

obchodní společnost  
**BADON-ZK a.s.**,  
IČ: 28204280, DIČ: CZ28204280, se sídlem Praha 1, Staré Město, Dlouhá 705/16, PSČ  
110 00,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 13046,  
zastoupená Interprospekt CZ s.r.o., IČ: 276 30 234  
Praha 1 - Staré Město, Dlouhá 705/16, PSČ 11000  
kterou při výkonu funkce zastupuje Ing. Karel Žalský, jednatel,  
bankovní spojení: č.ú. 2121561399/0800 (účet pro Jistinu), č.ú. 2121562359/0800 (účet pro  
Nájemné a úhrady na služby), oba vedené u České spořitelny a.s.

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest**  
IČ: 71377999, DIČ: CZ71377999, se sídlem: Štěpánská 567/15, 120 00 Praha 2  
Státní příspěvková organizace  
zastoupená: Ing. Silvanou Jirotkovou, generální ředitelkou

(dále jen „**Nájemce**“)

mezi sebou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU**

*ve smyslu ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění*

## OBSAH

---

<b>článek</b>	<b>strana</b>
I. Výklad pojmů .....	3
II. Předmět nájmu .....	3
III. Účel nájmu.....	4
IV. Trvání nájmu.....	4
V. Nájemné .....	5
VI. Jistota .....	6
VII. Úhrada za služby spojené s nájmem .....	6
VIII. Sankční ustanovení .....	7
IX. Obvyklá údržba Předmětu nájmu .....	7
X. Stavební úpravy.....	8
XI. Další práva a povinnosti smluvních stran .....	8
XII. Přenechání do podnájmu .....	11
XIII. Závěrečná ustanovení .....	11

### **Přílohy**

**Příloha č. 1** Grafická příloha (A/B)

**Příloha č. 2** Předávací protokol – bude doplněno po předání předmětu nájmu

**Příloha č. 3** Kopie výpisu z obchodního rejstříku Pronajímatele

## I. Výklad pojmů

Smluvní strany se dohodly, že ve snaze zamezit případným nesrovnalostem při výkladu jednotlivých ustanovení této smlouvy nebo smlouvy jakožto celku mají níže uvedené termíny či slovní spojení tento jediný a pro výklad této smlouvy závazný význam:

**Budova** - budova číslo popisné 639 vystavěná na pozemku p.č. 244/13 v k.ú. Modřany, která je součástí tohoto pozemku a je takto zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Modřany, obec Praha, na listu vlastnictví číslo 10122;

**Předmět nájmu** – Prostory pronajímané na základě této smlouvy;

**Grafická příloha** - příloha č. 1 A/B této smlouvy, která graficky, za použití barvy, znázorňuje umístění Předmětu nájmu (kancelářské plochy a/nebo ostatní plochy) v příslušném patře Budovy; tvoří nedílnou součást této smlouvy; Příloha č. 1 A se týká prostor A, Příloha č. 1 B se týká prostor B;

**Předávací protokoly** - přílohy č. 2 této smlouvy, podepsané zástupci obou smluvních stran, které obsahují popis vybavení a stavu Předmětu nájmu ke dni jeho předání Pronajímatelem Nájemci; obdobný protokol bude sepsán i při předání Předmětu nájmu Nájemcem zpět Pronajímateli;

**Paušální úhrada** - paušální platba na úhradu služeb poskytovaných společně s nájmem, tj. úhrada za vytápění, odběr el. energie, vodné, stočné, odvoz směsného komunálního a jemu podobného odpadu, úklid společných prostor a další služby poskytované společně s nájmem;

**Služby poskytované společně s nájmem** - jedná se o služby zajišťované Pronajímatelem a hrazené Paušální úhradou. Součástí této platby jsou úhrady za vytápění Předmětu nájmu, odběr el. energie, vodné, stočné, odběr teplé vody, ~~interní poštovní služby v rámci Budovy~~, odvoz běžného odpadu, úklid, běžnou údržbu a ostrahu Budovy. Blíže o těchto službách pojednává článek VII. Smlouvy;

**Adresa nájemce nebo Adresa pronajímatele** – Adresou nájemce nebo Adresou pronajímatele se pro účely této smlouvy rozumí adresy Nájemce nebo Pronajímatele uvedené v této smlouvě, nebo též adresy Nájemce nebo Pronajímatele uvedené v příslušném veřejném seznamu (zejména v obchodním nebo živnostenském rejstříku); pokud jedna smluvní strana písemně oznámí druhé smluvní straně změnu své adresy, považuje se za „adresu uvedenou v této smlouvě“ adresa uvedená v tomto písemném oznámení.

