

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřené 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 obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B, vložka 1479

bankovní spojení: [REDAKCE]

účet č.: [REDAKCE]

zastoupen Ing. Luděkem Borovým, generálním ředitelem
ve věcech běžného plnění:

[REDAKCE]
středisko 1700 – správa majetku

číslo smlouvy: 1700-LS000129

a

Nájemce:

MAGUS INTERNATIONAL a.s.

se sídlem Pohankova 34/8, Líšeň, 628 00 Brno

IČO: 29361672

DIČ: CZ29361672

bankovní spojení: [REDAKCE]

účet č.: [REDAKCE]

zapsán dne 10.7.2012 v OR u KS v Brně, oddíl B, vložka 6664

zastoupen: Petrem Tomášem, členem představenstva

číslo smlouvy:

II.

Předmět a účel nájmu

- (1) Pronajímatel je vlastníkem pozemků p. č. 897/1, 900/3 a 900/1, to vše zapsáno na LV č. 434 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno, obec Brno, k.ú. Trnitá. Součástí pozemku p. č. 900/1 je stavba č. p. 92 (adresa Zvonařka 92/5), která slouží jako administrativní budova. Na pozemcích p. č. 897/1, 900/3 a 900/1 se nachází stavba parkoviště.
- (2) Touto smlouvou se pronajímatel a nájemce dohodli na nájmu nebytových kancelářských prostor umístěných v II. nadzemním podlaží budovy č. p. 92 o výměře 555 m² a nebytových prostor v přízemí o celkové výměře 61 m² (dále jen „nebytové prostory“). Přesné vymezení těchto nebytových prostor je přílohou č. 1 této smlouvy. Součástí je i propojovací chodba, sociální zázemí, kuchyňka a úklidová místnost ve II. nadzemním podlaží budovy č. p. 92.
- (3) Dále se pronajímatel a nájemce dohodli na nájmu parkoviště umístěného na pozemcích p. č. 897/1, 900/3 a 900/1 v rozsahu vymezeném stavbou parkoviště, včetně stavby parkoviště a veškerého jejího vybavení a technologií na těchto pozemcích umístěných (dále jen „parkoviště“). Rozsah parkoviště je vyznačen v příloze č. 2 této smlouvy. Parkoviště se pronajímá vybaveno technologií, jejíž přehled je uveden v samostatné tabulce, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
- (4) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory a parkoviště vymezené v čl. II. odst. 2 a odst. 3 (dále jen „předmět nájmu“) za podmínek sjednaných touto smlouvou a nájemce za těchto podmínek uvedený předmět nájmu přebírá a zavazuje se za něj platit pronajímateli nájemné.
- (5) Nájemce je oprávněn využívat pro svou potřebu jedno parkovací místo na pozemku p. č. 900/2 v k.ú. Trnitá bezprostředně sousedící se západní štítovou zdí administrativní budovy. Grafické znázornění parkovacího místa je vyznačeno v příloze č. 9 této smlouvy.
- (6) Nájem nebytových prostor se uzavírá za účelem zřízení kanceláří při výkonu podnikatelské činnosti nájemce v souladu s jeho předmětem podnikání. Nájemce bude nebytové prostory

užívat k účelu, který je v souladu s kolaudačním rozhodnutím č.j. STU/01/0500509/000/002 vydaným stavebním úřadem dne 12.4.2005, jenž tvoří přílohu č. 4 této smlouvy. Parkoviště je nájemci pronajímáno za účelem podnikání, tj. provozování neveřejného parkoviště pro motorová vozidla do 3,5 tuny.

