

Nájemní smlouva prostor č. II-282/2024

Dnešního dne, měsíce a roku se dohodli, dle svého prohlášení zcela svéprávní, a to:

1. Muzeum města Brna, příspěvková organizace

se sídlem Špilberk 210/1, 662 24 Brno

IČO: 00101427

DIČ: CZ00101427

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. Pr 34

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupené: Mgr. Zbyňkem Solcem, ředitelem

kontaktní e-mail: [REDACTED]

kontaktní osoba v právních záležitostech: [REDACTED]

kontaktní osoba v technických a organizačních záležitostech: [REDACTED]

na straně jedné jako pronajímatel (dále též jen „**pronajímatel**“)

a

2. AGENTURA SCHOK, spol. s.r.o.

se sídlem: Rytířská 411/4, 110 00 Praha

IČO: 25657623

DIČ: CZ25657623

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 58734

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupená: Michalem Rychlým, jednatelem

kontakt: Roman Valla, tel. [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

na straně druhé jako nájemce (dále též jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „**smluvní strany**“)

a uzavřeli tuto

nájemní smlouvu prostoru sloužícího podnikání

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.

(dále též jen „**smlouva**“):

I.**Úvodní prohlášení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě čl. IV. odst. IV. 1 a přílohy č. 1 ke Zřizovací listině pronajímatele ze dne 16.05.2024, ve znění jejích pozdějších dodatků (dále též jen jako „**Zřizovací listina**“), mu byl předán k hospodaření ze strany statutárního města Brna, IČO: 44992785, se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, jakožto zřizovatele nájemce, majetek tak, jak je podrobně popsán ve Zřizované listině tamtéž (dále též jen jako „**Svěřený majetek**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn k uzavření této smlouvy, kdy konkrétně na základě čl. V. odst. V.6. Zřizovací listiny je oprávněn uzavírat svým jménem nájemní smlouvy a smlouvy o nájmu místností a prostor ve svěřených objektech a svěřených pozemcích.
3. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy se zněním Zřizovací listiny seznámil, a to zejména s čl. IV. Zřizovací listiny vymezujícím Svěřený majetek, kdy k této nemá žádné výhrady. Tato je k nalezení na www.muzeumbrna.cz v planém znění či ve sbírce listin obchodního rejstříku pronajímatele.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat nájemci do užívání část ze Svěřeného majetku, a to v rámci prostor hradu Špilberk, kdy se jedná konkrétně o: **Velké nádvoří**.
 - a. prostory, sestávající se z místností či prostranství tak, jak jsou tyto zobrazeny a vyznačeny na části plánu prostor hradu Špilberk, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s názvem:
 - šatny ve středním křídle,
 - šatny v jižním křídle: JK 108, JK 109
 - prostor tzv. „staré pokladny“ VK 124,
 - sociální zařízení v západním a středním křídle,
 (dále též jen jako „**Prostory**“),
 (dále též jen jako „**Předmět nájmu**“).
2. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil s vymezením a stavem Předmětu nájmu, zejm. s vymezením a stavem Prostor a zejména s celým plánem prostor hradu Špilberk, ze kterého byla vyňata část, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, a k těmto nemá výhrady.
3. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil s příslušným provozním řádem k užívání prostor hradu Špilberk, který tvoří přílohu č. 2, přílohu č. 3 a přílohu č. 4 této smlouvy, k tomuto nemá výhrady, kdy smluvní strany si sjednávají závaznost tohoto provozního řádu, přičemž nájemce je mimo povinností sjednaných v této smlouvě taktéž zavázán z povinností stanovených daným provozním řádem.
4. Nájemce dále prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil s požárním řádem a požárním evakuačním plánem prostor hradu Špilberk, které jsou uveřejněny na internetových stránkách provozovaných pronajímatelem, kdy k těmto nemá výhrady, kdy smluvní strany si sjednávají závaznost těchto listin, stejně jako listin uvedených v předchozím odstavci této smlouvy, přičemž nájemce je mimo povinností sjednaných v této smlouvě taktéž zavázán z povinností stanovených danými listinami.
5. Nájemce bere na vědomí, že Prostory jsou součástí národní kulturní památky, pročež užívání Prostor podléhá zvláštnímu režimu dle obecně závazných předpisů. zejm. dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kdy se nájemce zavazuje, že tento zvláštní režim bude dodržovat, přičemž výslovně potvrzuje, že byl s konkrétními povinnostmi vyplývajícími z uvedeného zákona před uzavřením této smlouvy seznámen.
6. Nájemce bere na vědomí provozní omezení dopravní obsluhy, a to vjezd na velké a malé nádvoří **maximálně do 9:30** a po skončení Akce v den pronájmu, pokud se strany nedohodnou jinak.
7. Pronajímatel se po dobu nájmu sjednaného dle této smlouvy zavazuje zajistit nájemci související služby, a to konkrétně:
 - a. zajištění dodávek elektrické energie,
 - b. zajištění dodávek vody,
 - c. zajištění standardní osvětlení Prostor (veřejné osvětlení),
 - d. zajištění odvádění odpadních vod,
 - e. zajištění úklidu předmětu nájmu,
 - f. zajištění internetového připojení v místě pro pokladnu,
 - g. zapůjčení mobiliáře:
 - zapůjčení míst/lavic pro sezení diváků – minimálně 992 míst a 60 míst pro přístavky
 - světelné rampy u jižního a severního výstupu z Velkého nádvoří,
 - pódium v rozměrech 16x10m,
 - rozvodná síť vedle pódia,
 - koše 5 ks,
 - zapůjčení a instalace mobiliáře,

