

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi:

### I.

#### Smluvní strany

**Pronajímatel:** **Brněnské komunikace a.s.**  
se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno  
IČO: 60733098  
DIČ: CZ60733098  
zapsán dne 1.1.1995 v OR u KS v Brně, oddíl B, vložka 1479  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
účet č.: [REDAKCE]  
zastoupen Ing. Luděkem Borovým, generálním ředitelem, na základě plné moci  
ve věcech běžného plnění:  
[REDAKCE]  
[REDAKCE]  
oddělení 4400 – správa nemovitostí  
číslo smlouvy:  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:** **Moravská galerie v Brně**  
se sídlem Husova 18, 662 26 Brno  
IČO: 00094871  
DIČ: CZ00094871  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
účet č.: [REDAKCE]  
zastoupen [REDAKCE]  
číslo smlouvy:  
(dále jen „nájemce“)

### II.

#### Předmět a účel nájmu

- (1) Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem budovy č.p. 712, jež je součástí pozemku p. č. 501/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1518 m<sup>2</sup>, který je zapsán na LV č. 912 vedeném u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno, k.ú. Město Brno.
- (2) Tato smlouva je uzavírána v návaznosti na smlouvu o smlouvě budoucí nájemní, která byla mezi smluvními stranami uzavřena dne 5. 1. 2017, č. smlouvy pronajímatele: 16000419. Pronajímatel proto umístil na svoje náklady na fasádu budovy č.p. 712 v k.ú. Město Brno tři kotvící body dle specifikace uvedené ve smlouvě o smlouvě budoucí nájemní ze dne 5. 1. 2017. Tyto tři kotvící body jsou dále označeny jen jako „předmět nájmu“.
- (3) Nájemce jako investor a stavebník realizuje stavbu objektu s názvem „Mrak“ (dále také jen jako „Mrak“), jenž je ukotven lany na kotvících bodech.

- (4) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu, tj. tři kotvící body dle specifikace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
- (5) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze za účelem ukotvení Mraku, nikoliv k reklamním či jiným účelům. Samotný objekt Mraku (tj. nikoliv kotvící body) bude nájemcem užíván mimo jiné k prezentaci nájemce či jeho partnerů, a to zejména za účelem propagace akcí pořádaných nájemcem či akcí za jeho účasti.
- (6) Vzhledem k tomu, že předmět nájmu byl vybudován přímo pro nájemce, sjednávají tímto smluvní strany závazek, že po skončení nájemního vztahu budou všechny tři kotvící body z budovy č.p. 712 pronajímatelem na náklady nájemce demontovány; to neplatí v případě, že se pronajímatel rozhodne kotvící body z budovy č.p. 712 neodstraňovat. V případě jejich demontáže se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit náklady vynaložené na uvedení budovy č.p. 712 do původního stavu.
- (7) Předmět nájmu bude předán na základě písemného předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.

### III.

#### Doba trvání nájmu

- (1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu 20 let, která začne plynout v okamžiku nabytí její účinnosti.
- (2) Každá ze smluvních stran je oprávněna nájemní smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce po dni, kdy výpověď dojde druhé smluvní straně.
- (3) Dostane-li se nájemce do prodlení s více jak dvěma splátkami nájemného, případně pokud poruší povinnosti sjednané v čl. II. odst. 5 a čl. V. odst. 4, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou v trvání dvou měsíců.
- (4) Pro účely odstoupení od smlouvy se za podstatné porušení smlouvy ve smyslu § 2002 zákona č. 89/2012 Sb. považuje zejména situace, poruší-li nájemce jakoukoli svou povinnost uvedenou v ustanovení čl. II., IV., V. nebo VII. odst. 1 či 2. Na rozdíl od zákona č. 89/2012 Sb. smluvní strany stanovují, že od této smlouvy je možné odstoupit jak bez zbytečného odkladu, tak i v případě, pokud porušení povinnosti stále přetrvává.
- (5) Tímto článkem nejsou dotčeny další důvody zániku této smlouvy uvedené v zákonně č. 89/2012 Sb. či v této smlouvě.
- (6) Smluvní strany v této souvislosti berou na vědomí, že stavba Mraku je plánovanou součástí projektu z Evropských fondů a nájemce je zavázán k dodržení příslušné doby udržitelnosti předmětného projektu. Proto v případě, že ze strany pronajímatele dojde k ukončení tohoto nájemního vztahu během 10 let od dne nabytí účinnosti této smlouvy, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci veškeré náklady, škody a jiné újmy, které tímto nájemci v souvislosti s ukončením projektu z Evropských fondů vzniknou. To však neplatí v případě, bude-li nájemní vztah ukončen ze strany pronajímatele buď ze zákonných důvodů (např. výpovědí z důvodu uvedeného v zákoně, odstoupením od smlouvy z důvodu uvedeného v zákoně at.) či z důvodů sjednaných touto smlouvou (zejména důvody uvedené v odst. 3 a 4 tohoto článku).