## II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 639 vystavěné na pozemku p.č. 244/13 v k.ú. Modřany, obec Praha, a pozemku parc.č. 244/16, které je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 10122 (dále též jen „Budova“).
2. Pronajímatel na základě této smlouvy a za podmínek v ní stanovených pronajímá Nájemci následující Předmět nájmu o celkové výměře **458,50 m<sup>2</sup>**, z toho výměra kanceláří činí celkem 323,7 m<sup>2</sup> a jsou označeny č. 1.01 až 1.013, 1.14, výměra ostatních

prostor činí 134,88 m<sup>2</sup> (jedná se o chodbu, sociální zařízení, kuchyňku dále jen „ostatní prostory“), vše se nacházející v 2. nadzemním podlaží Budovy, tak jak jsou tyto vyznačeny barevně v Grafické příloze A a B, která je nedílnou součástí této smlouvy, když tvoří její přílohu č. 1. Nájemce je oprávněn pro účely přístupu do Prostoru sloužícího podnikání spoluužívat příslušné společné prostory Budovy. Nájemce je dále oprávněn pro účely přístupu užívat v nezbytné míře také pozemek parc.č. 244/16 v k.ú. Modřany.

3. Nájemce shora uvedený Předmět nájmu do nájmu přijímá, resp. přijme v návaznosti na počátek doby nájmu, a prohlašuje, resp. při převzetí prohlásí, že se s jejich stavem podrobně seznámil před jejich protokolárním převzetím a podpisem předávacího protokolu následně prohlásí, že je shledal jako způsobilé k řádnému užívání dle této smlouvy, a zavazuje se za ně platit dále dohodnuté nájemné a Paušální úhradu spojenou s užíváním Předmětu nájmu dle této smlouvy.

### III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu se Nájemce zavazuje užívat dle jeho stavebního určení jako spisovnu, popřípadě jako sociální zázemí spisovny, pro naplnění účelu předmětu činnosti nájemce.
2. Případná změna účelu nájmu může být dohodnuta výhradně formou písemného dodatku k této smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami.

### IV. Trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou:
  - prostory č. 1.01, 1.02, 1.010, 1.011 a 1.013 a ostatní plochu, vše umístěno v levé části 2. nadzemního podlaží o celkové výměře 159,6 m<sup>2</sup> (dále jen „Prostory A“), **počínaje dnem 1. ledna 2019**, a
  - prostory č. 1.03, 1.04 až 1.09, 1.14 a ostatní plochu, vše umístěno v pravé části 2. nadzemního podlaží o celkové výměře 298,9 m<sup>2</sup> (dále jen „Prostory B“), **počínaje dnem 1. února 2019**,

**do 31.12.2028.**

2. Účinnost této smlouvy se automaticky prodlužuje vždy o další 1 kalendářní rok, pokud Nájemce písemně oznámí Pronajímateli, že má zájem o automatické prodloužení doby účinnosti smlouvy. Takové oznámení musí Nájemce Pronajímateli zaslat písemně, a to nejpozději do 30.9.2028, resp. do 30.9. příslušného kalendářního roku, do konce kterého byl nájem prodloužen, pokud se strany nedohodnou jinak. Automatické prodloužení doby účinnosti smlouvy je však možné pouze celkem na dobu 5-ti let, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. Smlouva může být vždy ukončena dohodou stran, dále nájemní vztah skončí zejména uplynutím doby, na kterou byl sjednán (odst. 1. a odst. 2. tohoto článku Smlouvy).
4. Pronajímatel bude oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, pokud nastane některý z výpovědních důvodů stanovených v § 2309 zákona č. 89/2012

Sb. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci.