- světelné rampy u jižního a severního výstupu z Velkého nádvoří, včetně zadních světelných ramp na zdi za podiem
- stany 4 ks (2 ks o rozměrech 6x3 m, 2 ks o rozměrech 2x3m)
- portál na stínící závěsy

h. přítomnost pověřené osoby,

8. Nájemce bere na vědomí, že vjezd a parkování v blízkosti Prostor jsou omezeny, resp. k těmto je vyžadováno veřejnoprávní povolení vydávané příslušným orgánem veřejné správy. Vjezd a parkování v blízkosti Prostor je možné pouze po předchozí dohodě s pronajímatelem a dle pokynů pronajímatele, a to na základě vydání povolenky pro vjezd do parku a hradu Špilberk. Povolenky budou vydány dle konkrétní potřeby na základě dohody.

III.

Účel nájmu

1. Smluvní strany si sjednávají, že nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výlučně za účelem uspořádání kulturní akce s názvem **Letní shakespearovské slavnosti**, spočívající ve vytvoření kulturního programu – divadelních představení a souvisejících činností včetně prodeje občerstvení (dále jen jako „**Akce**“).
2. Nájemce nemá právo užívat Předmět nájmu k jinému účelu, než pro který byl nájem sjednán dle odst. 1. tohoto článku. Tím není dotčeno právo smluvních stran se dohodnout na změně účelu užívání Předmětu nájmu.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájem dle této smlouvy je sjednáván na dobu určitou, a to pouze na dny od **14. 7. 2025** do **6. 8. 2025**, konkrétně se jedná o 15 hracích večerů (příloha č. 5), kdy doba nájmu obsahuje i přípravu Akce a odstranění předmětů souvisejících s produkcí Akce (zejména se jedná o kulisy a další technické vybavení) po jejím skončení (uvedení Předmětu nájmu do původního stavu); přičemž přípravu Akce je oprávněn nájemce započít **12.7.2025 a 13.7.2025** od 18:00 do 22:00 hod. Následně pak v den prvního představení **14.7.2025** od 7:00 hod. Odstranění předmětů souvisejících s produkcí Akce je nájemce zavázán dokončit do 7.8.2025 do 10:00hod.
2. Mimo hrací dny je nájemce oprávněn předmět nájmu pronajmout jiným nájemcům.
3. Nájemce bere na vědomí, že užíváním Prostorů může být dotčena činnost pronajímatele (zejm. zajišťování prohlídek pronajímatelem veřejnosti aj.), kdy se tak smluvní strany dohodly, že nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze mimo otevírací dobu prostor hradu Špilberk uveřejněnou na příslušných internetových stránkách pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, kdy s tímto nájemce souhlasí a toto omezení nájemce užívat Prostory bylo zohledněno ve výši Nájemného. To se netýká samotných montážních prací v prostoru Velkého nádvoří. V definované době dle přílohy č. 6 této smlouvy bude umožněn návoz materiálu také do prostor Velkého nádvoří.
4. Smluvní strany se dohodly tak, že na nájemní vztah založený touto smlouvou se nepoužije ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu běžným způsobem, a to pouze ke smluvenému účelu užívání a v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
