

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle § 2201 ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

Brněnské komunikace a.s., IČO: 60733098

se sídlem Rennenská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 1479

zastoupena Ing. Ludkem Borovým, generálním ředitelem

ve věcech běžného plnění:

středisko 1700 – správa majetku

číslo smlouvy: 1700-25000/13

DÁLE JEN "Pronajímatel",
NA STRANĚ JEDNÉ

a

FAIT GALLERY, a.s., IČO: 29279607

se sídlem Hlinky 49/126, Pisárky, 603 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 6369

zastoupena Igorem Faitem, členem představenstva

číslo smlouvy:

DÁLE JEN "Nájemce"
NA STRANĚ DRUHÉ

PRONAJÍMATEL A NÁJEMCE DÁLE SPOLEČNĚ JEN "Strany"
NEBO JEDNOTLIVĚ "Strana"

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA DÁLE JEN "Nájemní smlouva"

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 V této Smlouvě, pokud z kontextu této Smlouvy nevyplývá něco jiného, budou mít následující slova a slovní spojení význam, který je jim přiřazen níže v tomto článku:

Administrativní budova	má význam dle čl. 7.16 této Nájemní smlouvy;
Areál Vaňkovka	má význam dle čl. 7.14 této Nájemní smlouvy;
Den splatnosti	znamená datum, kdy by kterákoliv suma vyplývající z této Smlouvy měla být připsána na Účet Pronajímatele;
Den zahájení	má význam dle čl. 4.1 této Nájemní smlouvy;
Depozitář	znamená místnost označenou jako tzv. velký depozitář, umístěnou v přízemí budovy č.p. 465, jež je součástí pozemku parc. č. 897/3, k. ú. Trnitá; grafické znázornění, včetně bližšího popisu depozitáře je uvedeno v Příloze č. 1
Doba nájmu	má význam dle čl. 4.1 této Nájemní smlouvy;
Jistota	má význam dle čl. 6.1 této Nájemní smlouvy;
Kolaudační rozhodnutí	znamená rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad, ze dne 25. 4. 2005, č.j. STU/01/0401537/001/002, které nabylo právní moci dne 14. 5. 2005;
Nájemní smlouva nebo Smlouva	znamená tuto Nájemní smlouvu včetně všech jejích příloh;
Nájemné	znamená nájemné stanovené a placené dle čl. 5 této Smlouvy;
Nehoda	má význam dle čl. 9.7 této Nájemní smlouvy;
Nemovitost	znamená pozemek parc. č. 897/3, jehož součástí je stavba č.p. 465, objekt občanské vybavenosti, k. ú. Trnitá, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město;
Občanský zákoník	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
Předmět nájmu	znamená Depozitář, jež je součástí Nemovitosti;
Služby	znamená služby dodávky elektřiny a dodávky tepla;
Účel nájmu	má význam dle čl. 3.2 této Nájemní smlouvy;
Vylepšení Nájemce	má význam dle čl. 10.3 této Nájemní smlouvy;

2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel je ke dni uzavření této Nájemní smlouvy vlastníkem Nemovitosti specifikované výše. Nemovitost se nachází na adrese Brno, Ve Vaňkovce 2. Nemovitost je evidována v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejst. č. 8455 a je součástí ochranného pásma městské rezervace, ustanoveného rozhodnutím odboru kultury MMB ze dne 6. 4. 1990 pod č. j. KULT/402/90/SEV.

- 2.2 Právní předchůdce Pronajímatele a právní předchůdce Nájemce uzavřeli dne 29. 4. 2013 nájemní smlouvu, jež byla následně měněna dodatkem č. 1 ze dne 12.1.2015 a dodatkem č. 2 ze dne 31.5.2016. Pronajímatel a Nájemce dodatkem č. 3 ze dne 20.6.2025 prodloužili nájemní vztah do 30.6.2026.
- 2.3 Strany se dohodly uzavřít mezi sebou tuto novou Nájemní smlouvu za účelem, aby byla jediným podkladem vztahů mezi Pronajímatelem a Nájemcem. S ohledem na výše popsané Strany tímto prohlašují, že tyto výše uvedené skutečnosti jsou mezi nimi nesporné.
- 2.4 Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání na dobu a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou část Nemovitosti, a to Depozitář.
- 2.5 Nájemce je povinen platit za to Pronajímateli Nájemné dle této Nájemní smlouvy.
- 2.6 V souladu s podmínkami a ustanoveními této Nájemní Smlouvy Pronajímatel tímto pronajímá a Nájemce tímto od Pronajímatele najímá Předmět nájmu, jak je popsán výše. Do Předmětu nájmu není začleněn nábytek a jiné vybavení.

