

Smluvní strany:

Obchodní firma: **FAIT GALLERY, a.s.**
Sídlo: Hlinky 49/126, 603 00 Brno
Identifikační číslo: 29279607
Daňové identifikační číslo: CZ29279607
Zastoupená: Ing. Igorem Faitem, jednatelem
Odpovědný zástupce: XXXXXXXXX
Peněžní ústav: UniCredit Bank
Číslo účtu: 2106402111/2700

(v dalším textu jen „nájemce“)

- na straně j e d n é

a

Obchodní firma: **Masarykova univerzita**
veřejná vysoká škola zřízena zákonem a nezapsaná v obchodním
rejstříku
Sídlo: Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno
Identifikační číslo: 00216224
Daňové identifikační číslo: CZ00216224
Zastoupená: Mgr. Martou Valešovou, MBA, kvestorkou
Odpovědný zástupce: XXXXXXXXX
Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 85636621/0100

(v dalším textu jen „podnájemce“)

- na straně d r u h é

(nájemce a podnájemce společně v dalším textu rovněž jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavírají na základě úplného a vzájemného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních a v souladu s ustanovením § 2215 ve spojení s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (v dalším textu jen „OZ“)

t u t o

PODNÁJEMNÍ SMLOUVU

(v dalším textu jen „smlouva“ nebo „tato smlouva“)

Preamble

Vzhledem k tomu, že

- a. nájemce má na základě „Nájemní smlouvy“ ze dne 26. 1. 2021 (v dalším textu jen „Nájemní smlouva“) v dlouhodobém nájmu tzv. „Strojírnu“, což je budova č. p. 465

na pozemku p. č. 897/3, k.ú. Trnitá, obec Brno, která se nachází na adrese Brno, Ve Vaňkovce 2,

- b. nájemce je oprávněn na základě Nájemní smlouvy přenechat předmět nájmu či jeho část do krátkodobého podnájmu třetí osobě, a
- c. nájemce má zájem přenechat podnájemci a podnájemce má zájem pronajmout si od nájemce ke krátkodobému úplatnému užívání prostory v budově uvedené shora v písmenu a.,

se smluvní strany v úmyslu být právně zavázány dohodly na **následujícím**:

Článek I.

Účel a předmět smlouvy

- 1) Účelem této smlouvy je úprava vzájemných vztahů mezi nájemcem a podnájemcem, jejich práv a povinností.
- 2) Nájemce se na základě této smlouvy zavazuje přenechat podnájemci k dočasnému (krátkodobému) užívání předmět podnájmu specifikovaný v článku II., bod (1) této smlouvy a podnájemce se oproti tomu zavazuje předmět podnájmu specifikovaný v článku II., bod (1) této smlouvy do dočasného (krátkodobého) užívání převzít a zaplatit nájemci dohodnutou cenu podnájmu, případně další platby sjednané v této smlouvě řádně a včas.

Článek II.

Předmět podnájmu

- 1) Předmětem podnájmu jsou dále uvedené prostory, které se nacházejí v budově, uvedené v preambuli, písmeno a. této smlouvy, kterou nájemce označuje jako „Fait Gallery“ (dále jen „*budova galerie*“), a to konkrétně:
 - velký sál v přízemí strojírny – Galerie 2, 3, 4
 - toalety
 - spojovací chodby
 - místnost na catering
 - mobilní panely 10 ks

(v dalším textu jen „*předmět podnájmu*“).

- 2) Podnájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu podnájmu, jelikož si tento před podpisem této smlouvy důkladně prohlédl a tento je vhodný pro sjednaný účel podnájmu podle článku III., bod (1) této smlouvy.

Článek III.

Účel podnájmu a pojištění podnájemce

- 1) Předmět podnájmu se předává do užívání k tomuto účelu: slavnostní **Zahájení akademického roku 2024/2025 s předáním Ceny rektora a vyhlášením Univerzitního vína 2024/2025**
- 2) Podnájemce se zavazuje, že bude předmět podnájmu užívat pouze k účelu, uvedenému v bodu (1) tohoto článku a bere na vědomí, že užívání předmětu podnájmu nebo jeho části k jinému účelu bez předchozího písemného souhlasu nájemce je podstatným porušením smlouvy, zakládající právo nájemce od této smlouvy odstoupit.

