlídkové termíny v případě většího počtu zájemců. Na tyto se bude možné případně přihlásit individuálně.

11. Podání nabídek

Nabídka bude zpracována v českém jazyce. Účastníci doručí své nabídky tímto způsobem:

Elektronickou poštou (e-mailem) – odesláním uceleného ZIP souboru nebo elektronického odkazu na stažení ucelené složky se všemi podklady na emailovou adresu: ondrova@provazek.cz. (V případě odeslání odkazu na stažení složky bude platnost odkazu a stažení možné do 25. 2. 2026.)

Nabídky musí být doručeny nejpozději dne **25. 2. 2026, do 11:00 hod** výše uvedenou formou.

Účastníci jsou vázáni svou nabídkou **do 31. 8. 2026**.

Nabídky, které budou doručeny na shora uvedenou adresu po termínu stanoveném pro podání nabídek, nebudou vyhlašovatelem posuzovány. Vyhlašovatel nemá informační povinnost vůči uchazeči o potvrzení přijetí nabídky.

12. Hodnocení nabídek

Vyhlašovatel bude při posuzování nabídek postupovat dle vlastního uvážení, zejména s přihlédnutím k následujícím kritériím:

- kvalita, atraktivita a proveditelnost podnikatelského záměru a jeho soulad s poptávkou preferovaných zákazníků, tedy zaměstnanců a diváků divadla. Posuzován bude zejména rozsah, vhodnost a cena navrženého sortimentu, jak pro veřejnost, tak pro zvýhodněné zákazníky (zaměstnanci, hosté divadla),
- nabídková cena za pronájem prostoru – nájemné nad hranicí požadovaného minimálního fixního nájemného,
- podnikatelská historie, realizované provozy, dobré jméno a kredibilita uchazeče,
- zkušenost s cateringem, zázemí centrální kuchyně v jiném místě nebo schopnost dovážet a připravovat denně čerstvá hotová jídla,
- zkušenost s obchodováním eventových prostorů a organizací akcí, s přesahem do externích pronájmů, cateringové možnosti,
- skladba sortimentu, případná teplá varianta jídla (nepovinně), druh nápojů a dalšího; nabídka nápojů musí obsahovat čepovaný Plzeňský Prazdroj,
- další návrhy na nadstandardní služby a aktivity v prostorách kavárny.

Pro hodnocení jednotlivých dílčích hodnotících kritérií se použije bodovací stupnice v rozsahu 0 až 5 bodů (0=nejhorší, 5=nejlepší), s tím, že každé dílčí hodnotící kritérium tvoří určitou procentuální váhu na celkovém hodnocení. Jednotlivá hodnocení budou dosazena do hodnotící matice, jejíž ukázka tvoří Přílohu č. 3, dále jen „hodnotící matice“.

Předložené nabídky budou posouzeny a hodnoceny výběrovou komisí jmenovanou vyhlašovatelem, která případně v užším kole soutěže vyzve jednotlivé účastníky soutěže k osobní prezentaci. Účastníci soutěže jsou povinni se případné osobní prezentace zúčastnit. **Předpokládané osobní prezentace se budou konat v prostorách CED, dne 11. 3. 2026.** Vyhlašovatel si vyhrazuje právo změnit termín nebo přidat další termín osobních prezentací.

13. Oznámení o přijetí nejvhodnější nabídky

V 1. kole hodnocení vyhlašovatel předpokládá výběr 3-5 nabídek dle výsledků hodnotící matice (Příloha 3), které postoupí do 2. kola. Vyhlašovatel má právo vybrat v 1. kole více navrhovatelů, uzná-li to za vhodné.

V rámci 2. kola proběhnou osobní prezentace vybraných uchazečů. Po uskutečnění prezentací dojde k finální revizi hodnocení uchazečů a ke stanovení jejich konečného pořadí. Vyhlašovatel informuje vítězného uchazeče o přijetí nabídky nejpozději do 28. 3. 2026. Ostatní účastníci budou do stejného data informováni o nepřijetí nabídky emailem na adresu uvedenou v nabídce.

V případě odstoupení vítězného uchazeče má vyhlašovatel právo oslovit dalšího uchazeče v pořadí dle výsledku hodnocení nabídek.

Pokud vyhlášovatel neposoudí žádnou z nabídek jako vyhovující, má právo kdykoliv změnit zadání soutěže, nebo ji zrušit bez udání důvodu, nebo zachovat provoz se stávajícím provozovatelem.

14. Obsah nabídky

Vyhlašovatel požaduje následující členění dokladů a dokumentů v rámci nabídky od uchazečů:

Povinné podklady:

- A. Identifikační údaje uchazeče;
- B. Kontaktní údaje uchazeče;
- C. Prokázání způsobilosti – Čestné prohlášení reflektující požadavky na bezúhonnost a bezdlužnost uchazeče dle vzoru v Příloze č. 4;
- D. Uchazečem podepsané prohlášení o akceptaci návrhu smlouvy o nájmu bez zásadních změn, a to výhradně jako projev souhlasu uchazeče s jejím zněním. Smlouva o nájmu nabývá účinnosti až po výběru vítězného uchazeče a jejím podpisu ze strany nájemce a pronajímatele. Podpis prohlášení o souhlasu s návrhem smlouvy v rámci nabídky nezakládá vznik smluvního vztahu.
- E. Návrh smlouvy o nájmu doplněný o údaje uchazeče v záhlaví smlouvy (nepodepsaný) obsahující cenovou nabídku na výši nájemného v Kč za měsíc. (Výše nájemného je konečná. Neaplikuje se DPH);
- F. Podnikatelský záměr včetně popisu zamýšleného charakteru a atmosféry kavárny (včetně např. odkazů na obdobné podniky), charakteristiky sortimentu, provozní model, funkce kavárny v režimu dne, otevírací doby atd.;
- G. Návrh základní (minimální) nabídky sortimentu, u kterého bude smluvně garantována cena pro zvýhodněnou skupinu zákazníků - zaměstnance CED (buď pevné ceny určitého sortimentu nebo plošná sleva v % pro tyto zákazníky, která by neměla být nižší než 20 %), a návrh kompletní nabídky sortimentu, pokud se obě nabídky liší;
- H. Způsob zajištění obsluhujícího personálu;
- I. Přehled o dosavadní obchodní činnosti a provozní historii uchazeče;
- J. Prostou kopii výpisu z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence, pokud je v ní navrhovatel zapsán, ne starší než 90 dnů;
- K. Prostou kopii živnostenského oprávnění k příslušnému podnikání;

Nepovinné podklady:

- L. Reference od dosavadních partnerů, pronajímatelů (včetně kontaktní osoby, která je připravena doporučení potvrdit).
- M. Odhad na předpokládané obraty v čase podle měsíců a let.