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Pronajímatel seznámil Nájemce s Kolaudačním rozhodnutím, dle něhož je povoleno užívání části Nemovitosti jako depozitáře.
- 3.2 Nájemce smí užívat Předmět nájmu v souladu s Kolaudačním rozhodnutím. Nájemce se zavazuje, že bude užívat Předmět nájmu pro provozování depozitáře (dále jen "**Účel nájmu**"). Účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele měněn ani doplňován.
- 3.3 Nájemce je povinen a zavazuje se užívat Předmět nájmu v souladu s tím, že Nemovitost je hodnotným kulturním prostorem, tuto hodnotu se Nájemce zavazuje zachovávat.
- 3.4 V případě, že pro činnost Nájemce provozovanou v Předmětu nájmu bude potřeba jakýkoliv druh souhlasu či povolení orgánu veřejné moci, případně jiného subjektu, je Nájemce povinen na vlastní náklady si potřebná povolení či souhlasy před zahájením činnosti, na níž se vztahují, zajistit.
- 3.5 Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele jen za podmínky, že způsob užívání Předmětu nájmu bude shodný s Účelem nájmu dle čl. 3.2 této Nájemní smlouvy, a to na dobu nejdéle 5 po sobě jdoucích kalendářních dnů. O této skutečnosti je Nájemce povinen Pronajímatele vždy předem písemně vyrozumět (podle své volby dopisem, mailem atd.), přičemž Pronajímatel je povinen písemně potvrdit Nájemci přijetí tohoto oznámení ve lhůtě 3 pracovních dnů ode dne jeho doručení.
- 3.6 V dalších případech, na které se nevztahuje čl. 3.5 této Nájemní smlouvy, je Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 3.7 Pro případ, že Předmět nájmu není možno v kterémkoliv okamžiku po uzavření této Nájemní smlouvy v rámci veřejnoprávně povoleného způsobu užívání Předmětu nájmu (jeho příslušné části) užívat k činnostem spadajícím pod Účel nájmu, je taková skutečnost důvodem pro ukončení této Nájemní smlouvy, příp. vzniku nároku na slevu z Nájemného, dle volby Nájemce.

4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou, přičemž začíná dnem 1. 7. 2026 (dále jen "**Den zahájení**") a končí dnem 30. 6. 2029 (dále jen "**Doba nájmu**"), nedojde-li k jeho předčasnému ukončení v souladu s touto Nájemní smlouvou nebo zákonem.
- 4.2 Pokud žádná ze Stran neoznámí druhé Straně svůj úmysl nepokračovat v nájmu nejméně 3 měsíce před uplynutím sjednané doby, prodlužuje se tato Nájemní smlouva automaticky o další 1 rok za stejných podmínek.

- 4.3 Oznámení o úmyslu nepokračovat v nájmu musí být učiněno písemně a dodáno druhé Straně prokazatelným způsobem.

5. NÁJEMNÉ A SLUŽBY

5.1 Výše Nájemného

- a) Strany se dohodly na výši Nájemného za Předmět nájmu, a to 20.655,- Kč bez DPH měsíčně (dále jen „**Nájemné**“). Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli Nájemné ve výši dle tohoto článku.
- b) Nájemné je stanoveno bez DPH. K Nájemnému bude účtována příslušná sazba DPH v aktuální zákonem stanovené výši. V případě, že budou v budoucnu stanoveny zákonem další daně a poplatky vztahující se k Nájemnému, budou takovéto daně a poplatky připočteny k Nájemnému.

5.2 Splatnost Nájemného

- a) Nájemce se zavazuje hradit Nájemné vždy k 25. dni kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který je Nájemné hrazeno (dále jen "**Den splatnosti**"), a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Pokud Den splatnosti připadne na jiný než pracovní den, je platba Nájemného splatná v nejbližší následující pracovní den. Faktura Pronajímatele musí být Nájemci odeslána elektronickou poštou na e-mailem sdělený Nájemcem nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne vystavení faktury.
- b) Pokud se Den zahájení nájmu nebude shodovat s prvním dnem kalendářního měsíce, bude první Nájemné hrazeno poměrně, a to na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem a k datu splatnosti na takovém dokladu uvedeném.

5.3 Způsob placení Nájemného

- a) Nájemné se platí bezhotovostním převodem v českých korunách ve prospěch Účtu Pronajímatele, nebo bankovního účtu, který je uveden na příslušné faktuře nebo jinak písemně sdělen Pronajímatelem.
- b) Pro daňové účely se platby za nájem dle této Nájemní smlouvy poskytované jako dílčí plnění považují za samostatná zdanitelná plnění. Dílčím plněním se rozumí zdanitelné plnění uskutečňované každý měsíc. Datem zdanitelného plnění bude v případě faktur datum vystavení příslušných faktur, s výjimkou prvního kalendářního měsíce Doby nájmu, kdy je datem zdanitelného plnění Den zahájení.

