SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Smluvní strany

1. Pronajímatel:
JINTEK, z. ú.
IČ: 23783206
DIČ: CZ23783206
se sídlem: Křížkovského 554/12, 603 00 Brno
bankovní spojení: [redacted]
zastoupena: Ing. Tomášem Mejzlíkem, ředitelem

2. Nájemce:
GET JACKED s.r.o.
IČ: 23558717
se sídlem: Fintajslova 3109/3, 690 02 Břeclav
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. Zn. C 146538
zastoupena: Markem Szewczykem, jednatelem

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání části objektu VIDA! science centrum, Křížkovského 554/12, Brno, a to:
   - část venkovní expozice pro umístění gastro kontejneru na severním okraji venkovní expozice, v místě označeném Pronajímatelem,
   - část galerie ve 3. nadzemním podlaží (východní roh budovy) o výměře cca 20 m^2.
   - Grafické vyobrazení Předmětu nájmu je uvedeno v příloze č. 1 této nájemní smlouvy.
   - (dále jen "**Předmět nájmu**")

2. Pronajímatel prohlašuje, že k Předmětu nájmu má užívací právo, a to na základě Smlouvy o výpůjčce uzavřené s vlastníkem Předmětu nájmu, jímž je Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 3, Veveří, 602 00 Brno, IČO 70888337. Pronajímatel prohlašuje, že na základě tohoto smluvního vztahu je oprávněn Předmět nájmu nebo jeho části pronajmout Nájemci.

3. Pronajímatel a Nájemce se dále dohodli na harmonogramu zařizování výše vymezených míst pro poskytování Předmětu nájmu tak, že první měsíc trvání Smlouvy je zařizovací. Nájemce převezme část Předmětu nájmu ve 3NP za účelem zahájení poskytování služeb ve zkušebním režimu. Pronajímatel se zavazuje zajistit na své náklady dodání a instalaci nového výdejního pultu v části galerie ve 3NP, a to nejpozději do 31. 3. 2026. Instalace výdejního pultu ze strany Pronajímatele nemá vliv na sjednanou výši nájemného. Ostatní zařízení této části Předmětu nájmu zajistí Nájemce na vlastní náklady. Umístění kontejneru do venkovní expozice bude realizováno poté, co pronajímatel na svoje náklady připraví prostor, nejpozději do 30. 4. 2026.

4. Předmět nájmu se přenechává bez vybavení, s výjimkou výdejního pultu ve 3NP dle předchozího odstavce, a je vybaven přípojnými body na potřebnou infrastrukturu.

5. Nájemce prohlašuje, že je podnikatelem s předmětem podnikání hostinská činnost.

6. Na základě této nájemní smlouvy přenechává Pronajímatel ke dni 1. 4. 2026 Nájemci do užívání za úplatu Předmět nájmu, který Nájemce ke dni 1. 4. 2026 do užívání od Pronajímatele přebírá a zavazuje se platit Pronajímateli platby v souladu s touto nájemní smlouvou.

III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude Nájemce využíván pouze k provozování hostinské činnosti, včetně administrativního a provozního zázemí.

2. V souvislosti s užíváním Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen zajistit (nebrání-li mu v tom objektivní překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli) Nájemci v rozsahu nezbytném pro provoz Nájemce vstup/ odchod a vjezd/výjezd do dotčené budovy a Předmětu nájmu v průběhu celého dne kromě časového období 22:00 až 5:00. V této době je vstup do prostor umožněn pouze po dohodě se strážní službou. V souvislosti s užíváním Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen zajistit obchodním partnerům Nájemce (dodavatelé, odběratelé apod.) v rozsahu nezbytném pro provoz Nájemce vstup/ odchod do Předmětu nájmu v provozní době Nájemce.

IV. Nájemné a služby

1. Nájemné je dohodou smluvních stran sjednáno jako:
   - 6 % z hrubého obratu dosaženého Nájemcem v daném kalendářním měsíci bez DPH. Hrubým obratem bez DPH se rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za kalendářní měsíc, za který je nájemné hrazeno.

Nájemce je povinen nejpozději ve lhůtě splatnosti nájemného předložit Pronajímateli písemné prohlášení o Hrubém obratu bez DPH dotčené provozovny v kalendářním měsíci, za které je nájemné hrazeno.

2. Smluvní strany se mohou po vzájemné dohodě dohodnout na úpravě výše nájemného. Tato úprava bude sjednána formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě.

3. Pro účely této Smlouvy se hrubým obratem rozumí pouze tržby dosažené Nájemcem v souvislosti s provozem v Předmětu nájmu dle této Smlouvy. Do hrubého obratu se nezapočítávají tržby z jiných činností Nájemce realizovaných mimo Předmět nájmu, ani tržby z jiných provozoven či aktivit Nájemce nesouvisejících s provozem v objektu VIDA! science centrum.

4. Nájemné za příslušný kalendářní měsíc je splatné měsíčně, vždy do 15. dne následujícího měsíce, bezhotovostně na účet Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv požadovat doložení tržeb včetně výstupů z pokladního systému.

5. Vedle nájemného je Nájemce dále povinen platit Pronajímateli platbu za skutečnou spotřebu elektrické energie, spotřebovanou Nájemcem v Předmětu nájmu, zjištěnou podružným měřením, a dále paušální platbu za vodné a stočné ve výši 500 Kč za kalendářní měsíc. Platby dle předchozí věty je Nájemce povinen zaplatit bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele na základě daňového dokladu, vystaveného Pronajímatelem, v termínech splatnosti Nájemného (měsíčně).