15. Vybrané požadavky na provoz:

Návrh nájemní smlouvy mimo běžná ustanovení obsahuje následující ustanovení, podmínky a povinnosti budoucího nájemce:

- a) Nájemce na předmětu nájmu neprovede žádné stavební úpravy ani jakékoliv jiné změny zejména trvalého charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- b) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu;
- c) Nájemce je povinen umožnit zaměstnancům, návštěvníkům a externím dodavatelům divadla průchod pronajatým prostorem do objektu;
- d) Současný název pronajímaných prostor je „provázek.bar“ a nemůže být měněn bez souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje dodržovat otevírací dobu, která je stanovena v čl. 8 této dokumentace.
- e) Dle pokynu pronajímatele může být provozní doba upravena s ohledem na program pronajímatele. O programu v měsících červenec - srpen bude CED informovat nájemce vždy do 31. 3. daného roku. O programu v ostatních měsících bude CED informovat nájemce vždy do 15. dne předchozího měsíce spolu s konkrétními požadavky směrem k provozu občerstvení. Případné aktuální potřeby budou řešeny operativně dle dohody s nájemcem. Uchazeč v nájemní smlouvě vyslovuje souhlas se změnou otevírací doby po domluvě dle potřeb CED.
- f) Pronajímaný prostor bude z části kuřácký (letní zahrádka) a z části nekuřácký (vnitřní prostory).
- g) Úklid pronajímaných prostor si řeší nájemce na vlastní náklady.
- h) Nájemce po domluvě s pronajímatelem zajistí fungování letní zahrádky a venkovního baru při venkovních kulturních akcích pořádaných CED, a dále občerstvení pro hosty a zaměstnance při vnitřních akcích konaných CED.
- i) Nájemce může dobrovolně zajišťovat teplou stravu ve formě polévek či jednoduchého menu.
- j) Nájemce se zavazuje poskytovat slevu pro zaměstnance CED na vybraný sortiment ve výši min. 20 % z ceníkové ceny – viz čl. 14, písm. G.
- k) Pronajímatel zajišťuje dostupnost wi-fi v objektu.
- l) Pronajímatel je oprávněn provádět změny vizuální podoby interiéru, zejména všech stěn, dveří kavárny a výkladců (vč. vývěsních štítů a poutačů); nájemce je povinen takové úpravy umožnit;

- m) Nájemce je oprávněn doplňovat a měnit vzhled interiéru pouze s písemným svolením pronajímatele bez zásahů do konstrukcí a povrchů budovy, a jen natolik, aby úpravy nebyly technickým zhodnocením;
- n) Pronajímatel je oprávněn v prostorách kavárny umísťovat vlastní propagační materiály i materiály svých partnerů v přiměřeném rozsahu tak, aby nebyl narušen provoz a celkový charakter prostoru;
- o) Nájemce se zavazuje poskytovat součinnost při výjimečných akcích, zejména premiérách, a to tím, že po dohodě s pronajímatelem např. prodlouží provozní dobu nebo umožní vydávání interně zajištěných potravin a pokrmů (maximálně 30 akcí v kalendářním roce);
- p) Vyhlašovatel si vyhrazuje právo vyjádřit se k nabízenému sortimentu v době před podpisem nájemní smlouvy a vždy k ročnímu výročí smlouvy. Pronajímatele zajímá cenová hladina, či tematicky zaměřené akce a budoucí nájemce je povinen respektovat písemně vyjádřená stanoviska vyhlašovatele. Návrh sortimentu bude povinnou přílohou návrhu nájemní smlouvy a případné změny, doplnění, či redukci sortimentu si nájemce s pronajímatelem odsouhlasí vždy předem s pronajímatelem formou e-mailové komunikace. Sortiment by se měl cenově a typově orientovat na české zákazníky s důrazem na návštěvníky divadla. Nabídka nápojů musí obsahovat čepovaný Plzeňský Prazdroj.
- q) Pronajímané prostory lze použít k jiným účelům jen po domluvě s vyhlašovatelem.
- r) Nájemce je dle domluvy s pronajímatelem povinen v pronajímaných prostorách strpět umělecká vystoupení pořádaná pronajímatelem, případně jejich součástí (např. přede hry k představením v hlavním sále) a zkoušky, a to bez nároku na finanční kompenzaci.
- s) Ujednání týkající se sortimentu uvedená v příloze nájemní smlouvy se mohou měnit jen písemnou dohodou obou stran;
- t) Otevírací dobu v období od 1. 7. do 31. 8. určuje nájemce po dohodě s pronajímatelem dle výše uvedených podmínek (zejména respektování plánovaného programu CED, respektování stanovené minimální a maximální otevírací doby, dodržování nočního klidu). Nájemce je povinen zajistit provoz kavárny alespoň hodinu před začátkem a hodinu po ukončení programu pro veřejnost v divadle;
- u) Základní nájemné bude indexováno podle indexu CPI ČSÚ automaticky vždy k 1. lednu, počínaje 1. lednem 2027. Mechanismus dofakturace indexace je uveden ve smlouvě o nájmu.
- v) Nájemce uhradí pronajímateli po uzavření smlouvy, nejpozději však 1 měsíc před převzetím pronajatých prostor, kauci ve výši 3 měsíčních plateb nájemného. Další platby budou probíhat dle finančních ujednání smlouvy. V případě zahájení či ukončení nájmu v průběhu kalendářního měsíce budou platby za neúplný měsíc nájmu fakturovány v poměrné výši.
- w) Nájemce uzavře pojištění odpovědnosti dle požadavků ve smlouvě o nájmu, která tvoří Přílohu č. 2 této dokumentace. Nájemce je povinen respektovat a dodržovat pokyny technika požární ochrany

objektu, pokyny správce objektu a veškeré právní předpisy vztahující se k požární ochraně (PO) a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci (BOZP), které jsou pro pronajímatele závazné.