- 3) Podnájemce prohlašuje a ujišťuje nájemce, že má sjednané následující pojištění: odpovědnosti, které se zavazuje udržovat v platnosti po celou dobu platnosti této smlouvy, a proto v případě, že vznikne jakákoliv škoda na předmětu podnájmu v době podnájmu předmětu podnájmu z odpovědnosti podnájemce nebo v důsledku porušení povinností podnájemce, pojišťovna podnájemce uhradí nájemci takto vzniklé škody.

Článek IV. ***Doba podnájmu***

- 1) Podnájem se sjednává na dobu určitou takto:
- **8. 10. 2024 8:00 - 24:00**
 - mimo tyto termíny nemá podnájemce přístup k předmětu podnájmu
- 2) Sjednaná doba podnájmu je uvedena včetně přípravy, deinstalace a odvozu veškerého dovezeného mobiliáře a odpadů.
- 3) V případě prodlení podnájemce s předáním předmětu podnájmu nebo jeho části nájemci po ukončení doby podnájmu, je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,00 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každou i započatou hodinu prodlení s předáním předmětu podnájmu nájemci, čímž není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok na smluvní pokutu vzniká bez ohledu na zavinění.
- 4) V případě prodlení nájemce s předáním předmětu podnájmu nebo jeho části podnájemci po počátku doby podnájmu, je nájemce povinen zaplatit podnájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,00 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každou i započatou hodinu prodlení s předáním předmětu podnájmu podnájemci

Článek V. ***Cena podnájmu a služby***

- 1) Cena za užívání předmětu podnájmu je sjednána dohodou smluvních stran ve výši **50.000,- Kč bez DPH** (slovy: padesát tisíc korun českých) (v dalším textu jen „*cena podnájmu*“). K ceně podnájmu bude přidáno DPH v zákonné výši.
- 2) Vedle podnájmu budou podnájemci poskytnuty za úhradu služby spojené s užíváním předmětu podnájmu, a to:
- a) dodávka elektrické energie do předmětu podnájmu do limitu 50 kW (1/4 hodinové maximum) a navýšení limitu 1/4 hodinového maxima je fakturováno dodatečně na základě faktury dodavatele elektrické energie (většinou odečteno z kauce)
(v dalším textu jen „*služby*“)
- 3) Služba uvedená v bodu (2), písmeno a) tohoto článku je službou samostatně měřenou. Podnájemce se zavazuje zaplatit nájemci skutečně odebrané množství elektrické energie dle sazeb stanovených jejím dodavatelem na základě odečtu stavu měřidel, zapsaného na počátku a konci podnájmu. Spotřeba vody a její ohřev je započítána v ceně podnájmu.

- 4) Podnájemce je povinen nahlásit nájemci nejpozději **20. 9. 2024** odběr elektrické energie v rozsahu nad limit 50 kW rezervované kapacity ve čtvrt hodinovém maximu. Příplatky, případně další náklady spojené se zvýšením kapacity nad limit 50 kW, účtované nájemci dodavatelem elektrické energie, se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci v plné výši na základě jeho daňového dokladu (faktury).
- 5) V případě, že podnájemce odběr elektrické energie v rozsahu nad limit 50 kW rezervované kapacity ve čtvrt hodinovém maximu předem neohlásí v souladu s bodem (4) tohoto článku, a tento stanovený limit překročí, je povinen v plné výši zaplatit nájemci na základě jeho daňového dokladu (faktury) příplatky, sankce, případně další náklady spojené se zvýšením kapacity nad limit 50 kW, účtované nájemci dodavatelem elektrické energie.
- 6) K platbám dle tohoto článku bude připočtena daň z přidané hodnoty, která bude nájemcem účtována ve výši zákonné sazby stanovené právními předpisy.

Článek VI.