5.4 Indexace Nájemného

- a) Nájemné se bude počínaje 1. lednem 2027 (včetně) každoročně s účinností k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvyšovat o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok (dále jen "**Index**"). Pronajímatel oznámí zvýšení Nájemci. Nájemce bude hradit zvýšené Nájemné stejným způsobem, jak je stanoveno v článku 5.3a) této Nájemní smlouvy. Pronajímatel je povinen své rozhodnutí o úpravě výše Nájemného z důvodu inflace, doplněné o odkaz na uveřejněnou statistiku, Nájemci písemně oznámit, a to nejpozději do 31.3. roku následujícího po roce, v němž k inflaci rozhodné pro úpravu výše Nájemného došlo.

5.5 Další platby spojené s nájmem

- a) Po Dobu nájmu zajistí Pronajímatel pro Předmět nájmu dodávky veškerých Služeb (tj. elektrické energie a tepla) souvisejících s řádným užíváním Předmětu nájmu. Strany prohlašují, že Nemovitost, vyjma Předmětu nájmu, bude od 1. 7. 2026 pronajata třetí osobě, která smluvně zajistí poskytování Služeb do Nemovitosti. Pronajímatel se tímto zavazuje smluvně ošetřit povinnost třetí osoby zajistit dodávku Služeb do Nemovitosti tak, aby Nájemce mohl Služby čerpat. Pronajímatel se zavazuje smluvně ošetřit

všechny povinnosti vyplývající z povinnosti zajistit dodávku Služeb do Předmětu nájmu. Nebude-li Nemovitost, vyjma Předmětu nájmu, pronajata třetí osobě, je Pronajímatel povinen zajistit dodávku Služeb do Nemovitostí sám tak, aby Nájemce tyto Služby mohl čerpat.

- b) Strany se dohodly, že Předmět nájmu bude vybaven 2ks podružnými měřici elektrické energie tak, aby mohlo dojít k odečtu přesné spotřeby elektrické energie v Předmětu nájmu.
- c) Strany se dohodly, že Nájemce:
 - 5.5.c.1 je povinen hradit Služby dodávky elektřiny zpětně dle provedeného vyúčtování, vždy měsíčně. Pronajímatel se zavazuje smluvně ošetřit s třetí osobou právo a povinnost Nájemce na vyúčtování dle tohoto odstavce.
 - 5.5.c.2 je povinen hradit Služby dodávky tepla na základě měsíčních záloh ve výši **5.775,- Kč**, přičemž vyúčtování bude provedeno ročně za příslušný kalendářní rok, přičemž případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit, případný přeplatek bude Nájemci vrácen, nebo dojde k jeho započtení na další zálohová období, bude-li to Nájemce požadovat. Zálohy Nájemce hradí na základě měsíčních zálohových faktur společně s úhradou Nájemného. V případě nedoplatku na straně Nájemce zjištěného při vyúčtování budou zálohy odpovídajícím způsobem Pronajímatelem navýšeny. V případě přeplatku na straně Nájemce zjištěného při vyúčtování budou zálohy odpovídajícím způsobem Pronajímatelem sníženy, bude-li to Nájemce požadovat.
 - 5.5.c.3 Pronajímatel se zavazuje smluvně ošetřit s třetí osobou právo a povinnost Nájemce na vyúčtování dle tohoto odstavce. Strany se dohodly, že Služby dodávky elektřiny budou Pronajímatelem/třetí osobou fakturovány bez DPH, a to vždy po provedeném vyúčtování, samostatnou fakturou.
- d) Spotřeba Služeb v Předmětu nájmu a konkrétní výše částek, kterou je Nájemce povinen Pronajímateli/třetí osobě hradit, bude zjišťována:
 - I) na základě dat odečtených z 2ks měřičů spotřeby elektrické energie a jednotkové ceny dodavatelů Služeb ujednané mezi těmito dodavateli a Pronajímatelem/třetí osobou;
 - II) na základě spotřebovaného tepla v žebrových radiátorech jako alikvótní podíl celkové spotřeby tepla Nemovitosti na m², přičemž výměra celkové plochy Nemovitosti činí 3.824 m² a výměra Depozitáře činí 291,6 m², a jednotkové ceny dodavatelů Služeb ujednané mezi těmito dodavateli a Pronajímatelem/třetí osobou.
- e) Nájemce se zavazuje uhradit případné nedoplatky na nákladech na Služby za Dobu nájmu, i když k jejich vyúčtování dojde až po skončení nájmu.
- f) Pronajímatel/třetí osoba umožní Nájemci na jeho žádost nahlédnout do faktur, které slouží jako podklad k vyúčtování jednotlivých Služeb, a to ve lhůtě jednoho (1) týdne následujícího po předání vyúčtování Nájemci za zúčtovací období.