### IV.

#### Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za předmět nájmu ve výši 10.000,- Kč/rok bez DPH. Případné DPH bude připočteno a fakturováno v zákonem stanovené výši.

- (2) Výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- (3) Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy k pátému dni každého kalendářního čtvrtletí, na které se nájemné platí, tj. k 5. 1., 5. 4., 5. 7. a 5. 10. Tato data jsou i datem uskutečnění zdanitelného plnění.
- (4) Splatnost každé jednotlivé faktury je 30 dnů ode dne jejího doručení nájemci. Faktura na nájemné za případné neúplné čtvrtletí (v případě počátku trvání nájmu v jiný den, než první den kalendářního čtvrtletí) bude vystavena ve stejném termínu, jako faktura za bezprostředně následující kalendářní čtvrtletí a nájemné za toto neúplné čtvrtletí bude splatné společně s nájemným za následující kalendářní čtvrtletí.
- (5) Při ukončení nájemního vztahu ani v případě přechodného nevyužívání části předmětu nájmu z důvodu nezbytných oprav se nájemné nevrací.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že základní nájemné bude každý rok navýšeno o koeficient obecné míry inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem.

## V.

### Další povinnosti nájemce

- (1) Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu jakož i Mrak jako řádný hospodář ve stavu způsobilém k řádnému užívání a užívat je jen v souladu se zákonnými předpisy a činnostmi, na niž má oprávnění, a pouze za účelem uvedeným v této smlouvě. Dále se zavazuje užívat předmět nájmu a Mrak tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku.
- (2) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu včetně jeho drobných oprav a běžné údržby.
- (3) Nájemce je povinen udržovat Mrak v řádném stavu a čistotě, jakož i bez závad. V případě výskytu jakékoliv závady má nájemce povinen ji neprodleně odstranit. Nájemce odpovídá za veškerou újmu způsobenou pronajímateli umístěním Mraku.
- (4) Při umístění Mraku se nájemce zavazuje respektovat zejména maximální nosnost kotvení a dodržovat veškeré relevantní pokyny, které mu k umístění Mraku dá pronajímatel. V případě porušení těchto povinností odpovídá nájemce pronajímateli za veškerou škodu, která v důsledku tohoto porušení povinností pronajímateli vznikne.
- (5) V případě nutných oprav předmětu nájmu se nájemce zavazuje na výzvu pronajímatele bezodkladně u předmětu nájmu na nezbytně nutnou dobu zajistit odinstalování Mraku tak, aby bylo možné provést opravy kotvicích bodů. V takovém případě nemá nájemce právo na slevu z nájemného dle ustanovení § 2219 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.
- (6) Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu a čistotě, zejména se zavazuje, že bude na vlastní náklady provádět jeho pravidelné čištění a kontrolu včetně provádění veškerých revizí atd.
- (7) Veškeré stavební či jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v souladu se stavebně technickými předpisy.
- (8) Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy požární ochrany, hygienické předpisy a normy, jakož i předpisy o ochraně majetku a bezpečnosti apod., které se k předmětu nájmu vztahují.
- (9) Nájemce se zavazuje strpět údržby a opravy předmětu nájmu či sousedních nemovitých věcí ze strany pronajímatele a poskytnou pronajímateli v této oblasti potřebnou součinnost.
- (10) Nájemce se zavazuje protokolárně odevzdat a předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu s tím, že předmět nájmu musí být uveden do původního stavu, ve kterém jej nájemce od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Zejména musí dojít k odinstalaci Mraku. Dokladem o předání je předávací protokol podepsaný nájemcem a pronajímatelem.

- (11) V případě, že z předmětu nájmu nebude ke dni skončení nájmu odinstalován Mrak či předmět nájmu nebude uveden do původního stavu, může pronajímatel provést na náklady nájemce jeho uvedení do původního stavu či odinstalaci Mraku, což bere nájemce na vědomí a výslovně s tím souhlasí.
- (12) Nájemce se zavazuje nepřenechávat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám.