- (7) Nájemce se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu nájmu, jakož i s tím, jaké vybavení je v něm nyní umístěno, a v tomto stavu jej přejímá, tj. jako vhodný a způsobilý k danému účelu dle podmínek této smlouvy.
- (8) Nájemce výslovně prohlašuje, že v předmětu nájmu bude provozovat činnost v souladu s vymezeným účelem. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu dle této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- (9) Pronajímané nebytové prostory v II. nadzemním podlaží jsou přístupné po schodišti ze vstupního vestibulu nacházejícího se v I. nadzemním podlaží. Tyto přístupové prostory nejsou předmětem nájmu, nájemce se zavazuje tyto přístupové prostory udržovat a pronajímatel se oproti tomu zavazuje umožnit nájemci jejich užívání společně s předmětem nájmu, a to za účelem přístupu do předmětu nájmu. Pronajímatel se dále zavazuje umožnit nájemci užívání výtahu se vstupem z vestibulu a výstupem v II. nadzemním podlaží. Nájemce se zavazuje tento výtah udržovat v čistotě a neprodleně oznámit pronajímateli jakékoliv poruchy na tomto zařízení.
- (10) V případě, že pro činnost nájemce provozovanou v pronajatých nebytových prostorách bude potřeba jakýkoliv druh souhlasu či povolení orgánu veřejné správy, případně jiného subjektu, je nájemce povinen na vlastní náklady si potřebná povolení či souhlasy před zahájením činnosti zajistit. Podmínkou je písemný souhlas pronajímatele.
- (11) Stavba č. p. 92 je evidována v ústředním seznamu kulturních památek pod rejstř. č. 8455 a je součástí ochranného pásma městské rezervace ustaveného rozhodnutím odboru kultury MMB ze dne 6. 4. 1990 pod č.j. KULT/402/90/SEV.

III.

Doba trvání nájmu

- (1) Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou ode dne 25. 8. 2023.
- (2) Tuto smlouvu lze ukončit písemnou výpovědí bez udání důvodů s tříměsíční výpovědní dobou, která začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhé smluvní straně. Tím nejsou dotčeny další důvody zániku této smlouvy uvedené v zákonně č. 89/2012 Sb. či v této smlouvě.

IV.

Nájemné a služby

- (1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za pronájem nebytových prostor s výměrou 616 m² ve výši 1 791 966,48 Kč bez DPH ročně, tj. **149 330,54 Kč bez DPH měsíčně**. Nájem za nebytové prostory je osvobozen od DPH s odkazem na § 56a zákona č 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- (2) Dále se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné za parkoviště ve výši 613 369,08 Kč bez DPH ročně, tj. celkem **51 114,09 Kč bez DPH měsíčně**. K ceně nájmu za nájem parkoviště bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši.
- (3) Výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- (4) Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách vždy předem do 20. dne kalendářního měsíce, kterého se platba týká (např. nájemné za měsíc leden je splatné do 20. ledna).
- (5) Nájemné bude hrazeno bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Není-li stanoveno jinak, je splatnost faktury 30 dnů od jejího dodání nájemci.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že základní nájemné bude každý rok navýšeno o koeficient obecné míry inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem za předchozí rok. K prvnímu navýšení o inflaci dojde již v roce 2024 s tím, že se nájemné bude navýšovat o inflaci za rok 2023.
- (7) V případě přechodného nevyužívání předmětu nájmu či jeho části z důvodu nezbytných oprav se nájemné nevrací.

V.