5. Nájemce bude oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, pokud nastane některý z výpovědních důvodů stanovených v § 2308 zákona č. 89/2012 Sb.. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Pronajímateli.
6. Nájemce je až do doby ukončení nájemního vztahu povinen hradit řádné nájemné a zálohy na služby. Nájemce je dále povinen hradit náhradu za užívání Předmětu nájmu ve výši odpovídající sjednanému nájemnému a úhrady na služby ode dne ukončení nájemního vztahu až do doby vyklizení Předmětu nájmu.
7. Po skončení nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu a zařízení bez poškození a ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán písemný protokol podle vzoru, který je uveden v Příloze č. 2 této Smlouvy.
8. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí a uhradí Nájemce nejpozději k termínu předání Předmětu nájmu. Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu Pronajímatel na náklad Nájemce. Nájemce je povinen předat Pronajímateli veškeré klíče, které od Pronajímatele převzal.
9. Za každý den prodlení s předáním a vyklizením předmětu nájmu podle předchozího odstavce se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den, bezhotovostním převodem na výše uvedený účet Pronajímatele na základě písemné výzvy Pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu případné škody a náhrady za užívání předmětu nájmu ve výši odpovídající sjednanému nájemnému a Paušální úhradě na služby.
10. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení s placením nájemného nebo Paušální úhrady, po dobu delší než 1 (jeden) měsíc nebo v případě, že Nájemce hrubým způsobem porušuje tuto smlouvu je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí doručenou Nájemci. Pro tento případ vypovězení smlouvy Pronajímatelem si smluvní strany dohodly výpovědní dobu v trvání 10 (deseti) dnů. Pokud pronajímatel v tomto případě neurčí, zda výpověď podává s 10 (deseti) denní nebo s tříměsíční výpovědní dobou, má se za to, že výpovědní doba činí 10 (deset) dnů. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem následujícím po dni, ve kterém bude písemná výpověď dle tohoto odstavce doručena Nájemci.
11. Pokud se nepodaří doručit doporučenou poštovní zásilku obsahující písemnou výpověď dle tohoto článku, na Adresu druhé smluvní strany, považuje se výpověď za doručenou 10 (desátým) dnem následujícím po dni, ve kterém byla tato zásilka uložena pro adresáta na poště.

## **V. Nájemné**

1. Nájemné za pronájem Předmětu nájmu dle této smlouvy bylo dohodou smluvních stran stanoveno takto:  
za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr čtvereční) podlahové plochy Předmětu nájmu – ve výši 220,-- Kč (slovy: dvě stě dvacet korun českých) za 1 (jeden) kalendářní měsíc.

2. V souladu s odstavcem 1. tohoto článku shora tak měsíční nájemné za pronájem Předmětu nájmu činí celkem částku ve výši **35.112,-Kč (slovy: třicetpěttisícjednostodvanáct korun českých)** za Prostory A, a ve výši a ve výši **65.758,-Kč (slovy: šedesátpěttisícsemdsetpadesátosm korun českých)** za Prostory B .

Celkové měsíční nájemné za období od 1.2.2019 činí celkem 100.870,-Kč (slovy: jednostotísícosmsetsedmdesát korun českých).

Celkové měsíční nájemné za období, od 1.1.2019 do 31.1.2019 činí 35.112,-Kč (slovy: třicetpěttisícjednostodvanáct korun českých) a od 1.2.2019 činí celkem 100.870,-Kč (slovy: jednostotísícosmsetsedmdesát českých).

3. Nájemné a Paušální úhrada dle čl. VII. této smlouvy jsou splatné vždy nejpozději 10. (desátý) den měsíce, za nějž se nájemné a Paušální úhrada platí. Pronajímatel se zavazuje vystavit vždy první pracovní den příslušného kalendářního měsíce, za nějž se nájemné a Paušální úhrada platí, daňové doklady (faktury) nezbytné k provedení platby.
4. Pronajímatel je oprávněn počínaje dnem 1.1.2021 jednostranně navýšit nájemné jedenkrát ročně o výši míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Navýšení nájemného o výši míry inflace vyhlášené za rok předcházející může Pronajímatel provést s účinností od 1.ledna každého roku s tím, že navýšení nájemného o inflaci je Pronajímatel oprávněn Nájemci od 1. ledna roku, ve kterém bylo nájemné o inflaci navýšeno, doúčtovat
5. Nájemné se Nájemce zavazuje hradit platby na účet Nájemného a úhrad na služby. Nájemné se považuje za zaplacené dnem jeho připsání na účet Nájemného a úhrad na služby.

## **VI. Jistota**

1. Nájemce se zavazuje uhradit na Účet pronajímatele jistotu na nájemné a Paušální úhradu:
  - ve výši 46.699,- Kč (slovy: čtyřicetšesttisícšestsetdevadesátdevět korun českých), do 31. prosince 2018, a
  - ve výši 87.458,- Kč (slovy: osmdesátsedmtisícčtyřistapadesátosm korun českých), do 10. února 2019.
2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že jistota dle odst. 1. tohoto článku smlouvy bude po dobu trvání nájemního vztahu, založeného touto smlouvou, v dispozici Pronajímatele a bude sloužit k úhradě případných i budoucích závazků Nájemce vůči Pronajímateli, vzniknuvších v souvislosti s realizací této Smlouvy, které nebudou Nájemcem řádně a včas uhrazeny.
3. V případě, že bude jistota nebo její část použita k úhradě budoucích závazků Nájemce ve smyslu tohoto článku, vznikne tím Nájemci povinnost dorovnat výši jistoty úhradou na účet Pronajímatele, a to vždy nejpozději do 10-ti (deseti) dnů od okamžiku, kdy bude Pronajímatelem o této skutečnosti vyrozuměn.
4. Nebude-li Nájemce ke dni skončení nájemního vztahu, založeného touto smlouvou, v prodlení s úhradou jakékoliv části Nájemného, úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, popř. její části, nebo s jakoukoli jinou platbou na základě této

