

SMLOUVA

o nájmu nemovitostí

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 an. z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

SMLUVNÍ STRANY:

TIC BRNO, příspěvková organizace

se sídlem Radnická 365/2, 602 00 Brno

IČO: 00101460, DIČ: CZ00101460

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Pr, vložka 18

zastoupená Mgr. et Mgr. Janou Tichou Janulíkovou, ředitelkou

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Brno – město, č. účtu: xxxxxxxxxxxxxx

zástupce, oprávněný k jednání o předmětu smlouvy: xxxxxxxxxxxxxx

kontaktní osoba ve věcech technických: xxxxxxxxxxxxxx

dále jen “pronajímateľ”

a

MILK and HONEY PICTURES, s.r.o.

Se sídlem Praha 1, Josefská 34/ 6

IČ: 261 59 821, DIČ: CZ26159821

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 75602

zastoupena PhDr. Radomírem Dočekalem, jednatelem, dle plné moci Jakubem Mertlem

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., č. účtu: xxxxxxxxxxxxxx

Zástupce oprávněný k jednání o předmětu smlouvy na základě plné moci: xxxxxxxxxxxxxx

dále jen “nájemce”

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímateľ má svým zřizovatelem, Statutárním městem Brnem svěřen k hospodaření v souladu se zákonem č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění mimo jiné i tyto nemovité věci:

Pozemky:

- p. č. 325/6 ostatní plocha, jiná plocha;
- p. č. 325/7 ostatní plocha, jiná plocha;
- p. č. 326 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č. p. / č. ev., jiná stavba;
- p. č. 328/3 ostatní plocha, jiná plocha;
- p. č. 328/4 ostatní plocha, ostatní komunikace;
- p. č. 328/5 ostatní plocha, jiná plocha;
- p. č. 328/6 ostatní plocha, jiná plocha;
- p. č. 328/7 ostatní plocha, jiná plocha;
- p. č. 329/1 ostatní plocha, jiná plocha;
- p. č. 329/2 ostatní plocha, jiná plocha;
- p. č. 329/3 ostatní plocha, jiná plocha;

- p. č. 330/6 ostatní plocha, zeleň;
- p. č. 330/7 ostatní plocha, zeleň;
- p. č. 330/8 ostatní plocha, zeleň;

podzemní prostory tří podzemních nádrží (bývalé městské vodojemy Žlutý kopec), a to Vodojem č. 1, Vodojem č. 2 a Vodojem č. 3, nacházející se pod pozemky p. č. 325/6 ostatní plocha, jiná plocha, p. č. 325/7 ostatní plocha, jiná plocha, p. č. 329/1 ostatní plocha, jiná plocha; p. č. 329/2 ostatní plocha, jiná plocha; p. č. 329/3 ostatní plocha, jiná plocha; p. č. 330/6 ostatní plocha, zeleň; p. č. 330/7 ostatní plocha, zeleň; p. č. 330/8 ostatní plocha, zeleň; p. č. 330/9 ostatní plocha, ostatní komunikace, **společně dále jen „Vodojemy“**,

vše ležící v k.ú. Staré Brno, obci Brno.

Vlastnické právo k výše uvedeným nemovitostem je zapsáno ve prospěch statutárního města Brna u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město na LV č. 10001, pro k.ú, Staré Brno, obec Brno.

Společně dále jen „Nemovitosti“.

2. Pronajímatel tímto dává nájemci do nájmu Nemovitosti následovně:

- **Na dobu určitou, a to 2. 2. v 7 hodin – 14. 2. 2026 do 21 hodin.**

3. Předmětem nájmu je dále „domek správce“, který je coby budova bez č. p. / č. ev. součástí pozemku p. č. 326, jenž je nájemce oprávněn využívat výhradně jako zázemí pro odložení osobních věcí. Nájemce nesmí vstupovat na pokladnu bez přítomnosti odpovědné osoby.
4. Kontaktní osoby za pronajímatele v oblasti poskytnutí prostor Nemovitostí je: xxxxxxxxxxxxxxxx.
5. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem Nemovitostí.

II.

1. Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu Nemovitosti, a to za účelem ***filmového natáčení GALAXY TWILIGHT.***
2. Nemovitosti budou pronajímatelem nájemci odevzdány ke smluvenému užívání v následujícím termínu: 2. 2. 2026 v 7 hodin.
3. Nájemce se zavazuje užívat Nemovitosti v souladu s touto smlouvou a uhradit nájemné.
4. Při předání Nemovitostí nájemci bude pro objektivní zachycení stavu Nemovitostí pronajímatelem pořízena fotografická dokumentace Nemovitostí.

III. Stav Nemovitostí Práva a povinnosti nájemce

1. Nemovitosti jsou kulturní památkou.
2. Vodojemy se nachází v podzemí, vlhkost vzduchu zde je 100%.
3. Ve Vodojemu 3b je umístěna stálá světelná instalace, jež je autorským dílem. U této instalace bude po dobu nájmu dle této smlouvy umístěno / uloženo demontované dílo Critical level. Společně dále jen „Díla“.
4. S ohledem na výše uvedené je nájemce povinen dbát zvýšené opatrnosti. Při plnění předmětu této smlouvy je povinen jednat v souladu s touto smlouvou a počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku jakékoli újmy na Nemovitostech a dílech v nich umístěných.
5. Je přísně zakázáno manipulovat Díly a pohybovat se v jejich bezprostřední blízkosti, tedy v prostoru vytyčeném mobilními sloupky.
6. Nájemce výslovně prohlašuje, že
 - se před podpisem této smlouvy plně a řádně seznámil se stavem Nemovitostí a tento je mu dobře znám a rovněž jsou mu známa veškerá specifika vyplývající z charakteru Nemovitostí,
 - Nemovitosti jsou i právě s ohledem na svůj stavebně technický stav plně a zcela vyhovující pro naplnění účelu podnájmu dle této smlouvy.
7. Nájemce je povinen zajistit, aby nebyl překročen maximální počet osob v jednotlivých Vodojemech, přičemž maximální kapacita v jednotlivých Vodojemech je následující: Vodojem 1 - max 134 osob, Vodojem 2 – max 199 osob a Vodojem 3 – max 199 osob.
8. Případné překročení předcházejícím odstavcem specifikovaných limitů bude považováno za podstatné porušení smlouvy a bude sankcionováno smluvní pokutou ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to za každé překročení limitu v každém z jednotlivých termínů podnájmu.
9. Nájemce je oprávněn travnatou plochu – park nad Vodojemy užívat v souladu s přílohou č. 1, jež obsahuje vymezení plochy,
 - na níž lze umístit stan s občerstvením,
 - na níž lze parkovat pouze s využitím pojezdových desek,
 - pro kterou platí zákaz parkování a přejezdu vozidlem.

Příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

9. Odvoz / svoz odpadu zajišťuje nájemce na vlastní náklad.
10. Nájemce je povinen plnit další následující podmínky nájmu a je povinen zajistit splnění těchto podmínek všemi osobami, jež při realizaci nájmu dle této smlouvy budou vstupovat do Nemovitostí:
 - Každý, kdo vstupuje do Nemovitostí, je povinen zvážit své fyzické a zdravotní schopnosti. Do prostoru Nemovitostí není doporučen vstup osobám se sníženou nebo omezenou hybností a s psychickými poruchami (např. klaustrofobie, srdeční poruchy apod.).
 - V případě, že vstupující osoba zamlčí svá zdravotní omezení a s vědomím porušení podmínek uvedených v předcházejícím bodě vstoupí do prostoru Nemovitostí, přebírá veškerou odpovědnost za případné poškození zdraví nebo jiné újmy na své osobě nebo majetku.