Kauce

- 1) Smluvní strany se dohodly, že k zajištění řádné a včasné úhrady ceny podnájmu, služeb nebo jiných pohledávek nájemce vůči podnájemci uvedených v tomto článku bude sloužit kauce ve výši **20.000,- Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých) (dále jen „kauce“).
- 2) V případě, že během trvání podnájemního vztahu podle této smlouvy nebo po jeho skončení bude mít nájemce vůči podnájemci jakoukoli pohledávku nebo pohledávky vzniklé v souvislosti s tímto podnájemním vztahem, zejména:
 - a) pohledávky na službách, DPH (včetně jejich příslušenství),
 - b) smluvní pokuty,
 - c) nároky na náhradu škody vůči podnájemci,
 - d) náklady spojené s nápravou v důsledku nedodržení povinností podnájemce sjednaných v článku VIII. této smlouvy,
 - e) náklady na odstranění věcí, které podnájemce do předmětu podnájmu umístil sám nebo prostřednictvím třetích osob, z předmětu podnájmu v případě, že je podnájemce neodstraní a nepředá nájemci předmět podnájmu ve stavu, v jakém ho převzal,

souhlasí podnájemce s tím, že kauce bude částečně nebo v plné výši použita na uhrazení této pohledávky/pohledávek. V takovém případě je nájemce oprávněn jednostranně započíst dlužnou částku proti částce zaplacené mu podnájemcem jako kauce, a to ke dni, který bude následovat po marném uplynutí 5 (pěti) denní lhůty, dodatečně stanovené podnájemci k úhradě dlužné částky nebo k nápravě závadného stavu na straně podnájemce.

- 3) Kauce, případně zůstatek kauce, bude nájemcem vrácena podnájemci na jeho bankovní účet, uvedený v záhlaví této smlouvy, ve lhůtě 15 (patnácti) dnů po podpisu protokolu o konečném vyúčtování, a to jen za předpokladu, že budou uhrazeny veškeré pohledávky uvedené v bodu (2) tohoto článku.

Článek VII.

Platební podmínky

- 1) Souhrn částek dle článku V. této smlouvy včetně DPH činí **60.500,- Kč** (slovy: šedesát tisíc pět set korun českých) + kauce dle článku VI. této smlouvy (v dalším textu jen „celková částka“).
- 2) Celková částka činí **80.500,- Kč** (slovy: osmdesát tisíc pět set korun českých) a bude zaplacená na základě faktury vystavené nájemcem. **nejpozději do 30 dní od účinnosti smlouvy, ne však později než 30. 9. 2024**
- 3) Daňový doklad (faktura) nájemce, obsahující konečné vyúčtování vystaví nájemce ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Daňový doklad (faktura) musí obsahovat náležitosti stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění a je splatný ve lhůtě 14 (čtrnácti) dnů ode dne jeho doručení.
- 4) Každý daňový doklad – faktura, vystavený nájemcem musí splňovat podmínky platných právních předpisů České republiky. Jestliže některé podmínky daňový doklad splňovat nebude, pak je podnájemce oprávněn fakturu vrátit. Splatnost faktury se tak prodlužuje o dobu, než bude doručena faktura bezvadná. Faktura musí mít náležitosti daňového dokladu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Bude-li na daňovém dokladu uveden jiný než bankovní účet, který správce daně v souladu se zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup (dále jen „Oznámený účet“), podnájemce je oprávněn poukázat příslušnou platbu na kterýkoli Oznámený účet nájemce. Úhrada platby na kterýkoli Oznámený účet (tj. účet odlišný od účtu uvedeného na daňovém dokladu) je smluvními stranami považována za řádnou úhradu plnění dle smlouvy. Zveřejní-li příslušný správce daně v souladu s § 106a zákona o DPH způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že nájemce je nespolehlivým plátcem, nebo má-li být platba za zdanitelné plnění uskutečněné zhotovitelem (plátcem DPH) v tuzemsku poskytnuta zcela nebo zčásti bezhotovostním převodem na účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko (§ 109 zákona o DPH), je podnájemce oprávněn zadržet z každé fakturované platby za poskytnuté zdanitelné plnění daň z přidané hodnoty a tuto (aniž k tomu bude vyzván jako ručitel) uhradit za dodavatele příslušnému správci daně. Po provedení úhrady daně z přidané hodnoty příslušnému správci daně v souladu s tímto článkem je úhrada zdanitelného plnění nájemce bez příslušné daně z přidané hodnoty (tj. pouze základu daně) smluvními stranami považována za řádnou úhradu dle této smlouvy (tj. základu daně i výše daně z přidané hodnoty), a nájemci nevzniká žádný nárok na úhradu případných úroků z prodlení, penále, náhrady škody nebo jakýchkoli dalších sankcí vůči podnájemci, a to ani v případě, že by mu podobné sankce byly vyměřeny správcem daně.
- 5) Daňové doklady (faktury) budou podnájemci poslány v elektronické podobě na e-mailovou adresu podnájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 6) Povinnost podnájemce zaplatit daňový doklad (fakturu) nájemce se považuje za splněnou v okamžiku, kdy bude fakturovaná částka v plné výši připsána na účet nájemce nebo uhrazena v hotovosti.
- 7) V případě prodlení podnájemce se zaplacením kterékoliv platby dle této smlouvy, je podnájemce povinen zaplatit nájemci úrok z prodlení ve výši 0,03 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, čímž není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok na smluvní pokutu vzniká bez ohledu na zavinění.