Zvláštní ujednání o cenách a platbách

- (1) Pronajímatel zajišťuje nájemci poskytování níže uvedených služeb a nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu nájemcem (dále jen „služby spojené s nájmem“):
- vytápění předmětu nájmu,
 - provoz vzduchotechniky,
 - dodávky elektrické energie,
 - dodávky vody,
 - revize technických zařízení v budově, ve které se nachází předmět nájmu a které jsou ve vlastnictví pronajímatele,
 - čištění okapů.
- (2) Zálohy na služby jsou kalkulovány dle skutečných nákladů na předmět nájmu v předešlém období s ohledem na předpokládaný vývoj cen energií. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohy na služby za el. energii, teplo, chlad, vzduchotechniku a vodu, které činí částku ve výši **53.800,- Kč za měsíc bez DPH**. Objednatel je oprávněn navýšit zálohy na služby jednostranným oznámením nájemci v případě, kdy navýšení není vyšší než o 10 %. V případě navýšení o více než 10 % původní částky je nutný písemný souhlas nájemce.
- (3) Skutečné náklady na služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, budou nájemci pronajímatelem vyúčtovány takto:
- Vytápění bude vyúčtováno ročně v ceně roční celkové spotřeby a alikvótního podílu výměry užívaných ploch, podružného měření a došlých faktur od dodavatele. Počáteční stav podružného měřidla bude zaznamenán v předávacím protokolu.
 - Provoz vzduchotechniky a chladu bude vyúčtován ročně na základě podružného měření a odečtení alikvótního podílu nájemce dle výměry užívaných ploch a došlých faktur od dodavatele. Počáteční stav podružných měřidel bude zaznamenán v předávacím protokolu.
 - Elektrická energie napájející místnosti 2.NP bude vyúčtována čtvrtletně dle skutečně spotřebované elektrické energie. Odebrané množství 2.NP je měřeno podružným elektroměrem č. 076606 umístěným v podružném rozvaděči označeném R1 na konci chodby 2.NP administrativní budovy. Počáteční stav tohoto podružného elektroměru ke dni zahájení odběru elektrické energie nájemcem bude uveden v předávacím protokolu. Pronajímatel je povinen provést pravidelné čtvrtletní vyúčtování skutečně odebrané elektrické energie na základě měření podružným elektroměrem a nájemci toto vyúčtování předložit nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce následujícího po skončení kalendářního čtvrtletí.
 - Elektrické energie za provozování výtahu, vestibulu bude vyúčtována stejně, jako předcházející odstavec písm. c) na základě pravidelného odečtu podružného elektroměru a došlých faktur od dodavatele. Spotřeba vestibulu je součet měsíčních spotřeb podružných elektroměrů nazvaných Vestibul, Měření DRFG vstup a Vestibul_II. Počáteční stavy podružných měření budou zaznamenány v předávacím protokolu.
 - Elektrická energie napájející závory umožňující vjezd na neveřejné parkoviště bude vyúčtována pololetně na základě podružného měření a došlých faktur od dodavatele. Počáteční stav podružného měření bude zaznamenán v předávacím protokolu.
 - Elektrická energie napájející přízemní místnosti měřené podružným elektroměrem s označením Prostor A č. 3253434 bude vyúčtována ročně na základě podružného měření a došlých faktur od dodavatele. Počáteční stav podružného měřidla bude zaznamenán v předávacím protokolu.
 - Vodné, stočné bude vyúčtováno ročně na základě výpočtu rozdílu patního měření a odečtení alikvótního podílu vodoměrů všech nájemců a z dodavatelských cen doručených faktur. Počáteční stavy podružných a patních měřidel bude zaznamenán v předávacím protokolu.

Zálohy za služby budou vypořádány (odečteny) při ročním vyúčtování tepla, chladu, vzduchotechniky, vodného a stočného.

- (4) Cena energií bude stanovena na základě poskytovatelem provedené přefakturace skutečných nákladů za dodávku odběratelem odebrané energie. Úhradou ceny se rozumí připsání částky na bankovní účet poskytovatele.
- (5) Poskytovatel není držitelem licence na distribuci elektřiny dle zákona 458/2000 Sb., negarantuje spolehlivost poskytnutí elektřiny a neodpovídá odběrateli za škody způsobené poruchami poskytnutí elektřiny. Poruchy nebo mimořádné události spojené s poskytnutím elektřiny je odběratel povinen hlásit dispečinku poskytovatele.
- (6) Skutečné náklady za odběr elektrické energie budou pronajímatelem určeny pro elektrickou energii takto:
 - a) X Kč bude vyúčtována částka za odběr elektrické energie dle hlavního měřiče v množství A kWh.
 - b) B kWh bude výše spotřeby elektrické energie za příslušné období zjištěná dle stavu podružného elektroměru
 - c) Y Kč bude vyúčtována částka skutečných nákladů připadajících na spotřebu elektrické energie v předmětu nájmu a bude vypočtena podle vzorce $Y \text{ Kč} = (X \text{ Kč} / A \text{ kWh}) * B \text{ kWh}$.
- (7) Pro podmínky úhrady záloh na služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, se uplatní analogicky ujednání této smlouvy o nájemném dle čl. IV. této smlouvy.
- (8) Poplatky související s obchodní činností provozovanou v pronajatých prostorách, které jsou součástí předmětu nájmu, hradí nájemce. Veškeré daně, poplatky či jiné povinné platby vyplývající z vlastnictví předmětu nájmu hradí pronajímatel.

VI.