- Prostory, do nichž je nájemci vstup zakázán, jsou označeny.
- Nájemce je povinen dbát vyznačených informací na bezpečnostním značení, na riziko pádu, zakopnutí, naražení (tj. na snížené a zúžené průchozí profily, nerovnosti na podlaze, apod.).
- Je přísně zakázáno dotýkat se elektrických rozvodů bez svolení nájemce. Signalizační zařízení a informační tabule mohou být po předchozí domluvě dočasně zakryty, ale nájemce je povinen po ukončení natáčení vše vrátit do původního stavu.
- Je zakázáno manipulovat s hasicími přístroji, Taková manipulace je možná, ve výjimečných případech, po výslovném odsouhlasení pověřenou osobou za TIC Brno a s adekvátní náhradou protipožárních opatření. Veškeré vybavení musí být neprodleně po době nezbytně nutné uvedeno do původního stavu.
- Nájemce je povinen uposlechnout pokynů pověřeného zaměstnance pronajímatele, jež je oprávněn provádět kontrolu dodržování podmínek této smlouvy ze strany nájemce kdykoli v době trvání nájmu.
- Je zakázáno jakkoli upravovat, poškozovat či ohrožovat Nemovitosti, jejich zařízení, exponáty a vybavení. Zejména je zakázáno:
 - a) Zasahovat do parkové úpravy,
 - b) jakkoli poškozovat stěny a povrchy. Zejména je zakázáno do stěn rýt, vrtat a znečišťovat je. V případě umístění jakékoli konstrukce je nájemce povinen pod tuto konstrukci vložit ochranou vrstvu, která zamezí poškození. Způsob uložení nosných konstrukcí musí být schválen oprávněnou osobou pronajímatele;
 - c) manipulovat s ovládacími prvky technického vybavení objektu; případná manipulace musí být schválena kontaktní osobou pronajímatele ve věcech technických. V případě, že je nutná deinstalace a instalace elektrických prvků, provede tuto činnost servisní firma pronajímatele na náklady nájemce. Nájemce bere na vědomí, že objekty Vodojemu jsou v záruční lhůtě a z tohoto důvodu jsou k zásahům oprávněni pouze poskytovatelé záruky.
 - d) v celém objektu manipulovat s otevřeným ohněm; Taková manipulace je přípustná pouze ve výjimečných případech, po předchozím písemném odsouhlasení kontaktní osobou pronajímatele ve věcech technických, a výhradně za podmínky použití odpovídajících protipožárních opatření, která zajistí bezpečnost osob a majetku v rozsahu požadovaném právními předpisy a interními směrnici. Nájemce byl seznámen s tím, že v prostoru Vodojemu není instalována vzduchotechnika. V případě použití pyrotechnických efektů je nájemce povinen učinit odpovídající bezpečnostní opatření, zejména zajistit dostatečné větrání, případně přerušit činnost ohrožující zdraví osob. Nájemce nese plnou odpovědnost za dodržování těchto povinností a za zajištění ochrany zdraví osob pohybujících se v prostoru.
 - e) kouřit a žvýkat a odhazovat žvýkačky v celém objektu;
 - f) odhazovat odpadky mimo vyhrazené nádoby;
 - g) vstupovat do interiérů v obuvi s jehlovými podpatky,
 - h) vstupovat do interiérů se zvířaty, vjíždět jízdními prostředky s výjimkou kočárků a invalidních vozíků; do vodojemu číslo 2 není možný vjezd s kočárkem a s invalidním vozíkem;

i) vstupovat do areálu se zbraněmi;