Článek VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1) Podnájemce se zavazuje:

- a) do skončení doby podnájmu odstranit z předmětu podnájmu veškerý výzdobní, propagační materiál a všechn odpad, který do něj umístil sám nebo prostřednictvím třetích osob. Rozsah výzdobného a propagačního materiálu a bude dohodnut přímo v protokolu o předání a převzetí předmětu podnájmu;
- b) do skončení doby podnájmu zajistit úklid předmětu podnájmu do podobného stavu jako při převzetí prostor;
- c) dbát na to, aby v předmětu podnájmu nevznikla žádná škoda. Za tím cílem je povinen činit též veškerá nezbytná opatření ve vztahu ke svým zaměstnancům, dodavatelům a návštěvníkům;
- d) nepřenechat předmět podnájmu nebo jeho část jinému do užívání bez předchozího písemného svolení nájemce;
- e) strpět kontrolu předmětu podnájmu nájemcem bez předchozího upozornění;
- f) při podpisu této smlouvy, nejpozději však 10 (deset) pracovních dní před sjednaným počátkem podnájmu ustanovit jmenovitě svého odpovědného zástupce, s nímž budou závazně projednávány veškeré organizační a další záležitosti týkající se této smlouvy (v dalším textu jen „*odpovědný zástupce*“) a písemně sdělit tyto informace nájemci;
- g) udržovat v předmětu podnájmu a jeho okolí v průběhu podnájmu pořádek a neumísťovat odpady a jiné látky mimo vyhrazené místo. Zajišťuje po celou dobu pronájmu průběžný úklid toalet a dalších prostor na vlastní náklady. Upozorňuje nájemce na nutnost dodání hygienických potřeb na toaletách v průběhu akce;
- h) plnit ohlašovací povinnost v případě zjištění bezprostřední hrozby či vzniku škody na předmětu podnájmu s cílem předcházení možným škodám;
- i) zajistit užívání předmětu podnájmu v souladu bezpečnostními, provozními, hygienickými a protipožárními předpisy, a to nejen svými zaměstnanci ale i třetími osobami včetně návštěvníků a dodržovat ekologické, bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy.

2) Nájemce se zavazuje:

- a) předat podnájemci předmět podnájmu ke smluvenému krátkodobému užívání, a to k okamžiku uvedenému v článku IV., bod (1) této smlouvy (v dalším textu jen „*počátek podnájmu*“), avšak jen za předpokladu, že podnájemce uhradil celkovou částku ve výši uvedené v článku VII., bod (2) této smlouvy. Nájemce je povinen předat předmět podnájmu řádně a čistě uklizen a podnájemce je povinen převzít předmět podnájmu formou protokolu, podepsaného oběma stranami. Podnájemce je povinen k tomu zajistit účast svého odpovědného zástupce;
- b) umožnit podnájemci řádné a nerušené užívání předmětu podnájmu po celou dobu podnájemního vztahu;
- c) seznámit podnájemce s bezpečnostními, provozními, hygienickými a protipožárními předpisy, které je nutné v předmětu podnájmu dodržovat, a to včetně příslušných interních předpisů nájemce či pronajímatele platných pro předmět podnájmu;
- d) zajistit běžný úklid pronajímaných prostor před začátkem a po skončení doby pronájmu.