6. JISTOTA

- 6.1 K zajištění plnění všech povinností Nájemce vyplývajících z této Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli jistotu, jejíž výše činí 61 965,- Kč (dále jen "**Jistota**").
- 6.2 V případě, že je Nájemce v prodlení déle jak 30 dní s poskytnutím Jistoty v souladu s touto Nájemní smlouvou, je Pronajímatel oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

- 6.3 Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli Jistotu v plné výši ve lhůtě pěti (5) kalendářních dnů ode dne nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy. Jistota bude uhrazena na bezúročný účet u [REDACTED]. Úrok z jistoty není poskytován a Nájemce se jej výslovně vzdává.
- 6.4 V případě prodlení Nájemce s placením jakéhokoliv peněžitého závazku vůči Pronajímateli, vzniklého na základě této Nájemní smlouvy, či v souvislosti s ní, je Pronajímatel oprávněn jednostranným jednáním započíst takovou pohledávku na Jistotu. Proti Jistotě lze započítat všechny splatné pohledávky, které Pronajímateli vůči Nájemci vzniknou po podpisu této Nájemní smlouvy. Jedná-li se o pohledávku Pronajímatele za Nájemcem z titulu dlužného nájemného, může Pronajímatel provést zápočet i bez ohledu na splatnost takové pohledávky, tj. Pronajímatel tedy může započíst i nesplacnou pohledávku na nájemném. Dluh z hlediska tohoto zápočtu zaniká vždy až okamžikem doručení zápočtu Nájemci. Zápočet Jistoty je oprávněn provést jen Pronajímatel.
- 6.5 Nájemce se zavazuje Jistotu udržovat po celou dobu trvání nájmu ve výši uvedené v čl. 6.1 této Nájemní smlouvy. V případě, že Pronajímatel uspokojí jakoukoli svou peněžitou pohledávku za Nájemcem, vzniklou na základě této Nájemní smlouvy, či v souvislosti s ní, z Jistoty, zavazuje se Nájemce doplnit Jistotu do výše dle čl. 6.1 této Nájemní smlouvy, tedy zaplatit Pronajímateli částku odpovídající rozdílu mezi Jistotou sjednanou dle čl. 6.1 této Nájemní smlouvy a výší Jistoty po provedeném zápočtu, a to do 10 dnů od doručení zápočtu dle 6.4 této Nájemní smlouvy.
- 6.6 Po skončení nájmu dle této Nájemní smlouvy, řádném předání Předmětu nájmu Pronajímateli a konečném vyrovnání veškerých závazků Nájemce podle této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní vrátí Pronajímatel Jistotu Nájemci, a to za předpokladu, že nebyla vyčerpána, a případně pouze v rozsahu, v jakém nebyla čerpána.

7. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI

- 7.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze v souladu s Účelem nájmu, současně nesmí narušovat ani omezovat vlastnická práva Pronajímatele jako vlastníka Předmětu nájmu a třetí osoby, která bude mít v nájmu Nemovitost vyjma Předmětu nájmu.
- 7.2 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést Pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat Předmět nájmu pro vady, jež nebyly včas Pronajímateli oznámeny.
- 7.3 Nájemce je povinen snášet omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věcí.
- 7.4 Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré povinnosti, které odpovídají podmínkám Kolaudačního rozhodnutí a charakteru Nemovitosti.
- 7.5 Nájemce je povinen uzavřít nejpozději do 3 dnů od uzavření této Nájemní smlouvy pojistné smlouvy, jimiž bude pojištěn jak majetek Nájemce nacházející se v Předmětu nájmu, tak majetek osob odlišných od Nájemce, zejména pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou Nájemcem Pronajímateli případně třetím osobám, pokud již nemá takové pojistné smlouvy uzavřeny, a současně je Nájemce povinen shora popsané pojištění udržovat účinné po celou dobu trvání nájmu dle této Nájemní smlouvy.
- 7.6 Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v řádném stavu a platit náklady spojené s jeho běžným užíváním, Nájemce je rovněž povinen provádět úklid v Předmětu nájmu.
- 7.7 Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit řádné zabezpečení Předmětu nájmu po celou dobu nájmu. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé v důsledku nedostatečného zabezpečení Předmětu nájmu, pokud nebyly způsobeny zaviněním Pronajímatele nebo vyšší mocí...