## VI.

### Další povinnosti pronajímatele

- (1) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádný výkon jeho práv dle této smlouvy.
- (2) Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod nájemci.
- (3) Pronajímatel se zavazuje na žádost nájemce poskytnout potřebnou součinnost při odstraňování závažných překážek bránících nájemci v řádném užívání předmětu nájmu.

## VII.

### Jistota a sankce

- (1) Smluvní strany se dohodly, že za účelem zajištění závazků plynoucích z této smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tedy ve výši 2.500,- Kč bez DPH, a to do 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly, že úroky ze složené jistoty nebudou vypláceny.
- (2) Tyto peněžní prostředky budou sloužit jako jistota pro případ vzniku jakýchkoliv peněžitých pohledávek pronajímatele za nájemcem dle této smlouvy či v souvislosti s ní, zejména pak pohledávek vzniklých neuhrazením nájemného či smluvní pokuty, a slouží k započtení těchto pohledávek. Pronajímatel je oprávněn své pohledávky za nájemcem započíst na složenou jistotu v průběhu trvání nájemního vztahu i v době po jeho skončení. Dojde-li z důvodu provedení zápočtu ke snížení výše jistoty, je nájemce povinen ve lhůtě 1 měsíce ode dne výzvy pronajímatele sníženou výši jistoty doplnit tak, aby znovu dosahovala původní výše dle předcházejícího odstavce. Nedoplní-li nájemce výši jistoty do původní výše v této lhůtě, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
- (3) Po skončení nájemního vztahu bude nájemcem složená jistota, již snížená o započtené pohledávky pronajímatele, pronajímatelem nájemci vrácena, a to do 14 dnů od skončení nájemního vztahu; to však platí pouze v případě, že ke dni skončení nájmu bude předmět nájmu zbaven instalace Mraku a uveden do původního stavu předán pronajímateli, a zároveň zde nebudou důvodné obavy o vzniku dluhu nájemce vůči pronajímateli, byť by tento dluh vznikl až po skončení nájemního vztahu, zejména v podobě budoucí pohledávky pronajímatele za nájemcem na náhradu škody. V případě porušení povinnosti nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu zbavit instalace Mraku a uvést do původního stavu a předat pronajímateli, se lhůta pro vrácení složené jistoty pronajímatelem nájemci prodlužuje vždy o 2 dny za každý den prodlení nájemce se splněním shora popsané povinnosti.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn započíst na složenou jistotu i pohledávky za nájemcem, které vznikly pronajímateli po skončení nájemního vztahu v souvislosti s porušením povinnosti nájemce zbavit předmět nájmu instalace mraku, uvést jej do původního stavu a předat jej pronajímateli.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení a úroky z prodlení v zákonem stanovené výši. Právo na náhradu škody a nemajetkové újmy tím zůstává nedotčeno.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce po skončení nájmu neodevzdá předmět nájmu pronajímateli zpět v souladu s touto smlouvou, uhradí pronajímateli mimo částku rovnající se

sjednanému nájemnému za dobu trvání tohoto prodlení i smluvní pokutu ve výši 0,5 % z ročního nájemného za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli. Právo na náhradu škody a nemajetkové újmy tím zůstává nedotčeno.

#### VIII.

##### Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- (2) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Její zveřejnění zajistí pronajímatel.
- (3) Tato smlouva může být změněna či doplněna vždy pouze formou písemného dodatku.
- (4) Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy ke změně vlastnictví budovy č.p. 712, respektive předmětu nájmu, zavazuje se tímto pronajímatel zajistit, aby nabyvatel vstoupil do jeho právního postavení coby vlastníka budovy a pronajímatele dle této nájemní smlouvy. Pronajímatel je povinen práva a povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy v takovém případě převést na nabyvatele. Poruší-li pronajímatel povinnosti sjednané v tomto odstavci, odpovídá nájemci za veškeré škody, které v důsledku porušení této povinnosti nájemci vzniknou.
- (5) Pronajímatel a nájemce jsou povinni se navzájem informovat o tom, že se ocitli v insolvenčním řízení v postavení dlužníka dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona.
- (6) Společnost Brněnské komunikace a.s. je při nakládání s veřejnými prostředky povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
- (7) Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ustanovení § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (8) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech; každá smluvní strana obdrží po jednom.
- (9) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

za pronajímatele:

za nájemce:

V Brně dne:

V Brně dne:

Ing. Luděk Borový

Datum: 2020.12.01

Ing. Luděk Borový  
generální ředitel

Datum: 2020.11.30