2. Nájemce nemá právo přenechat Předmět nájmu či jeho část jinému subjektu ani sjednávat podnájem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je však oprávněn dát Předmět nájmu, po schválení Pronájemcem, do užívání svým subdodavatelům po dobu konání akce.
3. Smluvní strany se dohodly, že ohledně převzetí a předání Předmětu nájmu pronajímatelem nájemci i ohledně následného odevzdání Předmětu nájmu nájemcem zpět pronajímateli bude vždy sepsán předávací protokol, jehož náležitosti jsou následující:
 - a. identifikace pronajímatele a nájemce,
 - b. označení této smlouvy a datum jejího uzavření,
 - c. prohlášení přebírající strany, zda Předmět nájmu přebírá s výhradami, nebo bez výhrad, či zda Předmět převodu odmítá převzít včetně uvedení případných výhrad a případného vyjádření předávající strany,
 - d. v případě odevzdání Předmětu nájmu nájemcem zpět pronajímateli i případnou výši škod, k jejichž náhradě je zavázán nájemce a případné vyjádření nájemce,
 - e. datum a místo sepsání protokolu vč. případné fotodokumentace,
 - f. jména a podpisy zástupců pronajímatele a nájemce
(dále též jen jako „**Předávací protokol**“).
4. Smluvní strany se dohodly, že Předmět nájmu se zavazuje předat pronajímatel nájemci nejpozději v den vzniku nájmu dle této smlouvy a nájemce se zavazuje odevzdat Předmět nájmu zpět pronajímateli v poslední den trvání nájmu dle této smlouvy, a to vždy v obvyklou denní dobu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu nerušit průběhem Akce jiné kulturní akce, které se budou konat souběžně s Akcí, případně jinak omezovat okolí a pronajímatele nadměrným hlukem.
6. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny v Předmětu nájmu, pokud k těmto neobdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele.
7. Nájemce je zavázán při skončení nájmu dle této smlouvy odevzdat pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, kdy tímto se rozumí i řádné vyklizení Prostor.
8. Nájemce se zavazuje po skončení Akce v rámci sjednané doby nájmu zajistit odstranění předmětů souvisejících s produkcí akce v Předmětu nájmu a tento uvést do původního stavu, tedy do stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
9. Nájemce je povinen nejpozději ve lhůtě tří dnů ode dne jejího zjištění hlásit pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu, k jejichž provedení není zavázán nájemce, a umožnit pronajímateli provedení těchto oprav. V případě havárie je nájemce povinen tuto hlásit pronajímateli bezprostředně po jejím zjištění, bez ohledu na skutečnost, kdo je k odstranění této havárie zavázán.
10. Pronajímatel je zejména povinen:
 - a. předat nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, a v tomto stavu je udržovat po celou dobu trvání nájmu;
 - b. zajistit nájemci poskytování všech služeb dle této smlouvy;
 - c. seznámit nájemce s pravidly obsluhy jednotlivých technických zařízení a instalovaných movitých věcí v Předmětu nájmu;
 - d. umožnit nájemci a účastníkům a divákům Akce přístup do Předmětu nájmu.

11. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za ztrátu nebo poškození věcí, které byly uloženy nebo volně ponechány v Prostorách.

VI.