- 7.8 Nájemce je povinen v Nemovitosti dodržovat obecně závazné předpisy požární ochrany, jakož i požární normy a pokyny vyplývající z Kolaudačního rozhodnutí, včetně souvisejících vyjádření dotčených orgánů státní správy, se kterými byl Pronajímatelem seznámen. Z důvodu právní jistoty Strany prohlašují, že revize jednotlivých zařízení umístěných v Nemovitosti nejsou povinností Nájemce.
- 7.9 Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to za účelem prohlídky a kontroly dodržování podmínek této Nájemní smlouvy, jakož i provádění jakékoliv údržby, nutných oprav či kontroly. Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz Nájemce. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci čas takovéto prohlídky alespoň jeden (1) týden předem.
- 7.10 Umístění jakéhokoliv firemního označení, reklamy či reklamního poutače na Nemovitosti podléhá předchozímu písemnému schválení Pronajímatele. Nájemce je povinen umístění jakéhokoliv firemního označení, reklamy či reklamního poutače písemně oznámit Pronajímátele a na Nemovitost takové firemní označení, reklamu či reklamní poutač umístit až po obdržení písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, aby firemní označení, reklama či reklamní poutače, které Nájemce umístil na Nemovitost za trvání nájemní smlouvy ze dne 29. 4. 2013, zůstaly na Nemovitosti umístěny i po dobu trvání této Nájemní smlouvy.
- 7.11 Pronajímatel je povinen přenechat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání. Od okamžiku předání Předmětu nájmu Nájemci již udržování Předmětu nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání provádí na svůj náklad Nájemce.
- 7.12 Nájemce se zavazuje a je povinen zajistit, že v Předmětu nájmu nebudou provozovány činnosti neslučitelné s Účelem nájmu, zejména pak činnosti herny, kasína, pivnice, restaurace, jakékoliv výroby.
- 7.13 Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat způsobem nesnižujícím důstojnost a vážnost provozu Galerie.
- 7.14 Nájemce byl Pronajímatelem před uzavřením této Nájemní smlouvy poučen o skutečnosti, že komunikace na pozemcích p. č. 768/1, p. č. 897/1, p. č. 897/2, p. č. 897/23, p. č. 897/25 a p. č. 900/2, k. ú. Trnitá, není primárně určena k vjezdu a parkování vozidel třetích osob. Pozemky p. č. 768/1 a p. č. 897/25, k. ú. Trnitá, nejsou ve vlastnictví Pronajímatele a Nájemce k nim touto Nájemní smlouvou nezískává žádné oprávnění. Pozemky p. č. 897/1, p. č. 897/2, p. č. 897/23 a p. č. 900/2, k. ú. Trnitá, jsou ve vlastnictví Pronajímatele (dále jen "**Areál Vaňkovka**"). Nájemce je oprávněn komunikace v Areálu Vaňkovka využívat přiměřeným způsobem, zejména za účelem příjezdu a příchodu k Předmětu nájmu, a to za podmínek níže uvedených. Nájemce je povinen zajistit, aby na pozemcích p. č. 897/1 a p. č. 900/2, k. ú. Trnitá, neparkovala žádná vozidla v souvislosti s účastí na akcích pořádaných v Předmětu nájmu bez výslovného souhlasu Pronajímatele a v případě, že dojde k takové situaci, je Nájemce povinen zajistit odjezd těchto vozidel.
- 7.15 Nájemce bude mít k dispozici 3 nepřenosné, pro konkrétní registrační značku vystavené, celoroční parkovací karty, tzv. povolení k vjezdu, které mu budou poskytnuty za účelem příjezdu k Předmětu nájmu. Nájemce byl Pronajímatelem poučen, že k parkování vozidel osob, které souvisí s užíváním Předmětu nájmu a nemají k dispozici povolení k vjezdu, je namístě využít především placené parkovací plochy k tomu určené nacházející se v objektu obchodního centra Galerie Vaňkovka. Nájemce se zavazuje poučit o tom třetí osoby, které budou do Areálu Vaňkovka vjíždět a zde parkovat. Ve výjimečných případech jsou Nájemce a třetí osoby oprávněny za účelem parkování využít pozemek p. č. 897/2 a p. č. 897/23, k. ú. Trnitá, vždy v souladu s místním dopravním značením a dopravními předpisy.

- 7.16 Nájemce je povinen zejména zajistit, aby byl zachován dostatečný průjezd na pozemcích p. č. 897/2 a p. č. 897/23, k. ú. Trnitá, a to od veřejné komunikace na pozemku p. č. 844/1 k. ú. Trnitá k budově č.p. 92 na pozemku p. č. 900/1, k. ú. Trnitá (dále jen "**Administrativní budova**"). Nájemce je dále povinen zajistit, aby nebyla třetími osobami (jedná se zejména o zaměstnance Nájemce) využívána parkovací stání přilehlá k Administrativní budově, která jsou vyhrazena výlučně pro parkování vozidel Pronajímatele a jeho návštěv, tedy plochy pozemků p. č. 897/1 a p. č. 900/2, k. ú. Trnitá.
- 7.17 Pronajímatel je povinen zajistit, aby byl zachován dostatečný průjezd a přístup k Předmětu nájmu, i pokud bude Nemovitost, vyjma Předmětu nájmu, pronajata třetí osobě.
- 7.18 Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu má/bude mít vlastní vstup z venku stavby č.p. 465, k. ú. Trnitá, tudíž Nájemce není oprávněn užívat jiné vnitřní prostory, např. chodby a sociální zařízení umístěné v Nemovitosti.
- 7.19 Pronajímatel prohlašuje, že ke Dni zahájení bude sepsán protokol o stavu podružných měřičů.