11. Nájemce je oprávněn umístit v Nemovitostech své technické a jiné vybavení potřebné k realizaci účelu nájmu, tj. zejména mobiliář – např. stoly, rekvizity, technika, jako osvětlení, ozvučení, atp. Pronajímatel neodpovídá za takové vybavení, ani za jiné movité věci vnesené nájemcem do pronajatých prostor. Nájemce je povinen do Nemovitostí umístit pouze taková technická zařízení, jež splňují normy pro zařízení umístěná v prostoru, kde se vyskytuje 100% vlhkost a voda, musí splňovat IP 44 a výše.
- 12. V Nemovitostech jsou třífázové zásuvky jištěny 32 A a 3 staveništní rozvaděče, které lze s technickou způsobilostí využít pro připojení všech druhů elektrického zařízení. V případě požadavků na elektrický proud je nájemce oprávněn využívat výhradně místa k tomu určená a předaná zaměstnanci pronajímatele. Přípojná místa používat v souladu s jejich dimenzí a technicky způsobilými zařízeními.
13. Pronajímatel nenese odpovědnost za případnou újmu způsobenou nájemci případným výpadkem dodávky energií.
14. Nájemce bere na vědomí, že Nemovitosti nejsou vytápěny.
15. Kouření je povoleno pouze ve venkovních prostorách.
16. Nájemce je povinen dodržovat od 22. hodiny noční klid.
17. Je zakázáno demontovat a přemísťovat jakékoli součásti Nemovitostí. Veškeré přesuny movitého majetku (nábytku, reklamních cedulí, vylepování plakátů atd.) je možné pouze po předchozí dohodě s pronajímatelem.
18. Nájemce je povinen Nemovitosti užívat pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy, a to způsobem obvyklým a povaze Nemovitostí přiměřeným, při dodržování veškerých právních, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.
19. Nájemce je povinen udržovat Nemovitosti po celou dobu nájmu ve stavu, v jakém mu byly pronajaty.
20. Nájemce je povinen po ukončení nátáčecího dne vždy areál Nemovitostí uzamknout, a to buď uzamčením všech vstupů, nebo zajištěním ostrahy prostřednictvím strážní služby v rozsahu odpovídajícím rozloze a charakteru objektu. Nájemce odpovídá za to, že přijatá opatření budou dostatečná k ochraně předmětu nájmu dle této smlouvy před neoprávněným vstupem, poškozením či odcizením majetku.
21. Nájemce je povinen znemožnit přístup do Nemovitosti komukoli, kdo nebude členem jeho štábu.
22. Nájemci budou zapůjčeny centrální klíče od Nemovitostí a přístupové karty. V případě jejich ztráty je nájemce povinen uhradit náklady na obnovu systému.
23. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody a zásahy na Nemovitostech způsobené a učiněné jím samotným. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod.
24. Nájemce výslovně bere na vědomí, že v případě, že mu vznikne následkem užívání Nemovitostí v rozporu s touto smlouvou jakákoliv škoda, pronajímatel za tímto způsobem vzniklou škodu

neodpovídá. V případě, že následkem užívání Nemovitostí nájemcem v rozporu s touto smlouvou vznikne škoda pronajímateli či jiným osobám, zavazuje se nájemce tuto škodu nahradit.

IV.

Výše nájemného a nákladů spojených s nájmem a způsob úhrady

1. Nájemné se ujednává ve výši 1.750.000,- Kč bez DPH (slovy: jeden milion sedm set padesát tisíc korun českých), a to za celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy vymezenou v čl. I. této smlouvy. Nájemné bude navýšeno o zákonnou výši DPH.
2. Nájemce je povinen uhradit sjednané nájemné za užívání Nemovitostí na základě pronajímatelem vystavené faktury / daňového dokladu. Faktura pro úhradu nájemného bude vystavena nejpozději 13. 1. 2026 se splatnost do 14 dnů ode dne jejího doručení nájemci.

Náklady na elektrickou energii a vodné a stočné:

3. Nájemné **nezahrnuje náklady vynaložené po dobu trvání nájmu na elektrickou energii a vodné a stočné.**
4. Tyto náklady budou v rozsahu skutečné spotřeby nájemce po dobu trvání nájmu dle této smlouvy hrazeny na základě odečtu elektroměrů a vodoměrů instalovaných v Nemovitostech provedeného pronajímatelem dle stavu při převzetí Nemovitosti nájemcem a jejich předání pronajímateli po ukončení nájmu.
5. Faktura pro úhradu nákladů skutečné spotřeby bude pronajímatelem nájemci vystavena v průběhu měsíce března 2026 poté, co pronajímatel obdrží od svých dodavatelů fakturu spotřeby těchto energií za měsíc únor 2026. K fakturované částce bude připočtena DPH v zákonné výši.

V.

Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to pro dobu specifikovanou článkem I. Odst. 2 této smlouvy.
2. **ROZVAZOVACÍ PODMÍNKA ÚČINNOSTI TÉTO SMLOUVY:**
Za předpokladu, že nájemce neuhradí sjednané nájemné ve sjednané splatnosti, rozváže se účinnost této smlouvy.