- 3) Právo vstupu nájemce do předmětu podnájmu není sjednáním podnájemného vztahu omezeno. Nájemce je oprávněn vstupovat do předmětu podnájmu bez předchozího oznámení také za účelem kontroly předmětu podnájmu a způsobu jeho užívání. Strany proto výslovně vylučují aplikaci § 2219 odst. 1 OZ na tento právní vztah.
- 4) Podnájemce bere na vědomí, že nájemce nezajišťuje zdravotní službu.
- 5) Podnájemce bere na vědomí a zavazuje se dodržovat, že:
 - a) v celé budově galerie platí zákaz kouření (platí i pro elektrické cigarety a vaporizéry);
 - b) do budovy galerie je zakázáno vodit jakákoli zvířata;
 - c) parkování bez parkovací karty na vyhrazených místech vedle budovy galerie je přísně zakázáno;
 - d) maximální povolená kapacita shromažďování osob v budově galerie je 650 osob;
 - e) zákaz umístování bannerů a reklamních poutačů na budovu.
- 6) Podnájemce se zavazuje dodržovat následující zákazy či pokyny ve všech prostorách budovy galerie:
 - a) není dovolena jakákoliv manipulace s pyrotechnikou a otevřeným ohněm;
 - b) cateringová místnost slouží výhradně pro servírování dovezených jídel a jako odkladné místo pro potřeby cateringu, není možné jakékoliv zásoby umísťovat do dalších částí budovy galerie.
 - c) není dovoleno využívat tu část budovy galerie, která nepředstavuje předmět podnájmu. Je zakázáno vstupovat do dalších prostor budovy galerie, které nejsou předmětem podnájmu. Je možno využívat pouze propojovací prostory;
 - d) prostory budovy galerie jsou památkově chráněnou stavbou – je proto nutné veškeré potřeby k využití předmětu podnájmu pro sjednaný účel na dané místo převážet na mobilních nosičích a tím se vyvarovat poškození podlahy. Stejně tak při případném rozlití jakékoliv tekutiny je nutné podlahu okamžitě ošetřit. Je nepřijatelná jakákoliv manipulace s výstavními panely ani je využívat k sezení, či odkládání věcí;
 - e) všechno vybavení a potřeby pro konání akce musí být po jejím skončení odvezeny a to v době podnájmu. Platí to rovněž i pro veškerý odpad, který při přípravě a konání akce vznikl;
 - f) nelze umísťovat jakékoliv propagační předměty, mobiliář, automobily apod. před budovou galerie bez povolení vlastníků okolních pozemků;
 - g) v rámci podnájmu části budovy galerie je bezplatné využití stávající recepce a šaten, které se nesmí kamkoliv přesunovat;
 - h) v případě, že bude podnájemce využívat exponáty budovy galerie jako svou dekoraci, bere za ně plnou zodpovědnost a pokud nebude v předávacím protokolu označeno jinak, berou se jako předané nájemcem v bezvadném stavu. To se týká i ostatních movitých věcí;
 - i) zákaz umístování automobilů do budovy galerie;
 - j) zákaz užívání jména Fait Gallery na sociálních sítích a při označování fotografií (zejména Facebook, Instagram apod.). O této skutečnosti je nutné poučit také případné participující či vystavující firmy.

- 7) Pokud podnájemce poruší povinnosti uvedené v bodě (5) tohoto článku nebo v bodě (6), písm. a), b), c), d), e) nebo f. tohoto článku, je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení, čímž není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok na smluvní pokutu vzniká bez ohledu na zavinění.

Článek IX. ***Odpovědnost za škodu***

- 1) Nájemce neodpovídá za zničení, odcizení nebo znehodnocení jakýchkoli věcí vnesených do předmětu podnájmu, za jakoukoli škodu, která vznikne podnájemci v předmětu podnájmu zaviněním třetí osoby odlišné od nájemce, nebo za škodu vzniklou na základě vis maior. Nájemce odpovídá za škodu, kterou podnájemci způsobí porušením svých povinností dle této smlouvy.
- 2) Podnájemce odpovídá za škodu, kterou nájemci způsobí porušením svých povinností dle této smlouvy a příslušných obecně závazných právních předpisů a nese plnou majetkovou odpovědnost za škodu způsobenou v předmětu podnájmu svou činností nebo jednáním svých zaměstnanců, návštěvníků nebo osob majících vztah k podnájemci (např. dodavatelů), a dále za škodu vzniklou působením věcí podnájemce.