Nájemné a způsob platby

1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu ve formě dvou plateb.
2. Smluvní strany sjednávají nájemné v obvyklé výši, a to celkem ve výši **672 750,-Kč bez DPH (slovy: šest set sedmdesát dva sedm set padesát korun)**, skládající se z:
 - a. Částky **450 000,- Kč** odpovídající nájemnému za přenechání k užívání Předmětu nájmu nájemci a
 - b. paušální částky za služby uvedené v čl. II, odst. 6, této smlouvy, výši **45 000,- Kč**,
 - c. technické a personální náklady na spojené s pronájmem ve výši **177 750,-Kč**
(dále společně jen jako „**Nájemné**“).
3. Pronajímatel je oprávněn navýšit Nájemné o daň z přidané hodnoty v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
4. Nájemce se zavazuje zaplatit Nájemné navýšené o částku odpovídající DPH v plné výši ve dvou platbách: první platba ve výši **336 375,-Kč** do **31.5.2025** a druhá platba ve výši **336 375,-Kč** do **2.7.2025**. Na obě tyto platby budou vystaveny faktury pronajímatelem, které budou zaslány nájemci na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Částky budou připsány na účet pronajímatele uvedený taktéž v záhlaví této smlouvy do smluvených termínů.
5. Smluvní strany sjednávají slevu z nájemného pro případ zásahu vyšší moci zejm. nepříznivého počasí (silný vítr, déšť apod.) či rozhodnutí orgánu státní moci např. z důvodu ochrany proti šíření epidemie (COVID 19, apod.). Pokud zásah vyšší moci, nepříznivého počasí (silný vítr, déšť apod.) či rozhodnutí orgánu státní moci např. z důvodu ochrany proti šíření epidemie (COVID 19, apod.) dosáhne takové intenzity, že nebude možné v jednotlivém hracím večeru plánované představení odehrát, nebo odehrát více jak 60 min. představení, pronajímatel poskytne nájemci slevu z nájmu ve výši **40 000,-Kč** za neodehraný večer. Rozhodující pro přiznání slevy je skutečnost, že nájemce představení z důvodu zásahu vyšší moci zrušil a nahradil (vrátil) divákům zaplacené vstupné. Pronajímatel vystaví nájemci oprávněný daňový doklad ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty a zašle částku slevy navýšenou o částku odpovídající DPH do 14 dnů od skončení pronájmu, tedy do 22.8.2024, na účet nájemce.
6. Vrácení již nájemcem zaplaceného Nájemného či jeho části pronajímatelem nájemci při předčasném zániku smlouvy a další závazky s tím související jsou upraveny podrobněji v čl. VIII. této smlouvy.
7. Bude-li výkon nájmu znemožněn (tj. areál hradu Špilberk bude uzavřen pro veřejnost) činností pronajímatele, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného a dále ostatní nároky vyplývající z obecně platných právních předpisů.

VII.

Jistota a odpovědnost za škodu

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli peněžitou jistotu, že splní své povinnosti dle této smlouvy, a to zejména k zajištění všech a jakýchkoli pohledávek pronajímatele plynoucích z této smlouvy či s touto jakkoli související, a to ve výši **30 000,- Kč** (slovy: třicet tisíc korun) (dále též jen jako „**Jistota**“). Smluvní strany si sjednávají, že nájemce nemá právo na úroky z poskytnuté Jistoty.

2. Smluvní strany se dohodly, že platba Jistoty nájemcem je splatná jeden měsíc před sjednaným dnem vzniku nájmu dle této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, přičemž nájemce se zavazuje tuto zaplatit pronajímateli prostřednictvím bezhotovostního převodu na účet: [REDACTED] a jako variabilní symbol uvedou číslo smlouvy: **282/2024**.
3. Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu či její část k započtení všech a jakýchkoli svých pohledávek za nájemcem plynoucích z této smlouvy či s touto jakkoli souvisejících, přičemž se jedná zejména o pohledávky na náhradu škody či újmy, za kterou nájemce odpovídá, včetně pohledávek vzniklých z titulu smluvní pokuty dle čl. X. této smlouvy. Po skončení nájmu sjednaného dle této smlouvy pronajímatel vrátí Jistotu nájemci, a to po započtení případných pohledávek pronajímatele za nájemcem, k jejichž krytí byla Jistota sjednána, a to do 30 dnů od skončení nájmu, přičemž tato doba neběží po dobu, po kterou je nájemce povinen nahradit způsobenou újmu uvedením do původního stavu dle odst. 4. písm. a. tohoto článku. Pronajímatel je oprávněn ponechat zaplacenou Jistotu až do doby, kdy bude možné pohledávky pronajímatele způsobilé k započtení dle tohoto odstavce vyčíslit, nejdéle však 6 měsíců od skončení nájmu dle této smlouvy.
4. Nájemce odpovídá za újmu způsobenou na Předmětu nájmu či jiných právech pronajímatele či třetích osob. V případě, že dojde ke vzniku újmy (škody) či nadměrnému opotřebení Předmětu nájmu v důsledku užívání Předmětu nájmu nájemcem, pronajímatel má v takovém případě právo na
 - a. uvedení Předmětu nájmu nájemcem do původního stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to bez zbytečného odkladu, přičemž v případě, že tuto povinnost nájemce řádně a včas nesplní, je oprávněn pronajímatel uplatit právo dle písm. b., c. níže,
 - b. uvedení Předmětu nájmu pronajímatelem do původního stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ať již svépomocí či třetí osobou, na náklady nájemce,
 - c. náhrady nájemcem způsobené újmy (škody) v penězích.
5. Smluvní strany se dohodly, že ve zbylých otázkách týkajících se práv pronajímatele na náhradu újmy a způsobu jejich uplatnění neupravených v této smlouvě se užijí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.