6. Odečet elektrické energie je prováděn Pronajímatelem. Nájemce je oprávněn kdykoliv samostatně provést kontrolu stavu podružného elektroměru.

V. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou do 31. 3. 2027.

2. Po uplynutí této doby bude Smlouva automaticky prodloužena o jeden rok, a to opakovaně, pokud jedna ze Stran alespoň 3 měsíce před termínem prodloužení Smlouvy písemně neoznámí druhé Straně, že si prodloužení Smlouvy nepřeje.

VI. Ukončení nájmu

1. Každá ze smluvních stran může Smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě, že Pronajímatel vypoví Smlouvu bez udání důvodu před uplynutím 12 měsíců od zahájení nájmu, zavazuje se uhradit Nájemci prokazatelně

vynaložené a dosud neodepsané náklady na zařízení Předmětu nájmu, a to v poměrné výši odpovídající neuplynulé části předpokládané doby jejich odepisování.

2. Každá ze smluvních stran může od Smlouvy odstoupit s okamžitou účinností v případě podstatného porušení Smlouvy druhou stranou. Za podstatné porušení Smlouvy se považuje zejména prodlení s úhradou nájemného delší než 30 dní, užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem Smlouvy nebo porušení povinností dle čl. VII.

3. Po ukončení nájmu, a to do 5 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu na galerii ve 3NP a do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu ve venkovní expozici, je Nájemce povinen předat Pronajímateli předmět nájmu ve stavu, který odpovídá obvyklému opotřebení vzhledem ke stavu, v jakém byl Předmět nájmu převzat. O předání Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol podepsaný oběma stranami.

VII. Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen:
   a) užívat předmět nájmu řádně a v souladu s účelem Smlouvy,
   b) přizpůsobit provozní dobu provozu tak, že bude odpovídat otevírací době expozice a zároveň bude reflektovat i akce pořádané ve VIDA! science centru mimo standardní dobu a v době dle dohody,
   c) dodržovat právní předpisy vztahující se k provozu gastro služeb,
   d) umožnit Pronajímateli vstup do předmětu nájmu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost,
   e) neprovádět jakékoliv stavební úpravy v Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
   f) oznámit Pronajímateli každé poškození Předmětu nájmu, které má vliv na bezpečnost a ochranu zdraví při práci,
   g) oznámit Pronajímateli jakoukoliv změnu v údajích (obchodní firma, sídlo, bankovní spojení, statutární orgán apod.),
   h) konzultovat s Pronajímatelem případné umístění reklamních poutačů dodavatelů v pronajatých prostorách a realizovat jejich umístění pouze se souhlasem Pronajímatele,
   i) akceptovat při poskytování služeb platbu platební kartou nebo hotovostí; platbu kartou není Nájemce oprávněn samostatně zpoplatnit.

2. Pronajímatel je povinen:
   a) předat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno,
   b) udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu, pro který byl pronajat,

c) zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu,
d) zajistit součinnost při odstraňování běžných závad,
e) umožnit po dohodě Nájemci bezplatné umístění reklamního návěstí,
f) zveřejňovat informace poskytnuté Nájemcem o nabídce poskytovaných gastronomických služeb na webových stránkách Pronajímatele a ve vnitřním televizním okruhu Pronajímatele.

3. Nájemce je povinen dodržovat zejména protipožární a jiné provozní předpisy Pronajímatele vztahující se k Předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že se s protipožárními a jinými provozními předpisy Pronajímatele řádně seznámil a že jeho provoz je v souladu s těmito předpisy.

4. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětu nájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

5. Úpravy předmětu nájmu jsou možné pouze po dohodě smluvních stran; realizaci úprav zajišťuje Pronajímatel, nedohodnou-li se strany jinak.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, tj. dnem podpisu oběma smluvními stranami (jejich oprávněnými zástupci), a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí Pronajímatel.

2. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

3. Obě strany prohlašují a podpisy svých zástupců potvrzují, že se seznámily s celým textem této Smlouvy včetně jejích příloh, že obsahu této Smlouvy a přílohám k této Smlouvě porozuměly, s obsahem této Smlouvy a jejích příloh souhlasí a že tato Smlouva nebyla sjednána v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoli z nich.

4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se některé ujednání této Smlouvy stane oproti důvodnému očekávání v důsledku změny obecně závazného právního předpisu neplatným, nezakládá to neplatnost ostatních ujednání této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že k písemné výzvě kterékoli z nich přistoupí druhá smluvní strana k uzavření písemného dodatku k této Smlouvě, kterým nahradí ujednání, které se stalo neplatným ujednáním novým, jehož účel a smysl bude co nejbližší ujednání původnímu, ale takovým, aby bylo platné a účinné.

5. Smluvní strany se dohodly, že doručování písemností dle této Smlouvy bude probíhat prostřednictvím e-mailové komunikace, či datových schránek, pokud

právní předpis nevyžaduje jinou formu.

6. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
   - Příloha 1 – Grafické vyobrazení Předmětu nájmu

V Brně dne 30. března 2026

Pronajímatel: **Nájemce:**

[redacted]

Ing. Tomáš Mejzlík

Marek Szewczyk

[redacted]

Oskar Klanert

Příloha 1 - Grafické vyobrazení Předmětu plnění