Článek X. ***Trvání podnájmu***

- 1) Smluvní strany se dohodly, že podnájem skončí:
- a) uplynutím sjednané doby podnájmu dle článku IV., bod (1) této smlouvy
 - b) písemnou dohodou smluvních stran
 - c) odstoupením od smlouvy nájemcem dle článku XI. této smlouvy
 - d) odstoupením od smlouvy podnájemcem dle článku XII. této smlouvy
- 2) Po skončení podnájmu je podnájemce povinen předat a nájemce je povinen převzít předmět podnájmu formou protokolu, podepsaného oběma stranami. Podnájemce je povinen k tomu zajistit účast svého odpovědného zástupce.
- 3) O konečném vyúčtování bude sepsán protokol, který po skončení podnájmu potvrdí odpovědní zástupci smluvních stran. Za nájemce bude touto osobou zaměstnanec provádějící dozor akce, za podnájemce odpovědný zástupce.

Článek XI. ***Odstoupení od smlouvy nájemcem***

- 1) Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že podnájemce poruší smlouvu podstatným způsobem.
- 2) Za podstatné porušení smlouvy ze strany podnájemce se považuje, jestliže
- a) podnájemce neuhradí celkovou částku, sjednanou v článku VII., bod (2) této smlouvy ve stanovené výši a termínu, nebo

- b) podnájemce poruší kteroukoliv povinnost sjednanou v této smlouvě a takové porušení nenapraví ani v přiměřené lhůtě stanovené nájemcem v předchozí písemné výzvě, nebo
 - c) chováním podnájemce či návštěvníků akce je vážně ohroženo zdraví lidí nebo hrozí či již vzniklo vážné poškození předmětu podnájmu nebo uměleckých předmětů v něm umístěných, nebo
 - d) použije předmět podnájmu k jinému účelu, než který je sjednán v článku III., bod (1) této smlouvy.
- 3) Dojde-li k porušení této smlouvy takovým způsobem, že založí oprávnění nájemce od této smlouvy odstoupit z důvodu uvedeného v bodu (2), písmeno b) tohoto článku, nebo z důvodu uvedeného v bodu (2) písmeno c) tohoto článku, nebo z důvodu uvedeného v bodu (2) písmeno d) tohoto článku, je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100 % (jedno sto procent) z částky uvedené v článku VII., bod (1) této smlouvy, čímž není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok na smluvní pokutu vzniká bez ohledu na zavinění.
- 4) Odstoupení od smlouvy musí být učiněno v písemné formě s uvedením důvodu tohoto odstoupení. Smlouva se ruší dnem, kdy bylo odstoupení doručeno podnájemci. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároků na zaplacení smluvních pokut dle této smlouvy, kdy nároky na smluvní pokuty a jejich zaplacení trvají i po ukončení smlouvy.

Článek XII.

Odstoupení od smlouvy podnájemcem

- 1) Podnájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit zcela nebo jen v částečném rozsahu zaplacením odstupného ve výši uvedené v bodu (2) tohoto článku.
- 2) V případě, že podnájemce doručí nájemci oznámení o odstoupení od této smlouvy:
- a) v období od dne začátku pronájmu, tj. 8. 10. až 30. 9. 2024, je povinen zaplatit odstupné ve výši 50 % (padesát procent) z částky uvedené v článku V., bod (1) této smlouvy.
 - b) v období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2024 je povinen zaplatit odstupné ve výši 25 % (dvacet procent) z částky uvedené v článku V., bod (1) této smlouvy.

Odstupné se neuplatní v případě odstoupení od smlouvy v případě vyšší moci dle odst. (5) mimo poplatků spojených s již nahlášeným navýšením limitu 1/4 hodinového maxima (nad limit 50 kW) u dodavatelem elektrické energie, případně dalších již vynaložených nákladů třetím stranám, které nájemce prokáže.