VIII.

Zánik smlouvy

1. Tato smlouva zaniká mj. v následujících případech, a to:
 - a. písemnou dohodou smluvních stran,
 - b. odstoupením z důvodů uvedených dále v tomto článku,
 - c. výpovědí z důvodů uvedených dále v tomto článku,
 - d. splněním rozvazovací podmínky, a to skutečností, že nájemce řádně a včas nezaplatí pronajímateli Nájemné dle čl. VI. odst. 4. této smlouvy,
 - e. splněním rozvazovací podmínky, a to skutečností, že nájemce se dostane i přes výzvu pronajímatele zaslanou nájemci prostřednictvím e-mailové zprávy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy do prodlení se zaplacením Jistoty dle VII. odst. 2 této smlouvy delším než 7 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele.
2. **Dohoda.** Smluvní strany se mohou kdykoliv před uplynutím doby, na kterou je nájem dle této smlouvy sjednán, dohodnout, že nájem skončí k dřívějšímu datu, popř. že nájem ani nevznikne. Taková dohoda stran musí být písemná, musí v ní být uvedeno případné datum, ke kterému má nájem skončit, či že nájem ani nevznikne, a musí být podepsána oběma smluvními stranami. V této dohodě si smluvní strany sjednají, zda a popř. v jaké výši navrátí pronajímatel zaplacené Nájemné nájemci.
3. **Výpověď.** Nájemce a pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených dále, a to:

- a. z důvodů stanovených v zákoně č. 89/2012 Sb.,
 - b. ze strany nájemce bez udání důvodu a bez výpovědní doby (tj. účinnost výpovědi je vázána na její doručení pronajímateli), nejpozději však před sjednaným dnem vzniku nájmu dle této smlouvy, kdy:
 - I. v případě výpovědi této smlouvy doručené pronajímateli v době delší čtyř měsíců před zahájením nájmu dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši 10 % Nájemného bez DPH jakožto přiměřené odstupné za předčasné ukončení této smlouvy, přičemž pohledávka pronajímatele na zaplacení odstupného dle tohoto odstavce se započítává v plném rozsahu na pohledávku nájemce na vrácení zaplaceného Nájemného a to okamžikem doručení výpovědi pronajímateli a pronajímatel tak vrátí nájemci zbývající část Nájemného (90 %) po zápočtu tohoto odstupného do 30 dnů ode dne zániku této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou pro daný případ jinak,
 - II. v případě výpovědi této smlouvy v době rozdílné od doby uvedené v bodě I. tohoto odstavce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši 50 % Nájemného bez DPH jakožto přiměřené odstupné za předčasné ukončení této smlouvy, přičemž pohledávka pronajímatele na zaplacení odstupného dle tohoto odstavce se započítává v plném rozsahu na pohledávku nájemce na vrácení zaplaceného Nájemného a to okamžikem doručení výpovědi pronajímateli a pronajímatel tak vrátí nájemci zbývající část Nájemného (50 %) po zápočtu tohoto odstupného do 30 dnů ode dne zániku této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou pro daný případ jinak.
4. Pro účely sjednání odstupného dle odst. 3. písm. b. tohoto článku si smluvní strany odlišně od ust. § 1992 zákona č. 89/2012 Sb. sjednávají, že zaplacením Nájemného nájemcem dle této smlouvy platnost tohoto ujednání ohledně odstupného není dotčena.
 5. **Odstoupení.** Smluvní strany mohou od této smlouvy odstoupit z níže uvedených důvodů, a to:
 - a. z důvodů stanovených v zákoně č. 89/2012 Sb.,
 - b. ze strany pronajímatele v případě, kdy bude rozhodnuto o úpadku nájemce, popř. v případě, kdy insolvenční řízení vedené nájemcem bude zastaveno proto, že majetek nájemce nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení.
 6. Výpověď nájmu či odstoupení od smlouvy vyžadují písemnou formu a musí vždy dojít druhé smluvní straně. Pronajímatel i nájemce uvedou v odstoupení od smlouvy či výpovědi důvod, popř. uvedou, že se jedná o výpověď bez výpovědního důvodu dle odst. 3. písm. b. tohoto článku. Odstoupením od smlouvy, výpovědí smlouvy a naplněním rozvazovací podmínky dle odst. 1 písm. e. tohoto článku nezanikají práva a povinnosti, které svou povahou mají trvat i po zániku této smlouvy, zejména práva pronajímatele na náhradu případné újmy dle této smlouvy či práva na zaplacení odstupného.