VI.

Sankce

1. Za předpokladu, že nájemce Nemovitosti nevyklidí a nepředá pronajímateli v čase specifikovaném článkem I. Odst. 2 této smlouvy, je nájemce povinen vedle článkem IV. Odst. 1 této smlouvy ujednaného nájemného uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) bez DPH za každou započatou hodinu prodlení s předáním Nemovitosti.
2. Za předpokladu, že nájemce nesplní svou povinnost odvážet / svážet odpad dle ustanovení čl. III. odst. 9 této smlouvy, je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) bez DPH.

3. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu za každé jednotlivé porušení povinnosti dle této smlouvy, s výjimkou předcházejícími odstavci specifikovaných porušení, ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat Nemovitosti v souladu s předmětem smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kdykoli kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit.

VIII.

Ukončení nájmu

1. Tato smlouva může být před uplynutím ujednané doby ukončena:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) zánikem nájemce bez právního nástupce,
 - c) odstoupením od smlouvy,
 - d) naplněním rozvazovací podmínky ujednané článkem V. odst. 2 této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud by nájemce hrubě porušoval své povinnosti vůči pronajímateli stanovené touto smlouvou.

IX.

Obchodní tajemství, ochrana osobních údajů, registr smluv

1. Smluvní strana nájemce tímto výslovně bere na vědomí, že pronajímatel je subjektem povinným poskytnout informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím.
2. Smluvní strana nájemce tímto výslovně prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě **nepovažuje** za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
3. Nájemce souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů (jména a příjmení, adresy trvalého bydliště, data narození obsažených ve smlouvě TICem (příp. jeho zaměstnanci), a to pouze pro účely vedení evidence a majetkoprávní agendy, projednání v orgánech TIC a zveřejnění rozhodnutí těchto orgánů, uzavření smluv, apod., ve kterých jsou tyto údaje obsaženy, tj. všude tam, kde lze uvedením osobních údajů předejít záměně účastníků právního vztahu.
4. Smlouva podléhá povinnosti zveřejnění dle z. 340/2015 Sb. v platném znění.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami, přičemž platí datum pozdějšího podpisu. Účinnosti smlouva nabývá dnem vložení do registru smluv.

2. Nestanoví-li smlouva jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Veškeré změny a doplňky smlouvy mohou být provedeny pouze po dosažení úplného konsenzu na obsahu změny či doplňku, a to písemným dodatkem ke smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami. Smluvní strany tedy vylučují možnost uzavření dodatku bez ujednání o veškerých náležitostech dle § 1726 ObčZ. Smluvní strany rovněž vylučují použití ustanovení § 1740 odst. 3 a ustanovení § 1757 odst. 2 ObčZ.
4. Smluvní strany se zavazují, že případné rozpory vyplývající ze smlouvy budou řešit zejména cestou vzájemné dohody s cílem dosáhnout smírného řešení a naplnění účelu smlouvy. V případě, že by k dohodě nedošlo, bude příp. spor řešen soudem příslušným podle sídla objednatele.
5. Nájemce bere na vědomí, že je na základě § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.
6. Jakákoli změna smluvních stran zúčastněných na této smlouvě podléhá schválení druhou smluvní stranou.
7. V případě, že některé ustanovení smlouvy bude neplatné, nemá tato skutečnost vliv na platnost ostatních ujednání. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe ustanovení původnímu a smlouvě jako celku.
8. Obě smluvní strany prohlašují, že došlo k dohodě o celém rozsahu smlouvy.
9. Smlouva byla sepsána ve 2 vyhotoveních s platností originálu, obě strany obdrží po 1 vyhotovení smlouvy. Toto ujednání platí i pro všechny návrhy změn a dodatky ke smlouvě.
10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně, dne 19.12.2025

V Brně, dne 16.12.2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

.....
TIC BRNO, příspěvková organizace

.....
MILK and HONEY PICTURES, s.r.o.

Zastoupena
Mgr. et Mgr. Janou Tichou Janulíkovou
Ředitelkou organizace

Zastoupena dle plné moci
Jakubem Mertlem