- 3) Podnájemce je povinen odstoupení od této smlouvy nájemci písemně oznámit a současně je povinen zaplatit odstupné dle bodu (2) tohoto článku. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají v okamžiku připsání odstupného v plné výši na účet nájemce. Smluvní strany se mohou také písemně dohodnout, že složená kauce bude započtena na úhradu sjednaného odstupného.
- 4) Pokud podnájemce odstupné dle bodu (2) tohoto článku nezplatí, není odstoupení od smlouvy účinné. Pokud podnájemce předmět podnájmu nepřevzme k užívání ve stanovenou dobu (počátek podnájmu), je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 100 % (jedno sto procent) z částky uvedené v článku VII., bod (1) této smlouvy, čímž není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok na smluvní pokutu vzniká bez ohledu

na zavinění. Nájemce je oprávněn jednostranně započít svou pohledávku na zaplacení smluvní pokuty proti pohledávce podnájemce na vrácení složené kauce.

- 5) V případě, že některá smluvní strana nebude schopna plnit své závazky ze smlouvy v důsledku vyšší moci, bude povinna neprodleně a písemně o této skutečnosti vyrozumět druhou smluvní stranu. Obdobně poté, co účinky vyšší moci pominou, bude smluvní strana, jež byla vyšší mocí dotčena, povinna neprodleně a písemně vyrozumět druhou smluvní stranu o této skutečnosti. Za vyšší moc se pro účel smlouvy považují mimořádné události nebo okolnosti, které nemohla žádná ze smluvních stran před uzavřením této smlouvy předvídat ani jí předejít přijetím preventivního opatření, která je mimo jakoukoliv kontrolu kterékoliv smluvní strany a která podstatným způsobem ztěžuje nebo znemožňuje plnění povinností dle této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran. Za vyšší moc se dále považují zejména válka, nepřátelské vojenské akce, teroristické útoky, povstání, občanské nepokoje, vzpoury, vyhlášení nouzového stavu, omezení pohybu osob, přítomnost ionizujícího nebo radioaktivního záření, požár, výbuch, záplava a jiné živelné nebo přírodní katastrofy.

Článek XIII. ***Doručování listin***

- 1) Adresy uvedené v záhlaví této smlouvy jsou pro smluvní strany závazné pro doručování listin prostřednictvím držitele poštovní licence. Jakákoliv ze smluvních stran při změně adresy stanovené pro doručování listin je povinna tuto změnu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5 (pěti) kalendářních dnů oznámit druhé smluvní straně.

Článek XIV. ***Ostatní ujednání***

- 1) Závazek plnit povinnost, jejíž splnění bylo zajištěno smluvní pokutou, trvá i po zaplacení smluvní pokuty, pokud se smluvní strany ad hoc nedohodnou písemně jinak, přičemž zánik této smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvních pokut, kdy nároky na smluvní pokuty a zaplacení smluvních pokut trvají i po ukončení této smlouvy.
- 2) Podnájemce není oprávněn jednostranně započíst jakoukoliv pohledávku vzniklou na základě této smlouvy, ani její část proti jakékoliv jiné pohledávce nájemce. Podnájemce není oprávněn postoupit jakoukoliv pohledávku za nájemcem bez předcházejícího písemného souhlasu nájemce.

Článek XV. ***Závěrečná ustanovení***

- 1) Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se dohodly na tom, že pro tento smluvní vztah se nebudou aplikovat § 573 OZ, § 1740 odst. 3 OZ, 2230 odst. 1 OZ, § 2305 OZ, § 2308 OZ, § 2310 odst. 2 OZ, § 2314 OZ, § 2315 OZ.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv. Smlouvu uveřejní Podnájemce, za řádné zveřejnění však odpovídají obě smluvní strany. Nájemce uveřejnění zkontroluje a Podnájemce upozorní na případné nedostatky, jinak mu Podnájemce neodpovídá za ne/uveřejnění smlouvy.
- 3) Veškeré změny této smlouvy musí být provedeny ve formě písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

- 7) Smluvní strany výslovně prohlašují, že:

Nájemce:	Podnájemce:
Fait Gallery, a.s.	Masarykova univerzita
Igor Fait, jednatel	Mgr. Marta Valešová, MBA, kvestorka