IX.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že vždy při zahájení Akce tuto Akci zahájí veřejným přehráním zvukové stopy, kterou mu za tímto účelem poskytne pronajímatel v přiměřeném předstihu, jejímž obsahem bude zejména upozornění návštěvníků Akce na vybrané povinnosti či zákazy při účasti na Akci, dále pak anonci na výstavy, prohlídkové okruhy a jiné akce pronajímatele. Nájemce je oprávněn využít poskytnutou zvukovou stopu dle předcházející věty pouze za účelem tam uvedeným; jakékoliv další nakládání s ní je zakázáno, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

2. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel pořídil fotografie dané akce a využil je k podpoře vlastní nekomerční činnosti, výhradně však ve spojení s Akcí a v době trvání nájemního vztahu dle čl. IV. smlouvy. Pronajímatel současně bere na vědomí, že v případě, že budou na fotografiích zachyceny podoby fyzických osob a/nebo autorská díla či jiné předměty ochrany dle práv duševního či průmyslového vlastnictví, je nutné vyžádat k užití fotografií souhlas nájemce, aby tak nedošlo k zásahu do práv třetích osob. Nájemce je fotografie za podmínek dle tohoto odstavce oprávněn užit množstvím a rozšiřováním v tiskové podobě, vystavováním a sdělováním počítačovou sítí.
3. Smluvní strany se dohodly, že za účelem podpory vzájemné spolupráce a vzájemné podpory činností obou smluvních stran umožní nájemce pronajímateli účast pronajímatelem určenému počtu osob na Akci, a to v nejvyšším možném rozsahu (zpravidla bezúplatným poskytnutím určitého počtu VIP vstupenek na Akci), kdy pronajímatel se zavazuje sdělit požadavek na daný počet osob nejpozději do 2 dnů před zahájením Akce. Počet osob, kterým je nájemce zavázán umožnit účast na Akci, je omezen na **15 ks** vstupenek pro danou Akci dle čl. III. odst. 1. písm. a. této smlouvy. Odměna za umožnění vstupu osob pronajímatele na Akci dle tohoto odstavce byla zohledněna ve výši Nájemného a nájemce za to již není oprávněn po pronajímateli ničeho žádat.
4. Smluvní strany se dohodly, že za účelem podpory vzájemné spolupráce a vzájemné podpory činností obou smluvních stran se nájemce zavazuje přiměřeným způsobem podporovat pronajímateleovy vztahy s veřejností a jeho mediální obraz, a to zejm. přiměřenou propagací pronajímatele či akcí pořádaných pronajímatelem apod., zejména se zavazuje umístit logo pronajímatele, které od pronajímatele obdrží, na webové stránky své či webové stránky Akce a přiměřeně též na tištěné propagační materiály Akce. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že v Předmětu nájmu bude umístěno logo/roll – up pronajímatele a pronajímatel může propagovat Akci na svých internetových stránkách a sociálních sítích. a to mj. jako součást komunikační kampaně „ŠPILBERK ŽIJE!“
5. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce může po celou dobu trvání akce prezentovat své partnery v prostoru Velkého nádvoří, zvláště pak formou reklamních bannerů, rollupů.

X.

Smluvní pokuty

1. V případě prodlení nájemce s odevzdáním Předmětu nájmu zpět pronajímateli je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 10 % z Nájemného bez DPH za takové porušení, přičemž pronajímatel má vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje (včetně vydání veškerého obohacení oprávněnými), a to vedle povinnosti nájemce zaplatit smluvní pokutu, tedy nájemce je vedle smluvní pokuty rovněž povinen v plné výši pronajímateli či třetím osobám nahradit škodu či vrátit bezdůvodné obohacení v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
2. V případě porušení závazků dle čl. II. odst. 3., 4. a 6. a V. odst. 5., 7. a 8. této smlouvy je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 10.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení, přičemž pronajímatel má vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje (včetně vydání veškerého obohacení oprávněnými), a to vedle povinnosti nájemce zaplatit smluvní pokutu, tedy nájemce je vedle smluvní pokuty rovněž povinen v plné výši pronajímateli či třetím osobám nahradit škodu či vrátit bezdůvodné obohacení v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

XI.