16. Závěrečná ustanovení

- a) Vyhlašovatel si vyhrazuje právo kdykoliv měnit či upravovat podmínky veřejné soutěže a právo soutěž zrušit bez uvedení důvodu. V takovém případě nevzniká uchazeči žádné právo na náhradu nákladů či případné škody.
- b) Vyhlašovatel si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené nabídky.
- c) Vyhlašovatel si vyhrazuje právo jednat s vybraným účastníkem o konečném znění podmínek smlouvy o nájmu, které se můžou lišit od zadání v této dokumentaci.
- d) Účastníkům nebudou vráceny podané nabídky, ani poskytnutý dokumentační materiál.
- e) Vyhlašovatel neposkytne účastníkům úhradu nákladů spojených se zpracováním a podáním nabídky.
- f) Vyhlašovatel si vyhrazuje právo nezahrnout do soutěže nabídku, která nebude splňovat podmínku/-y soutěže.
- g) Vyhlašovatel bude získané informace od účastníka během celého procesu považovat za důvěrné a neposkytne je žádné třetí osobě bez souhlasu účastníka, to neplatí pro poskytnutí nabídek členům komisí jmenovaných Vyhlašovatelem.

Osobní údaje předané v rámci nabídky navrhovatele zpracovává Vyhlašovatel pouze po dobu a za účelem naplnění této veřejné soutěže. Osobní údaje zpracovává Vyhlašovatel za dodržení podmínek nařízení GDPR a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.

V Brně, dne 8. 12. 2025

Jan Búrik, ředitel
Centrum experimentálního divadla, p. o.



PŘÍLOHY

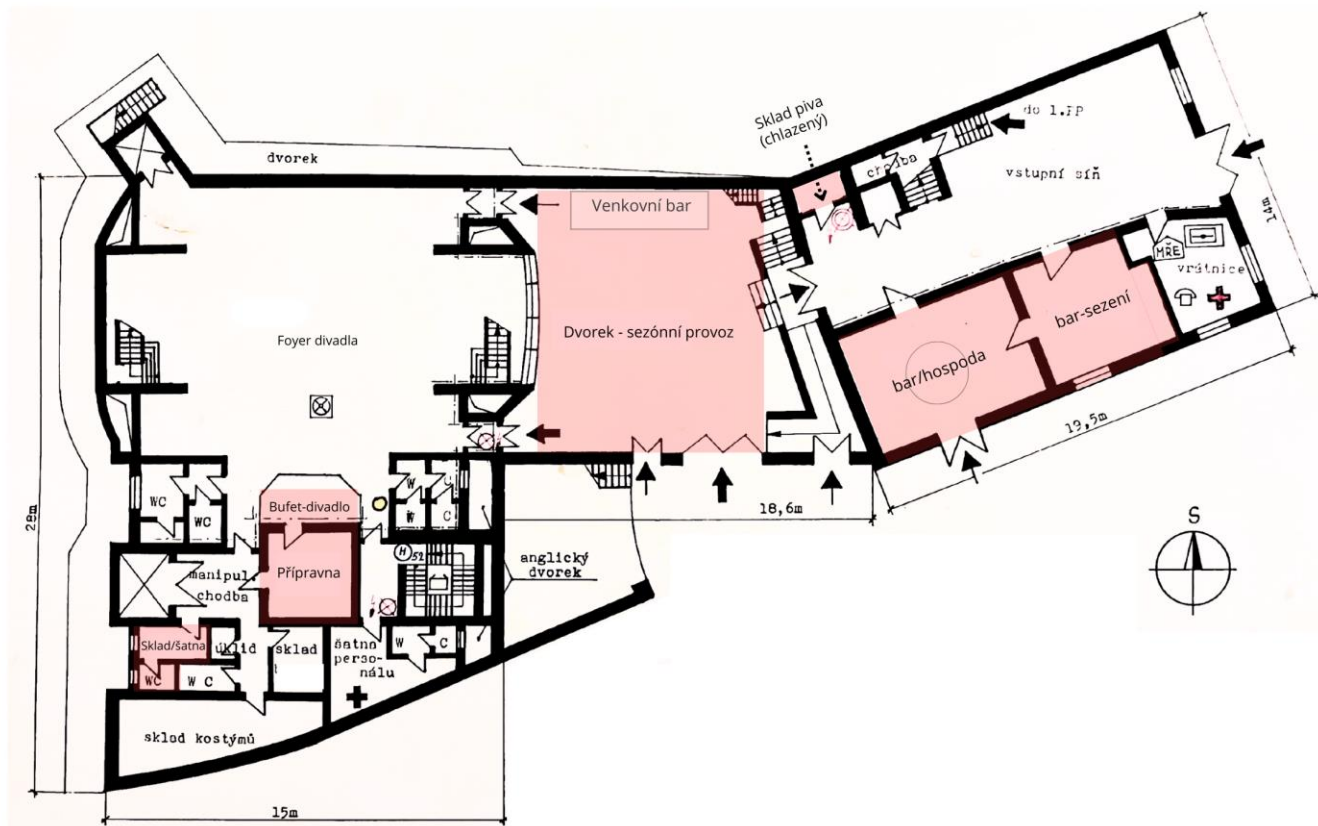
Příloha č. 1 – Půdorys a vyznačení Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Návrh Smlouvy o nájmu

Příloha č. 3 – Hodnotící matice

Příloha č. 4 – Vzor Čestného prohlášení k bodu č. 14. C. této dokumentace.