8. ÚPRAVY A ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 8.1 Změny a/nebo úpravy Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených není Nájemce ani v případě souhlasu Pronajímatele s provedením změn a úprav oprávněn požadovat.
- 8.2 Provede-li Nájemce změny a/nebo úpravy Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci Pronajímateli značná škoda, je Pronajímatel oprávněn odstoupit od této Nájemní smlouvy.
- 8.3 Nájemce bere na vědomí, že po Dobu nájmu mohou být v Nemovitosti prováděny opravy, rekonstrukce, stavební úpravy a/nebo zařizování. Nájemce je povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout. Jestliže je ale v důsledku imisí ztíženo užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Nájemní smlouvou, je Nájemce oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného (do výše částky denního Nájemného za každý den trvání takového ztížení). Nájemce je také oprávněn z tohoto důvodu odstoupit od této Nájemní smlouvy. Nájemce je dále oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu škody. Pronajímatel se zavazuje informovat nového nájemce Nemovitosti, vyjma Předmětu nájmu, že tento je povinen zajistit nerušené užívání Předmětu nájmu Nájemcem.

9. UKONČENÍ NÁJMU

- 9.1 Kterákoliv ze Stran této Nájemní smlouvy je oprávněna tuto Nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu.
- 9.2 Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Nájemní smlouvu jestliže:
- a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Nájemní smlouvou;
 - b) Nájemce je o více než měsíc v prodlení s placením Nájemného;
 - c) Nájemce nebo osoby, které s ním, nebo s jeho svolením užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění adresované Pronajímatelem Nájemci hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu způsobem sjednaným v této Nájemní smlouvě;
 - e) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího souhlasu Pronajímatele, pokud je tento souhlas vyžadován touto Nájemní smlouvou.

V případech uvedených pod písm. a), b), c) a e) je možné podat výpověď, pokud Nájemce ani v dodatečně lhůtě 7 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě nezajistí nápravu stavu, který by jinak byl důvodem k výpovědi a který je v takové výzvě popsán.

9.3 Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto Nájemní smlouvu, jestliže:

- a) se stane Předmět nájmu bez zavinění Nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání;
- b) Pronajímatel podstatným způsobem porušil své povinnosti dle této Nájemní smlouvy a tento stav nenapraví do jednoho (1) týdne po doručení příslušné výzvy Nájemce (např. nezajistí dodávku Služeb do Předmětu nájmu, smluvně neošetří povinnost dodávky Služeb do Předmětu nájmu s třetí osobou mající v pronájmu Nemovitost vyjma Předmětu nájmu, nezajistí nerušený přístup k Předmětu nájmu, apod.).

9.4 Výpovědní lhůta v případě výpovědi dle článku 9.1 této Nájemní smlouvy činí dvanáct měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

9.5 Výpovědní lhůta v případě výpovědi dle článku 9.1 této Nájemní smlouvy činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

9.6 Výpovědní lhůta v případě výpovědi dle článku 9.3 této Nájemní smlouvy činí jeden měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

9.7 Pokud dojde v důsledku poškození či zničení Předmětu nájmu požárem, přírodními živly, nehodou nebo jiným obdobným způsobem z důvodů nikoliv na straně Nájemce (dále jen „Nehoda“) k zániku Předmětu nájmu, dojde bez dalšího k zániku nájmu dle této Nájemní smlouvy.

9.8 Pokud v důsledku Nehody nedojde k zániku Předmětu nájmu, ale v jejím důsledku se stane Předmět nájmu nezpůsobilý k užívání pro Účely nájmu nejméně po dobu tří (3) měsíců, pak jsou obě Strany oprávněny tuto Nájemní smlouvu vypovědět s účinností k okamžiku doručení písemné výpovědi druhé Straně.

9.9 Pokud Nájemce nemůže v důsledku Nehody užívat Předmět nájmu v souladu s Účelem nájmu, má nárok na přiměřenou slevu z Nájemného. V případě ukončení Doby nájmu dle článku 9.7 Strany souhlasí, že nebudou mít proti druhé Straně žádné nároky včetně nároků z důvodu náhrady škody.

9.10 Tímto článkem Nájemní smlouvy nejsou nikterak dotčena ustanovení občanského zákoníku týkající se skončení nájmu, např. ta upravující skončení nájmu bez výpovědní doby atd..

10. POSTUP PŘI UKONČENÍ NÁJMU

10.1 V případě zániku nájmu výpovědí se Nájemce zavazuje ke dni zániku nájmu, v případě zániku nájmu odstoupením či skončením bez výpovědní doby, pak do 30 dnů od zániku nájmu, Předmět nájmu zcela vyklidit od movitých věcí a vyklizený předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předání Předmětu nájmu Pronajímateli bude provedeno protokolárně.