Další povinnosti nájemce

- (1) Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu jako řádný hospodář ve stavu způsobilém k řádnému užívání a užívat jej jen v souladu se zákonnými předpisy a činnostmi, na niž má oprávnění, a pouze za účelem uvedeným v této smlouvě a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy.
- (2) Dále se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku a zdržet se při užívání předmětu nájmu všeho, čím by nad obvyklou míru obtěžoval pronajímatele, další nájemce či třetí osoby. Běžnou a ostatní údržbu předmětu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu včetně jeho drobných oprav provádí nájemce. Všechny případné stavební zásahy je nájemce povinen předem projednat a nechat odsouhlasit pronajímatelem. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel jako vlastník budovy.
- (3) Opravy, které nejsou drobné a údržbu, která není běžná, smí provést nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele na jeho náklady. Pokud by však vznikla situace (zejména v důsledku havarijního stavu) vyžadující bezodkladnou opravu, která by byla nad rámec běžných oprav, má nájemce právo provést takovou opravu i bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- (4) Nájemcem eventuálně provedené a uhrazené technické zhodnocení předmětu nájmu, ke kterému dal předchozí písemný souhlas pronajímatel, bude odepisovat nájemce, a to dle příslušných ustanovení zákona o dani z příjmu (viz § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb.).
- (5) Nájemce plně zodpovídá za všechna svá zařízení užívaná v pronajatých prostorách dle platných zákonných ustanovení.
- (6) Úklid a servis (doplňování toaletního papíru, mýdla apod.) společných prostor pronajímatel nezajišťuje a nájemce se na jeho úhradě bude podílet s ostatními nájemci.
- (7) V případě nutných oprav předmětu nájmu se nájemce zavazuje na výzvu pronajímatele poskytnout bezodkladně součinnost a umožnit pronajímateli provést nutnou opravu.
- (8) Nájemce se zavazuje protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu v řádně vyklizeném stavu, a to s ohledem na běžné opotřebení. Dokladem o předání zpět pronajímateli bude předávací protokol podepsaný smluvními stranami. V případě, že ke dni skončení nájmu nebude předmět nájmu vyklizen, souhlasí nájemce výslovně s tím, že předmět nájmu vyklidí pronajímatel a vyklizené věci uskladí dle svého uvážení a účelně vynaložené náklady na vyklizení a uskladnění nájemci bezodkladně vyfakturuje.

Pronajímatelem vyklizené a uskladněné věci se mohou stát předmětem zadržovacího práva, s čímž nájemce souhlasí.

- (9) Nájemce se zavazuje, že nebude do kanalizace vypouštět žádné tuky, neboť odpadní potrubí není vybaveno zařízením na zachytávání tuků. Pro případ porušení závazku nevypouštět do kanalizace žádné tuky se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Tuto smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn uplatňovat opakovaně při každém jednotlivém porušení závazku uvedeného v předchozí větě.
- (10) Na základě předchozího oznámení pronajímatele je nájemce povinen pronajímateli a pronajímatelem označeným osobám umožnit vstup do nebytových prostor, a to zejména z důvodu kontroly stavebně technického stavu předmětu nájmu, provedení instalace nebo údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, elektřiny, jakož i provedení odpočtu spotřeby uvedených energií či např. opravy předmětu nájmu. To však neplatí v případě nutnosti bezodkladného řešení mimořádných událostí (odvrácení nebezpečí vzniku škody na zdraví a majetku), kdy není zapotřebí vstup předem oznamovat. Pokud přes oznámení pronajímatele neposkytne nájemce součinnost ke vstupu pronajímatele do pronajatých prostor, je pronajímatel oprávněn do těchto prostor vstoupit za přítomnosti nestranných a důvěryhodných osob (např. notáře).
- (11) Pronajímatel uděluje nájemci touto smlouvou souhlas k provedení dispozičních úprav nebytových prostor, které nepodléhají oznámení či povolení příslušného orgánu státní správy. Po skončení nájmu je nájemce povinen provedené úpravy odstranit a vrátit pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv dispoziční úpravy parkoviště, zejména není oprávněn jakkoliv zasahovat do parkovací technologie bez vědomí pronajímatele.
- (12) Nájemce se zavazuje poučit zákazníky a ostatní osoby o zákazu vjezdu a parkování (zákaz stání a zastavení vozidla) v bezprostředním okolí předmětu nájmu při administrativní budově a budově strojírny, tj. v areálu Vaňkovka. Nájemce bere na vědomí, že vjezd do areálu z ulice Zvonařka je určen výhradně pro zásobování a údržbu objektů s výjimkou vlastníků a dalších uživatelů těchto nemovitostí, kteří jsou za tímto účelem vybaveni konkrétním oprávněním k vjezdu a parkování. Nájemce se zavazuje tuto skutečnost respektovat.
- (13) Nájemce je povinen uzavřít neprodleně po uzavření této smlouvy pojistné smlouvy, jimiž bude pojištěn jak majetek nájemce a třetích osob nacházející se v předmětu nájmu, tak odpovědnost za újmu způsobenou nájemcem pronajímateli, případně třetím osobám.
- (14) Nájemce je povinen uzavřít s příslušným subjektem smlouvu zajišťující likvidaci odpadů. Nájemce je povinen provádět revize veškerého svého elektrického vybavení v souladu s platnými normami. Doklady o provedených revizích předá nájemce v jednom vyhotovení pronajímateli. V případě, že nájemce bude provádět úpravy nebo změny v elektroinstalaci, je povinen na tyto práce provést výchozí revizi a doklad předat pronajímateli. Revize a kontroly, které zajišťuje pronajímatel, jsou uvedeny v příloze č. 8 této smlouvy.
- (15) Pro případ porušení kterékoliv z povinností nájemce uvedených v tomto článku této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli za každé takové porušení povinnosti smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč, pokud za takové porušení není stanovena jiná výše smluvní pokuty. Tuto smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn uplatňovat i opakovaně.
- (16) Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu újmy způsobené porušením povinnosti nájemce, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