Ustanovení závěrečná

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, účinnosti tato smlouva nabývá uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., kdy uveřejnění v registru smluv provede pronajímatel a o této skutečnosti bude informovat nájemce bez zbytečného odkladu od jejího uveřejnění.
2. Pronajímatel je oprávněn bez předchozího souhlasu nájemce jednostranně započíst a/nebo postoupit všechny a jakékoli pohledávky či jejich části vzniklé dle této smlouvy či v souvislosti s ní. Nájemce je oprávněn též jednostranně započíst či postoupit své pohledávky či jejich části vzniklé dle této smlouvy či v souvislosti s ní.
3. Podpisem této smlouvy bere nájemce na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. a dále, že je osobou dle ust. § 2, odst. 1, písmeno g) zákona 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn bez dalšího zveřejnit obsah celé smlouvy, a to prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., tak jiným způsobem. Smluvní strany výslovně uvádí, že tato smlouva neobsahuje žádné jejich obchodní tajemství, ani jiné informace, které by nemohly být zveřejněny či poskytnuty dle zákona č. 106/1999 Sb. Za shora uvedená ujednání či postup dle těchto ujednání si nebudou smluvní strany nic platit ani jinak nahrazovat či poskytovat. Tato ujednání zůstávají zachována i v případě zániku této smlouvy, či v případě její neplatnosti, neboť podle vůle smluvních stran mají zůstat platnými a účinnými bez ohledu na smlouvu samotnou. Pronajímatel si vyhrazuje konečné právo rozhodnout, které informace budou zveřejněny.
4. Pro všechny úkony z této smlouvy si dohodly smluvní strany této smlouvy písemnou formu. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, a to formou číslovaných dodatků a podpisy smluvních stran umístěnými společně na jedné listině.
5. Práva a povinnosti z této smlouvy, pohledávku ani dluh z této smlouvy ani tuto smlouvu jako celek, nelze pod sankcí neplatnosti postoupit na jinou osobu bez předchozího písemného souhlasu postupované strany.
6. Smluvní strany na sebe přebírají ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb. nebezpečí změny okolností.
7. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že tato listina zachycuje obsah jejich ujednání a smluvní strany této smlouvy tak určují obsah této smlouvy. Smluvní strany této smlouvy považují podpisem této smlouvy tuto za uzavřenou. Pokud smluvní strany této smlouvy ve skutečnosti neujednaly jakoukoliv náležitost, již měly ve smlouvě ujednat, hledí se na projev jejich vůle jako na uzavřenou smlouvu, neboť smluvní strany této smlouvy výslovně prohlašují, že by tuto smlouvu uzavřely i bez ujednání této náležitosti. Dosažení shody o jakékoliv náležitosti, která není obsahem této smlouvy, není pro žádnou smluvní stranu této smlouvy předpokladem uzavření smlouvy.
8. V případě neplatnosti jakéhokoliv ujednání této smlouvy zůstávají ostatní ujednání této smlouvy v platnosti a smluvní strany této smlouvy se zavazují tuto neplatnost odstranit platným ujednáním, které zachová účel a význam této smlouvy, přičemž povaha tohoto závazku se řídí úpravou smlouvy o smlouvě budoucí dle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.
9. Tato smlouva je sepsána ve **dvou (2) vyhotoveních**. Každá ze smluvních stran obdržela po jejím podpisu jedno vyhotovení smlouvy. Toto smluvní strany výslovně potvrzují.

Příloha č. 1: Vymezení Předmětu nájmu

Příloha č. 2: Provozní řád NKP hrad Špilberk

Příloha č. 3: Evakuační řád NKP hrad Špilberk

Příloha č. 4: Požární řád NKP hrad Špilberk

Příloha č. 5: Program představení

Příloha č. 6: Harmonogram montáže a návozu materiálu

Příloha č. 7: Nový plán hlediště

Příloha č. 8: Rozměry nové střechy

V Brně dne 3 . 4 . 2025

.....
za pronajímatele
Mgr. Zbyněk Šolc
ředitel

.....
za nájemce
Michal Rychlý
jednatel