10.2 V případě poškození Předmětu nájmu nad rámec běžného opotřebení je Nájemce povinen tuto škodu Pronajímateli nahradit.

10.3 Bude-li s tím Pronajímatel souhlasit při skončení nájmu, Nájemce v Předmětu nájmu ponechá úpravy Předmětu nájmu určené a schválené Pronajímatelem (dále jen „Vylepšení Nájemce“). V případě neschválení ze strany Pronajímatele je Nájemce povinen Vylepšení odinstalovat a uvést Předmět nájmu do původního stavu. Veškerá Vylepšení Nájemce se v případě jejich ponechání stanou majetkem Pronajímatele oproti případně sjednané úplatě ve výši maximálně zůstatkové ceny Vylepšení Nájemce při skončení Doby nájmu. Nedohodnou-li se strany jinak, je hodnota Vylepšení Nájemce nulová. Nájemce je povinen předat Pronajímateli bez zbytečného odkladu po skončení Doby nájmu veškeré účetní a daňové informace a dokumenty vztahující se k Vylepšením Nájemce. Po Doby nájmu je Nájemce oprávněn Vylepšení Nájemce uplatňovat jako daňově uznatelný náklad, budou-li k tomu splněny zákonné podmínky.

11. SMLUVNÍ POKUTY

- 11.1 Pro případ porušení povinnosti platit Nájemné, tedy pro případ prodlení s placením Nájemného se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den trvání prodlení, a to v případě, že Nájemce nesplní tuto svou povinnost ani v dodatečné lhůtě 5 dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele, v níž bude Nájemce upozorněn na prodlení s placením Nájemného.
- 11.2 Pro případ porušení kterékoliv jednotlivé povinnosti Nájemce, sjednané v čl. 7 této Nájemní smlouvy, se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé takové porušení povinnosti, a to v případě, že Nájemce nesplní tuto svou povinnost, respektive neodstraní závadný stav ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele, v níž bude Nájemce na porušení takové povinnosti upozorněn.
- 11.3 Pro případ porušení povinnosti Nájemce vyklidit a vyklizený Předmět nájmu předat Pronajímateli, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení Nájemce s předáním vyklizeného Předmětu nájmu, a to v případě, že Nájemce nesplní tuto svou povinnost ani v dodatečné lhůtě 10 dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele, v níž bude Nájemce upozorněn na prodlení s předáním vyklizeného Předmětu nájmu.
- 11.4 Pro případ porušení kterékoliv jednotlivé povinnosti Nájemce, sjednané v čl. 3 této Nájemní smlouvy, se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každé takové porušení povinnosti, a to v případě, že Nájemce nesplní tuto svou povinnost ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele, v níž bude Nájemce na porušení takové povinnosti upozorněn.
- 11.5 Pro případ porušení povinnosti Nájemce sjednané v čl. 6.1 této Nájemní smlouvy, se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, a to v případě, že Nájemce nesplní tuto svou povinnost ani v dodatečné lhůtě 5 dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele, v níž bude Nájemce upozorněn na prodlení s doplněním jistoty.
- 11.6 Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti Nájemce, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Pronajímatel je oprávněn domáhat se i náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli bez ohledu na to, zda Nájemce porušení povinnosti zavinil či nezavinil.
- 11.7 Ujednání článku 10 a 11 této Nájemní smlouvy nezaniká ani v případě zániku Nájemní smlouvy dohodou, odstoupením či výpovědí, a má platit i po ukončení této Nájemní smlouvy.

12. POSTOUPENÍ

- 12.1 Strany se dohodly tak, že nelze žádnou pohledávku jedné Strany vůči druhé Straně vzniklou v souvislosti s touto Nájemní smlouvou, respektive na základě této Nájemní smlouvy, nebo v souvislosti se zánikem této Nájemní smlouvy, nebo její část, postoupit na třetí osobu.

13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1 Tato Nájemní smlouva upravuje práva a povinnosti mezi Stranami úplně a zcela nahrazuje jakékoli dřívější ujednání související s nájemní smlouvou ze dne 29. 4. 2013 ve znění dodatku č. 1 ze dne 12. 1. 2015, ve znění dodatku č. 2 ze dne 31. 5. 2016 a ve znění dodatku č. 3 ze dne 20.6.2025.
- 13.2 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění Smlouvy zajistí Pronajímatel.
- 13.3 Tato Nájemní smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou Stran.

- 13.4 Pokud některé z ustanovení této Nájemní smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost Nájemní smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanoveních, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Nájemní smlouvy. Strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným či účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení Nájemní smlouvy.
- 13.5 Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom.
- 13.6 Strany berou na vědomí, že Pronajímatel, tj. společnost Brněnské komunikace a.s., je povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 13.7 Strany si tuto Nájemní smlouvy přečetly, nemají žádných nejasností ohledně jejího obsahu, tomuto porozuměly a na důkaz souhlasu tuto Nájemní smlouvu podepisují.