VII.

Další povinnosti pronajímatele

- (1) Pronajímatel je povinen udržovat nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s účelem nájmu nebytového prostoru spojeno.
- (2) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádný výkon jeho práv dle této smlouvy.
- (3) Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod nájemci.

- (4) Pronajímatel se zavazuje na žádost nájemce poskytnout potřebnou součinnost při odstraňování závažných překážek bránících nájemci v řádném užívání předmětu nájmu.
- (5) Pronajímatel je povinen provádět revize parkovací technologie parkoviště v souladu s platnými normami s tím, že náklady spojené s těmito revizemi pronajímatel přeúčtuje nájemci k úhradě, a to do jejich celkové maximální částky 30.000,- Kč ročně. Předběžný rozsah revizních prací včetně předběžného ocenění je uveden v příloze č. 3. této smlouvy.

VIII.

Jistota a sankce

- (1) Smluvní strany se dohodly, že za účelem zajištění závazků plynoucích z této smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy do 10 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (počítaného za kancelář i parkovací místo), tedy částku ve výši **601 334,- Kč**. Nebude-li v této lhůtě kauce složena na účet pronajímatele, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
- (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 jednoho měsíce ode dne dodání výzvy pronajímatele sníženou výší 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 nájemcem vyklizen a uveden do původního stavu a takto vyklizený a uvedený do původního stavu předán pronajímateli, a zároveň zde nebudou důvodné obavy o vzniku dluhu nájemce vůči pronajímateli, byť by tento dluh vzniknul 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 vyklidit a uvést do původního stavu a vyklizený a uvedený do původního stavu 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, tj. povinnosti předmět nájmu vyklidit a uvést do původního stavu a vyklizený a uvedený do původního stavu předat pronajímateli.
- (4) Nájemce výslovně souhlasí s tím, že nebude po pronajímateli požadovat úrok ze složené jistoty při jejím vrácení.
- (5) Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč za každý den prodlení, kterou se v takovém případě zavazuje nájemce uhradit pronajímateli. Tím není nijak dotčeno právo požadovat po nájemci úroky z prodlení v zákonem stanovené výši.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce neodevzdá pronajímateli vyklizený předmět nájmu v souladu se zněním čl. VI., uhradí pronajímateli kromě bezdůvodného obohacení ve výši nájemného za dobu trvání užívání předmětu nájmu i smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý den prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli.
- (7) Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu újmy způsobené porušením povinnosti nájemce, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Smluvní pokuta v sobě nekompenzuje právo na náhradu škody či nemajetkové újmy.

IX.

Skončení nájmu

- (1) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší jakoukoli svou povinnost uvedenou v ustanovení čl. II., III., IV., V., VI. a VIII. odst. 1. a 2, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, avšak pouze s účinky do budoucna. V takovém případě nastávají účinky odstoupení od smlouvy dnem, ve kterém nájemci dojde oznámení o odstoupení. Od smlouvy je možné

odstoupit jak bez zbytečného odkladu, tak i v případě, pokud porušení povinnosti stále přetrvává.