Příloha č. 1 - Půdorys a vyznačení Předmětu nájmu – 1NP



Příloha č. 2 – Návrh Smlouvy o nájmu

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
občanský zákoník

Smluvní strany:

- Centrum experimentálního divadla, příspěvková organizace, (dále jako CED),**
sídlo: Zelný trh 294/9, 602 00 Brno,
IČ: 00400921,
DIČ: CZ00400921,
Spisová značka: vedená u rejstříkového soudu v Brně Pr. 29,
zastoupená ředitelem Janem Búrikem,
Tel.: +420 542 123 426,
E-mail: burik@ced-brno.cz,
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., č. ú.: 86532621/0100,
Datová schránka: impkgzn

dále jako pronajímatel nebo CED

a

- Název společnosti/jméno nájemce:** _____
sídlo: _____
IČO: _____
DIČ: _____
Spisová značka: _____ vedená u _____
Tel.: _____
E-mail: _____
Bankovní spojení: _____
Datová schránka: _____

předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona,
hostinská činnost, doloženo výpisem z živnostenského rejstříku ze dne
_____,

dále jako nájemce.

Kopie výpisu z Obchodního / Živnostenského rejstříku tvoří **Přílohu č. 4** této smlouvy.

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory určené k podnikání (dále jen prostory), které se nacházejí v přízemí objektu na adrese Zelný trh 9, 602 00 Brno, č. p. 294, na pozemcích p. č. 385/1 a 384 v k. ú. Město Brno. Uvedený objekt je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, na listu vlastnictví č. 10001.

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel není vlastníkem objektu ani předmětných prostor, a že jeho oprávnění přenechat prostory do nájmu vyplývá ze zřizovací listiny, kterou mu Statutární město Brno svěřilo objekt do hospodaření. Nájemce tuto skutečnost akceptuje a zavazuje se z tohoto důvodu vůči pronajímateli neuplatňovat žádné nároky či námitky směřující k prokazování vlastnického práva.

Předmětem nájmu jsou následující prostory sloužící podnikání a nacházejí se v přízemí objektu:

a. Prostory sloužící podnikání o celkové výměře 99,70 m² (celoroční provoz).

Č. místnosti	Způsob užití	Výměra v m ²
01.1.05	Bar - hospoda	41,10
01.1.04	Bar - sezení	27,40
01.1.06	Sklad piva	4,00
-	Bufet - divadlo	8,80
02.1.11	Přípravná	12,90
02.1.06-07	Šatna a WC pro personál	5,50
Celkem		99,70

b. Prostory sloužící podnikání o celkové výměře 168 m² (Alžbětinská scéna – letní provoz).

Č. místnosti	Způsob užití	Výměra v m ²
	Dvorek - letní zahrádka	168,00
Celkem		168,00

2. Prostory jsou přístupné přímo z ulice Petrská a ze Zelného trhu, Brno. Prostory se nacházejí v zóně s dopravním omezením. Pro zásobování je přístup z komunikace Petrská. Příjezd motorovými vozidly pro zásobování je možný v souladu s platným nařízením Magistrátu města Brna.
3. Prostory jsou kapacitně dimenzovány na cca 70 míst k sezení ve vnitřní části a cca 60 míst k sezení na letní zahrádce.
4. Objekt Dům pánů z Fanalu (palác Hausperských z Fanalu), na adrese Zelný trh 9, 602 00 Brno, č. p. 294, který je součástí pozemku p. č. 385/1, v k. ú. Město Brno, obec Brno je nemovitou kulturní památkou evidovanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod reg. č. 42206/7-87. Vzhledem k této skutečnosti je nájemce při užívání prostor dle odst. 1, či umístění vhodného označení dle čl. IX. odst. 10., povinen dodržovat režim ochrany památkově chráněných objektů v souladu se zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
5. Prostory jsou svým stavebním účelem způsobilé k užívání v souladu s účelem této smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor.

6. Předmět nájmu je vybaven standardním technickým vybavením budov: elektroinstalací, zdravotně technickou instalací (vnitřní kanalizace, vnitřní vodovod, zařízení předměty a armatury, přípojkami pro pitnou vodu, dálkovody pro teplo) a dále EPS – hlásičem elektro-požární signalizace.
7. Pronajímané prostory jsou částečně vybavené mobiliářem. Základní vybavení prostor je následující:

Interiér: Hospoda - barový pult komplet vč. chladicího nápojového stolu

Interiér: Hospoda - vysoká chladicí vitrina (dřevo/sklo)

Interiér: Hospoda – stoly, lavice, svítidla,

Interiér: Přípravná - s přípojkami sítí (voda, elektřina, dřez, odpady), prostor k dovybavení

Interiér: Sklad/šatna + WC pro personál

Exteriér: Dvorek – terasa s pódiem, barový pult, odkládací pult, přípojky (voda, elektřina, odpady)

8. Budoucí nájemce vybaví prostory potřebným gastronomickým zařízením, technologiemi a mobiliářem, zajistí jeho servis a údržbu, a to vše na své náklady.

II.

Účel nájmu

1. Pronajímané prostory užívá nájemce za účelem provozu občerstvení se zázemím pro veřejnost a návštěvníky divadla a bufetu ve foyeru divadla. Nájemce zajistí občerstvení pro hosty a zaměstnance při akcích konaných CED.
2. Plnohodnotné vaření není v pronajímaných prostorách umožněno kvůli absenci odvětrání a odtahů VZT. Pokud se nájemce rozhodne zajišťovat teplou stravu ve formě polévek či jednoduchého menu pro zaměstnance CED, nebo pro veřejnost, bude nezbytné zajistit zásobování jiným způsobem.
3. Nájemce bude zajišťovat studenou kuchyni pro hosty a zaměstnance po celou dobu otevírací doby.

III.