Smlouvy, zavazuje se Pronajímatel vrátit jistotu Nájemci, a to nejpozději do 20 (dvaceti) dnů ode dne ukončení nájemního vztahu, založeného touto smlouvou, a vzájemného vypořádání veškerých závazků z něho plynoucích.

5. Pronajímatel je oprávněn kdykoli v průběhu trvání nájemního vztahu, založeného touto smlouvou, nebo kdykoli po ukončení nájemního vztahu, založeného touto smlouvou, jednostranně započíst své splatné pohledávky za Nájemcem dle této Smlouvy s pohledávkou nájemce na vrácení poskytnuté jistiny.
6. V případě, že Nájemce nesloží jistotu ve výši a ve lhůtě dle odst. 1. tohoto článku smlouvy, případně nedorovná výši jistoty dle odst. 3. tohoto článku smlouvy do výše uvedené v odst. 1. tohoto článku smlouvy ve lhůtě dle odst. 3. tohoto článku Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

## VII.

### Úhrada za služby spojené s nájmem

1. V dohodnuté výši nájemného není zahrnuta úhrada za vytápění Předmětu nájmu, odběr el. energie, vodné, stočné, odvoz směsného komunálního a jemu podobného odpadu, úklid společných prostor a další služby poskytované společně s nájmem.
2. Paušální platba na úhradu služeb poskytovaných společně s nájmem byla dohodou smluvních stran stanovena ve výši 60,-- Kč (slovy: šedesát korun českých) bez DPH za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr čtvereční) pronajímané plochy bez DPH za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr čtvereční) pronajímané plochy měsíčně. Paušální úhrada tak činí tak 9.576,--Kč (slovy: devět tisíc pět set sedmdesát šest korun českých) bez DPH bez DPH měsíčně za Prostory A, a částku 17.934,-Kč (slovy: sedmnáct tisíc devět set třicet čtyři korun českých za Prostory B.
3. Paušální úhrada činí v období od 1.1.2019 do 31.1.2019 částku 9.576,-- Kč, a od 1. 2. 2019 částku 27.510,--Kč.

Ke sjednané výši Paušální úhrady bude Pronajímatelem Nájemci účtována příslušná částka DPH, v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Smluvní strany se dohodly, že ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění, se za den uskutečnění zdanitelného plnění považuje vždy první den kalendářního měsíce, za který se Paušální úhrada platí.

4. Pronajímatel je oprávněn počínaje dnem 1.1.2021 jednostranně navýšit Paušální úhradu jedenkrát ročně o výši míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Navýšení Paušální úhrady o výši míry inflace vyhlášené za rok předcházející může Pronajímatel provést s účinností od 1.ledna každého roku s tím, že navýšení nájemného o inflaci je Pronajímatel oprávněn Nájemci od 1. ledna roku, ve kterém bylo nájemné o inflaci navýšeno, doúčtovat.
5. Nájemce je oprávněn vybavit Předmět nájmu odpovídajícím počtem připojení k síti internet na základě příslušné smlouvy s poskytovatelem připojení. Veškeré související náklady zejména na zřízení, provoz a ukončení provozu připojení, nese v plné výši Nájemce, a to bez ohledu na skutečnost, zda připojení skutečně využívá. Veškeré související poplatky bude Nájemce hradit přímo správci těchto připojení.

## **VIII. Sankční ustanovení**

1. Pokud se Nájemce ocitne v prodlení s placením nájemného nebo Paušální úhrady dle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úrok z prodlení v zákonné výši.

## **IX. Obvyklá údržba Předmětu nájmu**

1. Závady vzniklé neodborným zacházením, nešetrným užíváním, nedbalostí, násilným poškozením nebo zničením zařízení odstraňuje Nájemce v plném rozsahu na své náklady. V případě, že nutnost drobných oprav bude vyvolána vadou stavby, v níž je Předmět nájmu umístěn (např. zatékání do Předmětu nájmu, prasknutí stoupacích potrubí, netěsnost oken apod.), nese náklady včetně nákladů na materiál v plné výši Pronajímatel.
2. Pokud Nájemce způsobí nebezpečí vzniku škody na Předmětu nájmu nebo sníží kvalitu nájmu jiného nájemce (zejména výskytem nežádoucích pachů, zvuků, prachu apod.) nese plnou výši případné škody a zároveň je povinen uhradit Pronajímateli celou výši případného ušlého zisku. V případě, že takového jednání Nájemce způsobí Pronajímateli nebo třetí osobě škodu přesahující 50.000,-Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) nebo pokud takové jednání Nájemce trvá po dobu delší deseti pracovních dní, považuje se takovéto jednání za hrubé porušení nájemní smlouvy.