- (2) Smluvní strany se dohodly, že poruší-li nájemce povinnosti sjednané v čl. IV., V. a VI. této smlouvy, a to opakovaně (tj. minimálně 2x), je to považováno za zvlášť hrubé porušení smluvních povinností ze strany nájemce dle ustanovení § 2232 zákona č. 89/2012 Sb. a pronajímatel je v takovém případě oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby; na způsobení značné újmy pronajímateli v takovém případě nebude brán zřetel. Podáním výpovědi z tohoto důvodu nezaniká nárok pronajímatele na náhradu škody či nemajetkové újmy vůči nájemci.

X.

Další ustanovení

- (1) Nájemce je oprávněn bez další úplaty vyvěsit odpovídajícím způsobem vývěsní štíty a reklamní označení (dále jen "reklama") na předmětu nájmu, a to v rozsahu a umístění znázorněném graficky na fotografii administrativní budovy, která tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. K tomuto je povinen si na svůj náklad zajistit případný souhlas příslušných orgánů.
- (2) Nájemce se zavazuje, že v případě zániku nájmu reklamu nejpozději poslední den nájmu odstraní a místo, kde byla umístěna, uvede na svůj náklad do původního stavu; v případě prodloužení nájmu se splněním tohoto závazku je pronajímatel oprávněn reklamu odstranit a místo, kde byla umístěna, uvést do původního stavu, to vše na náklady a nebezpečí nájemce.
- (3) Nájemce se zavazuje nepřenechávat předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele do podnájmu třetím osobám, není-li dále uvedeno jinak. Nájemce je však oprávněn přenechávat do užívání třetím osobám jednotlivá parkovací stání, a to za podmínek stanovených výlučně nájemcem. Třetím osobám je nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu nebo kteroukoli jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, který může být udělen formou emailu.

XI.

Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- (2) V souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, **tato smlouva nabývá účinnosti dnem 25. 8. 2023**, a to pouze za předpokladu, že do tohoto data dojde k nabytí účinnosti dohody o skončení nájemní smlouvy č. 1700-22000544 uzavřené dne 29. 11. 2022 mezi pronajímatelem a společností THIERRA Management s.r.o., se sídlem Zvonařka 92/5, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 17519195. Zveřejnění této nájemní smlouvy zajistí pronajímatel.
- (3) Tato smlouva může být změněna či doplněna vždy pouze formou písemného dodatku.
- (4) 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, ve znění pozdějších předpisů.
- (5) Společnost Brněnské komunikace a.s. je při nakládání s veřejnými prostředky povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- (6) Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ustanovení § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (7) Nevynutitelnost, neplatnost, neúčinnost či nicotnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakékoliv takového ustanovení pozbude platnosti a účinnosti, provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v té části smlouvy, která pozbyla platnost a účinnost.
- (8) Nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 7 je kopie průkazu energetické náročnosti budovy Administrativní budova Vaňkovka, Zvonařka 92/5, 602 00 Brno.
- (9) Přílohy této smlouvy jsou její nedílnou součástí.
- (10) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních; vždy jedno pro každou smluvní stranu.

(11) 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 tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

Příloha č. 1: grafické vymezení nebytových prostor

Příloha č. 2: grafické vymezení rozsahu parkoviště

Příloha č. 3: přehled vybavení parkoviště, předběžný rozsah revizních prací včetně ocenění

Příloha č. 4: kolaudační rozhodnutí č.j. STU/01/0500509/000/002 ze dne 12.4.2005

Příloha č. 5: grafické znázornění reklamy

Příloha č. 6: předávací protokol s počátečními stavy měřidel ke dni zahájení dodávky

Příloha č. 7: kopie průkazu energetické náročnosti budovy

Příloha č. 8: přehled revizí a kontrol zajišťovaných ze strany pronajímatele

Příloha č. 9: grafické znázornění parkovacího místa

za pronajímatele:

za nájemce:

V Brně dne:

V Brně dne:

Datum: 2023.08.17
08:30:51 +02'00'

07.08.2023 11:18

Ing. Luděk Borový
generální ředitel

Petr Tomáš
člen představenstva