Provozní režim, otevírací doba

1. Minimální otevírací doba ve dnech:
pondělí až pátek 13:00 – 24:00 hod,
sobota 15:00 – 24:00 hod
neděle 15:00 – 22:00 hod.
2. Maximální otevírací doba ve dnech: pondělí - neděle 9:00 – 03:00 hod.
3. Nájemce je povinen zajistit provoz baru alespoň hodinu před začátkem a hodinu po ukončení programu pro veřejnost v divadle.
4. **Letní zahrádku/dvorek** je možné v plném provozním režimu provozovat pouze v letních měsících (červenec – srpen). V dubnu, květnu, červnu, září a říjnu je možné letní zahrádku provozovat dle vhodnosti počasí, po domluvě s pronajímatelem pouze za respektování provozních požadavků pronajímatele objektu.
5. Termín zahájení a ukončení provozu letní zahrádky je závislý na provozu CED a jeho hracím programu a je stanoven po domluvě s pronajímatelem. **Na letní zahrádce není možné po 22 hod. provozovat jakékoliv hudební či jiné hlučné produkce.** Nájemce je povinen zajistit fungování letní zahrádky a venkovního baru při kulturních akcích pořádaných CED, o kterých bude předem pronajímatelem informován.

6. Nájemce bude provozovat bufet ve foyer objektu. Bufet bude otevřen vždy 30 min. před začátkem představení či předem avizované akce pořádané CED a dále o přestávce. Nájemce zajistí studené alkoholické i nealkoholické nápoje, teplé nápoje, studenou kuchyni a drobné občerstvení pro hosty divadla.
7. Nájemce po domluvě s pronajímatelem zajistí občerstvení i při dalších akcích konaných CED.
8. Dle pokynů CED může být provozní doba upravena s ohledem na program CED. O programu v měsících červenec - srpen bude CED informovat nájemce vždy do 31. 3. daného roku. O programu v ostatních měsících bude CED informovat nájemce vždy do 15. dne předchozího měsíce spolu s konkrétními požadavky směrem k provozu občerstvení. Případné aktuální potřeby budou řešeny operativně dle dohody s nájemcem. Uchazeč v nájemní smlouvě vyslovuje souhlas se změnou otevírací doby po domluvě dle potřeb CED.

IV.

Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**, a to s účinností ode dne **17. 8. 2026** (dále jen „doba nájmu“).

Nájemce se zavazuje zahájit „ostrý“ provoz a otevřít prostory veřejnosti nejpozději do 1. 9. 2026.

Období od převzetí prostor dne **17. 8. 2026** do dne **31. 8. 2026** slouží nájemci k provedení zkušebního provozu a přípravě na zahájení řádného provozu.

Nájem sjednaný touto smlouvou může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran, nebo písemnou výpovědí.

V.

Nájemné

1. Nájemné za užívání prostor se zázemím o celkové výměře 99,70 m² a za užívání venkovního prostoru Alžbětínské scény/dvorku dle čl. III Smlouvy o celkové výměře 168 m² bylo dohodnuto ve výši _____ Kč za měsíc, tj. _____ za rok.

(Nájemce uvede minimální roční a měsíční výši nabídkového nájemného, která nebude nižší než 45.000 Kč měsíčně. Výše nájemného je konečná, neaplikuje se DPH.)

Nájemné za prostory je osvobozené od daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) dle § 56a odst. 3 z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH), když pronajímatel jako plátce DPH o podrobení nájemného této dani nerozhodl.

2. Nájemné za prostory se platí ode dne předání, t. j. od 17. 8. 2026.
3. Výše nájemného dohodnutá touto smlouvou bude pronajímatelem jednostranně zvyšována dle inflace (indexu růstu spotřebitelských cen, dále jen „index“) stanovené Českým statistickým úřadem vždy za uplynulý kalendářní rok.

Základní nájemné bude podle indexu navyšováno automaticky vždy k 1. lednu, počínaje 1. lednem 2027.

Pronajímatel oznámí nájemci navýšení nájemného o inflaci po publikaci rozhodných indexů inflace. Takové oznámení může být učiněno též formou daňového dokladu na navýšené nájemné. Nájemce Pronajímateli doplatí rozdíl mezi navýšeným nájemným a nájemným doposud zaplaceným za období od 1. ledna daného roku, a to do 14 dnů od obdržení souvisejícího daňového dokladu.

Nájemné dle indexu nebude upravováno směrem dolů (tj. pokud podíl rozhodných hodnot indexu bude nižší než 1, nájemné v daném roce nebude změněno).

Tímto způsobem bude nájemné zvyšováno po celou dobu trvání nájmu.

4. Na základě řádného zdůvodnění je pronajímatel od zvýšení nájemného dle předchozího odstavce v daném roce oprávněn upustit. V případě, že bude mít nájemce dluh na nájemném k 31. 12. předchozího kalendářního roku, postup dle předchozí věty nebude aplikován.

VI.

Splatnost nájemného

1. Nájemné za první kalendářní měsíc pronájmu, či za jeho poměrnou část, je splatné společně s nájemným na další kalendářní měsíc na účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci na email uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel vystaví fakturu do 5 kalendářních dnů ode dne protokolárního předání prostor nájemci se splatností 10 dní.
2. Nájemné za další období bude hrazeno měsíčně na základě fakturace. Faktury budou pronajímatelem vystavovány a zasílány nájemci vždy do 5. kalendářního dne v měsíci, za který je nájemné placeno. Faktury budou vystavovány se splatností 10 dní od data vystavení. Nájemce je povinen uhradit fakturu ve stanovené lhůtě splatnosti.
3. V případě **prodlení nájmu s úhradou** má pronajímatel právo uplatnit u nájemce úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Nájemce tímto souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn zasílat veškeré daňové doklady, faktury a související účetní dokumenty v elektronické podobě, a to na e-mailovou adresu uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu, kterou Nájemce Pronajímateli písemně oznámí. Elektronické doručení daňového dokladu se považuje za řádné doručení. Nájemce prohlašuje, že má technické podmínky k přijímání elektronických faktur a že elektronické doklady bude akceptovat pro daňové i účetní účely.

VII.