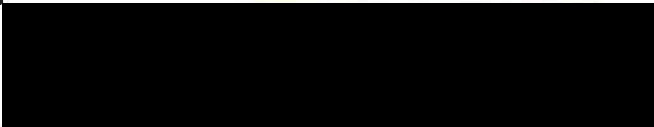
Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Prostorové vymezení Depozitáře

PODPISOVÁ STRANA SMLOUVY

V brn dne 21-07-2025

Za Pronajímatele:

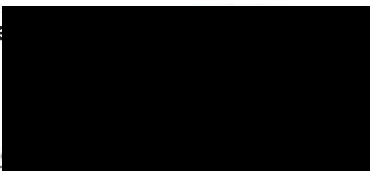
Podpis: 

Jméno: Ing. Luděk Borový

Funkce: generální ředitel

V Brně dne 24.6.2025

Za Nájemce

Podpis: 

Jméno: Ing. Igor Fait

Funkce: předseda představenstva

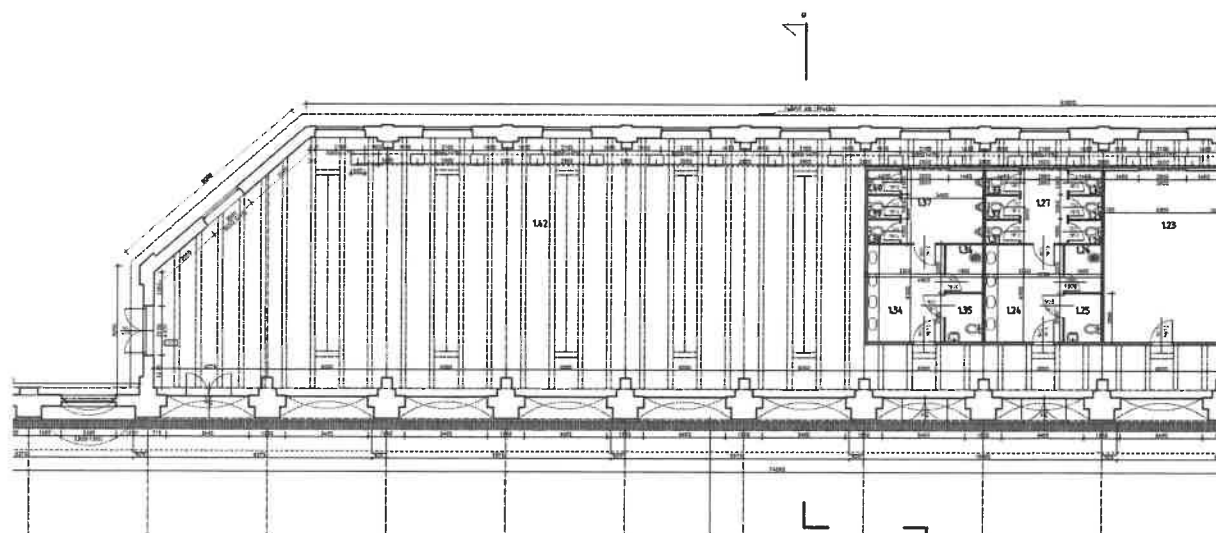
1000



1000

Příloha č.

Vaňkovka Galerie – část depozitáře místnost 1.42



Legenda místností

1.24	umyvárna ženy	12,9m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.25	wc ZTP	3,2m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.26	hygienická kabina	3,2m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.27	předsínka wc ženy	5,9m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.28	kabina wc ženy	1,4m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.29	kabina wc ženy	1,4m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.30	kabina wc ženy	1,4m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.31	kabina wc ženy	1,4m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.32	kabina wc ženy	1,4m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.33	kabina wc ženy	1,4m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.34	umyvárna muži	12,7m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.35	wc ZTP	3,2m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.36	Úklidová místnost	3,2m ²	kaučuková guma	překližka+náter	dtto
1.37	pisárny muži	10,1m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.38	kabina muži	1,4m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.39	kabina muži	1,4m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.40	kabina muži	1,4m ²	kaučuková guma	překližka+náter; kaučuková guma	dtto
1.41	chodba	72,1m ²	žb podlaha se svrchní vrstvou MFC Čobet	vc omítka	sv 6400 po spodní líc stropního trámu; vc omítka
1.42	obchodně-výstavní halový prostor	291,6m ²	žb podlaha se svrchní vrstvou MFC Čobet	vc omítka	sv 6400 po spodní líc stropního trámu; vc omítka
1.43	zázemí obchodně- výstavního prostoru	100,5m ²	litá stěrková podlaha	vc omítka	sv 3215 po spodní líc stropního trámu; vc omítka