Úhrada služeb a nákladů souvisejících s užíváním prostor

1. **Zálohy na služby spojené s užíváním prostor:** Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání nájmu zajišťovat dodávku následujících služeb: vodné, stočné, dodávku tepla, svoz komunálního odpadu a další služby související s provozem objektu. Nájemce je povinen hradit poměrnou část nákladů na tyto služby podle pravidel stanovených v tomto článku.
2. Poměrná část nákladů na vodné, stočné, teplo, užívání WC v budově, zateplení baru a svoz komunálního odpadu připadající na nájemce je stanovena kvalifikovaným odhadem v závislosti na rozsahu jím užívané podlahové plochy a intenzitě využití služeb, a činí 3 % z celkových nákladů pronajímatele na uvedené služby v celém objektu.
3. Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohové platby ve výši 6 000 Kč měsíčně včetně DPH na úhradu poměrné části nákladů dle předchozích odstavců.
4. Zálohové platby budou hrazeny měsíčně na základě fakturace. Faktury budou pronajímatelem vystavovány a zasílány nájemci vždy do 5. kalendářního dne daného měsíce, na který je záloha placena. Faktury budou vystavovány se splatností 10 dní od data vystavení. Nájemce je povinen uhradit fakturu ve stanovené lhůtě splatnosti.



5. Pronajímatel se zavazuje provést vyúčtování záloh po obdržení vyúčtování jednotlivých dodavatelů, nejpozději však do 30. dubna následujícího kalendářního roku. Nájemce je oprávněn na základě žádosti nahlédnout do podkladů pro vyúčtování.
- a) Pokud úhrn nájemcem zaplacených záloh v daném období převyší částku odpovídající 3 % skutečných nákladů dle vyúčtování dodavatelů (po připočtení DPH), je pronajímatel povinen uhradit nájemci přeplatek bez zbytečného odkladu.
 - b) Pokud budou zaplacené zálohy nižší než částka odpovídající 3 % skutečných nákladů dle vyúčtování (po připočtení DPH), je nájemce povinen uhradit Pronajímateli nedoplatek v termínu uvedeném na vyúčtovacím dokladu.
6. **Úhrada nákladů za elektrickou energii:** Náklady na elektrickou energii hradí nájemce v plné výši dle skutečné spotřeby. Pronajímatel provede odečet podružných elektroměrů vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce (případně-li tento den na nepracovní den, tak k nejbližšímu pracovnímu dni). Pronajímatel následně vystaví nájemci měsíční přefakturaci ve výši odpovídající skutečné spotřebě, se splatností dle příslušného daňového dokladu.

VIII.

Kauce

1. Nájemce nejpozději jeden měsíc před protokolárním převzetím prostorů složí u pronajímatele na účet uvedený v záhlaví smlouvy vratnou kauci ve výši _____ Kč, odpovídající třem měsíčním platbám nájemného.
- (Nájemce uvede trojnásobek měsíční výše nabídkového nájemného)*
2. Kauci je oprávněn pronajímatel použít na úhradu dlužného nájemného včetně zákonných úroků z prodlení, smluvních pokut, škody, za které odpovídá nájemce, a nákladů vynaložených za nájemce v případě porušování jeho povinností vyplývajících ze smlouvy. O užití kauce bude pronajímatel nájemce informovat. Neužitá kauce bude nájemci vrácena do jednoho měsíce po ukončení smlouvy a předání vyklizených prostor pronajímateli. Kauce bude použita k výše uvedenému účelu na základě ukončení nájemního vztahu.

IX.

Smluvní pokuty

1. V případě **prodlení se zahájením ostrého provozu** dle čl. IV Doba nájmu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 10 000 Kč za každý den prodlení.
2. V případě, že nájemce **nedodrží provozní dobu** stanovenou touto smlouvou nebo předchozí domluvou s pronajímatelem, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 000 Kč za každý den, kdy k porušení došlo, nebrání-li nájemci v provozu objektivní a řádně doložené překážky.
3. Provozuje-li nájemce v prostorách **činnost odlišnou** od účelu nájmu stanoveného touto smlouvou, náleží Pronajímateli smluvní pokuta ve výši 10 000 Kč za každé jednotlivé porušení.
4. **Přenechá-li** nájemce **prostory** nebo jejich část **třetí osobě** bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen za toto porušení podmínek smlouvy uhradit smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.



5. Provede-li nájemce **stavební úpravy**, technické zásahy, změny dispozic, zásahy do technologií či jiná obdobná opatření bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za porušení, a současně uvést prostory do původního stavu, pokud to pronajímatel požaduje.
6. Poruší-li nájemce nebo osoby v jeho odpovědnosti zákaz kouření v prostorách, naruší veřejný pořádek či způsobí nadměrný hluk v rozporu s právními předpisy, je Nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každé jednotlivé porušení.
7. **Nevyklidí-li** nájemce prostory **po skončení** nájmu ve lhůtě stanovené touto smlouvou, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč za každý den prodlení.
8. V případě, že nájemce **poruší další podmínky nájmu dle čl. X Smlouvy – Další podmínky nájmu, které nejsou uvedeny v odst. 1 – 7 tohoto článku**, je povinen za každé jednotlivé porušení uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 000 Kč za každý den, kdy k porušení došlo.
9. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnost nahradit pronajímateli vzniklou škodu v plné výši. Pronajímatel je oprávněn požadovat smluvní pokutu opakovaně, pokud porušení trvá nebo se opakuje. Nároky pronajímatele dle tohoto článku nemají vliv na jeho právo nájem vypovědět. Povinnost zaplatit smluvní pokutu trvá i po skončení trvání smlouvy.

X.

Další podmínky nájmu

1. Pronajímané prostory je nájemce povinen protokolárně převzít dne 17. 8. 2026. Změna tohoto termínu je možná pouze na základě písemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, zabezpečovat na své náklady jejich provozní údržbu a drobné opravy a na své náklady odstraňovat případné škody, které v pronajatých prostorách způsobí.
3. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu. Úklid pronajímaných prostor si řeší nájemce na vlastní náklady.
4. Nájemce není oprávněn přenechat prostory či jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv drobné stavební úpravy nebo změny pronajatých prostor bez písemného souhlasu pronajímatele. (např. montáž stavebních příček, drobné elektroinstalační práce apod.). Do povrchu zděných konstrukcí, stropů a podlah jsou vyloučeny jakékoliv mechanické zásahy, je vyloučena i dílčí změna jejich barevnosti.
6. Nájemce je oprávněn doplňovat a měnit vzhled interiéru pouze s písemným svolením pronajímatele bez zásahů do konstrukcí a povrchů budovy, a jen natolik, aby úpravy nebyly technickým zhodnocením;
7. Pronajímaný prostor bude z části kuřácký (letní zahrádka) a z části nekuřácký (veškeré vnitřní prostory).
8. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů v oblasti požární ochrany a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících.
9. Nájemce je povinen po předběžné dohodě umožnit zástupcům pronajímatele a zástupcům vlastníka objektu vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajímaných prostor, provedení nezbytných oprav, a to za přítomnosti nájemce.

10. Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele označit pronajaté prostory názvem své firmy a dále umístit u vstupu do pronajímaných prostor obvyklé návěští označující jeho přítomnost v objektu.
11. Nájemce je povinen řádně označit provozovnu v souladu s § 17 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zejména uvedením obchodní firmy nebo názvu, identifikačního čísla osoby a jména a příjmení osoby odpovědné za činnost provozovny, a tuto povinnost plnit po celou dobu trvání nájmu.
12. Současný název pronajímaných prostor je „provázek.bar“. Název musí zůstat zachován, nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak.
13. Nájemce se zavazuje poskytovat slevu pro zaměstnance CED _____ (bude doplněno dle nabídky vítězného uchazeče) na vybraný sortiment. Sortiment, na který se sleva vztahuje bude vyznačen v celkovém seznamu sortimentu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy.
14. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla. Potřebné opravy budou vykonány na základě schváleného rozpočtu a finančního plánu pronajímatele.
15. Pronajímatel si vyhrazuje právo vyjádřit se k nabízenému sortimentu vždy k ročnímu výročí smlouvy. Pronajímatele zajímá cenová hladina, či tematicky zaměřené akce a budoucí nájemce je povinen respektovat písemně vyjádřená stanoviska vyhlášovatele. Návrh sortimentu je uveden v příloze č. 2 smlouvy. Případné změny, doplnění, či redukci sortimentu si nájemce s pronajímatelem odsouhlasí vždy předem s pronajímatelem formou e-mailové komunikace.
16. Nájemce je dle domluvy s pronajímatelem povinen v pronajímaných prostorách strpět umělecká vystoupení pořádaná pronajímatelem, případně jejich součástí (např. přede hry k představením v hlavním sále) a zkoušky, a to bez nároku na finanční kompenzaci. Pronajímatel se zavazuje předem oznámit konání takových vystoupení.
17. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci v jakoukoliv dobu přístup k nádobám na odpad umístěným v prostorách pronajímatele.
18. Pronajímatel zajišťuje dostupnost wi-fi v objektu.
19. Nájemce se dále zavazuje:
 - a. zachovávat všechna požární, hygienická a další provozně bezpečnostní opatření ve všech prostorách předmětu nájmu a proškolit své zaměstnance z hlediska požární ochrany a BOZP; provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce,
 - b. strpět případná omezení, či částečné relokace prostorů z důvodu rekonstrukce divadla,
 - c. umožnit zaměstnancům, návštěvníkům a externím dodavatelům divadla průchod pronajatým prostorem do objektu;
 - d. poskytovat součinnost při výjimečných akcích, zejména premiérách tak, že např. prodlouží po dohodě s pronajímatelem provozní dobu divadelní kavárny/ „okýnka“, nebo strpí vydávání pronajímatelem zajištěných potravin (maximálně 30 akcí v kalendářním roce),
 - e. strpět umístění veškerých propagačních materiálů, které v prostorách za účelem informování jejich návštěvníků vystaví pronajímatel v přiměřeném rozsahu tak, aby nebyl narušen provoz a celkový charakter prostoru,
 - f. respektovat rozhodnutí pronajímatele o vizuálním ztvárnění interiéru, zejména všech stěn, dveří kavárny a výkladců (vč. vývěsních štítů a poutačů) a jeho realizaci,
 - g. zaměstnancům a divákům divadla nabízet rámcový sortiment minimálně v rozsahu uvedeném v příloze č. 2 této smlouvy.

XI.

Pojištění

1. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v pronajatých prostorách v průběhu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu nájmu bude udržovat účinné pojištění pro případ odpovědnosti za škodu na majetku nebo újmu na zdraví způsobenou třetím osobám s pojistným krytím (limitem) nejméně 15 000 000 Kč.
2. Nájemce poskytne pronajímateli kopii pojistné smlouvy před předáním prostoru.

XII.

Omezení související s rekonstrukcí a vyloučení nároků nájemce

1. Nájemce bere na vědomí, že v objektu, jehož součástí je předmět nájmu, může v budoucnu probíhat rekonstrukce divadla nebo jiné stavební či technické práce nezbytné pro správu, provoz a údržbu objektu.
2. Nájemce se zavazuje strpět veškeré důsledky těchto prací, zejména:
 - a) zvýšený hluk, vibrace a další zvukové emise, zvýšenou prašnost, znečištění;
 - b) dočasné omezení přístupu či pohybu v objektu;
 - c) dočasné omezení užívání společných prostor nebo jejich části;
 - d) nutnost dočasného přemístění skladových prostor nebo materiálu, pokud to bude nezbytné pro provedení prací;
 - e) další s tím související provozní či technická omezení.
3. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že uvedené práce mohou po určitou dobu ovlivnit užívání předmětu nájmu, a tuto skutečnost bezvýhradně akceptuje.
4. Nájemce se tímto výslovně vzdává případného ušlého zisku nárokovaného po pronajímateli.
5. Pronajímatel poskytne nájemci přiměřenou slevu z nájmu podle rozsahu a charakteru omezení souvisejících s rekonstrukcí, či stavebními úpravami.
6. Smluvní strany sjednávají, že uvedená omezení a povinnosti nájemce nepředstavují podstatné porušení smlouvy ze strany pronajímatele.

XIII.

Skončení nájmu

1. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem z těchto důvodů:
 - a) Nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor déle než 30 dnů.
 - b) Nájemce užívá prostory v rozporu se smlouvou, kolaudačním rozhodnutím nebo právními předpisy a nápravu nezjedná do 10 dnů od výzvy pronajímatele.
 - c) Nájemce porušuje své smluvní povinnosti a nápravu nezjedná ani po písemné výzvě pronajímatele.
 - d) Prostory vyžadují stavební úpravy nebo rekonstrukci, která znemožňuje jejich další užívání.
 - e) Nájemce přenechá prostory třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
 - f) Nájemce provede stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem z těchto důvodů:
 - a) Prostory přestanou být způsobilé k provozování sjednané činnosti, a to nikoli vinou nájemce.
 - b) Pronajímatel přes písemnou výzvu nájemce nezajistí řádné poskytování služeb nezbytných pro užívání prostor po dobu delší než 30 dnů.
 - c) Pronajímatel porušuje své smluvní povinnosti a nápravu nezjedná ani po písemné výzvě nájemce.



3. U důvodu dle odst. 1 písm. a) a d) tohoto článku činí výpovědní doba 30 dnů.
4. U ostatních důvodů uvedených v odst. 1 a 2 tohoto článku činí výpovědní doba 3 měsíce.
5. Pronajímatel i nájemce jsou dále oprávněni vypovědět smlouvu i bez udání důvodu s výpovědní dobou 6 měsíců.
6. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně předat pronajímateli ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu této smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce tuto svou povinnost nesplní ani do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, je pronajímatel nad rámec smluvní pokuty oprávněn podat žalobu na vyklizení předmětných prostor.

XIV.

Ostatní

1. Nájemce se tímto výslovně a bezvýhradně vzdává veškerých práv na náhradu dle § 2315 občanského zákoníku, a to za všech okolností. Strany sjednávají, že v případě ukončení nájmu ze strany pronajímatele, ať už z jakéhokoli právního důvodu, nájemci nevzniká právo na náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem.
2. Smluvní strany se ve smyslu § 1765 občanského zákoníku výslovně dohodly, že na sebe berou nebezpečí změny okolností po uzavření této smlouvy. Strany proto vylučují použití § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku, a žádná z nich tak nebude oprávněna domáhat se obnovení jednání o této smlouvě ani požadovat její změnu nebo zrušení soudem z důvodu podstatné změny okolností.

XV.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem zahájení nájmu.
2. Nedílnou součástí smlouvy jsou orientační plány pronajímaných prostor (Příloha č. 1).
3. K této smlouvě se váže povinnost jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění (zákon o registru smluv). Smluvní strany souhlasí bez výhrad s uveřejněním této smlouvy v registru smluv, při dodržení podmínek stanovených zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu zašle do registru smluv pronajímatel.
4. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno obdrží nájemce.
5. Změny a doplňky smlouvy lze provést pouze písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
6. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.

Podpisy následují na další straně.



V Brně, dne _____

V Brně, dne _____

za pronajímatele:

za nájemce:

.....
Jan Búrik, CED

.....
Jméno/Společnost nájemce

Seznam příloh smlouvy:

Příloha č. 1 – Plán pronajatých prostor

Příloha č. 2 – Sortiment

Příloha č. 3 – Výpis z Obchodního / Živnostenského rejstříku nájemce

Příloha č. 3 – Hodnotící matice

Dílčí hodnotící kritérium	Popis kritéria	Hodnocení - váha v %
Nabídková cena měsíčního nájemného za prostor v KČ (bez nákladů na služby).	Minimální nabídková částka za fixní nájemné nebude nižší než 45.000 Kč /měs. /prostory.	40 %
Popis podnikatelského záměru	Kvalita, vhodnost konceptu a operátora, atmosféra, atraktivita a proveditelnost podnikatelského záměru a jeho soulad s poptávkou preferovaných zákazníků, tedy zaměstnanců a diváků divadla.	30 %
Sortiment a ceny	Vhodnost navrhovaného sortimentu, nabídka nápojů, teplých jídel, dezertů, pokrmů, druh piva a další, cenová hladina sortimentu pro veřejnost a ceny/slevy reflektující klíčové zákazníky (zaměstnanci).	20 %
Ostatní kritéria	Další návrhy na nadstandardní služby, bonusy a aktivity v prostorách kavárny, catering, eventový přesah. Sdílení dat, nové technologie, proaktivita v realizaci sezónních akcí.	10 %

Příloha č. 4 - Vzor Čestného prohlášení k bodu č. 14. C.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Já, níže podepsaný/-á,

[Jméno a příjmení statutárního zástupce společnosti],

nar./IČO: _____ [Datum narození/IČO společnosti],

bytem/sídlem: _____ [Adresa],

jednající za společnost _____ [Název společnosti],

se sídlem _____ [Adresa společnosti],

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném

[Název a sídlo rejstříkového soudu, spisová značka],

tímto čestně prohlašuji, že společnost

_____ [Název společnosti]

jakožto navrhovatel/uchazeč v rámci veřejné soutěže o pronájem prostoru:

1. Nebyla v zemi svého sídla v posledních pěti letech před zahájením soutěže pravomocně odsouzena pro trestný čin, přičemž tento předpoklad splňuji, jak já osobně jako člen statutárního orgánu, tak všichni ostatní členové statutárního orgánu společnosti, a v případě, že je členem statutárního orgánu právnická osoba, tento předpoklad splňuje jak tato právnická osoba, tak její statutární orgán a také osoba zastupující tuto právnickou osobu v orgánu naší společnosti.
2. Nemá v České republice ani v zemi svého sídla evidován splatný daňový nedoplatek.
3. Nemá v České republice ani v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění.
4. Nemá v České republice ani v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti.



5. Není v likvidaci, vůči němuž nebylo vydáno rozhodnutí o úpadku, a vůči němuž nebyla nařízena nucená správa podle jiného právního předpisu.

Toto prohlášení činím jako statutární zástupce společnosti pravdivě a vědom si právních důsledků nepravdivého čestného prohlášení.

V _____, dne _____

[Jméno a příjmení]

[Funkce ve společnosti]

[Podpis]