## **X. Stavební úpravy**

1. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy Předmětu nájmu bez předchozího výslovného a písemného souhlasu Pronajímatele.

## **XI. Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Ke dni předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci bude vyhotoven/budou vyhotoveny Předávací protokoly (na Prostory A a na Prostory B, které budou tvořit Přílohu č. 2 A/B) této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu, jeho příslušenství podle svých potřeb, obvyklým způsobem a v souladu se sjednaným účelem nájmu. Nájemce je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu bez jakýchkoli časových omezení, tj. po 24 hodin kteréhokoliv dne trvání nájemního vztahu. Uvedené právo přístupu se, za podmínky respektování pravidel vstupu do Budovy, v plném rozsahu vztahuje i na smluvní partnery, klienty a návštěvníky Nájemce, popř. další osoby vstupující do Předmětu nájmu se souhlasem Nájemce.
3. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu k provozování činnosti v souladu s jeho předmětem činnosti obvyklým způsobem a zároveň tak, aby nebyla dotčena práva ostatních nájemců v Budově. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy (např. stavební, protipožární opatření, bezpečnostní a hygienické předpisy, ochrana životního prostředí apod.).

4. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu k provedení příslušných oprav a údržby, které hradí Pronajímatel, dále pak přístup alespoň 2x ročně po předchozí domluvě za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu. Bez předchozího souhlasu Nájemce je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu pouze v případě havárií, ohrožujících Předmět nájmu nebo prostory v Budově či celou Budovu, ke kterým dojde v době nepřítomnosti Nájemce.
5. Drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu provádí a hradí Nájemce s tím, že za drobné opravy/běžnou údržbu se pro tyto účely považují jednotlivé výdaje na drobné opravy/běžnou údržbu do částky 3.000,-- Kč bez DPH, tzn. opravy do výše této částky bude hradit Nájemce, opravy s cenou nad tuto částku Pronajímatel. Potřebu provedení jiných, než běžných oprav/údržby je Nájemce povinen Pronajímateli včas oznámit, potřebu provedení havarijních oprav je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli neprodleně, jinak je odpovědný za škody, které Pronajímateli vzniknou porušením oznamovací povinnosti.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět stavební ani jiné podstatné úpravy na Předmětu nájmu. Veškeré případné stavební úpravy musí Nájemce provádět pouze v souladu s platnými právními předpisy. Porušení této povinnosti zakládá důvod pro odstoupení Pronajímatele od této smlouvy.
7. Pronajímatel i Nájemce se dohodli, že pokud bude Nájemce provádět stavební úpravy, bude mít právo je podle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, v platném znění, odpisovat, pokud je lze považovat za technické zhodnocení pronajatého majetku ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, v platném znění, pokud tyto nebudou započteny na úhradu nájemného. Pronajímatel se zavazuje v takovém případě nezvyšovat o výdaje na práce a investice, které provedl Nájemce přímo nebo na své náklady, vstupní cenu Předmětu nájmu uvedenou v účetnictví Pronajímatele. Pokud dojde k novelizaci zákona nebo přijetí jiného právního předpisu týkajícího se způsobu odpisování stavebních prací provedených Nájemcem, může být způsob odpisování stanovený v tomto článku odpovídajícím způsobem změněn. Technické zhodnocení, které může Nájemce odpisovat, zahrnuje veškeré výdaje na stavební úpravy Předmětu nájmu, které Nájemce provedl přímo nebo na své náklady.
8. Škody v/na Předmětu nájmu je Nájemce povinen bezodkladně nahlásit Pronajímateli a zároveň je povinen učinit veškerá neodkladná opatření k zabránění rozšíření vzniklých škod. Nájemce je odpovědný za škodu v případě, že neupozorní včas na způsobené škody. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené v souvislosti s nesplněním povinností shora uvedených.
9. Nájemce je odpovědný za škody vzniklé v/na Předmětu nájmu a na zařízeních umístěných v Předmětu nájmu, způsobených ať v úmyslu či z nedbalosti v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
10. Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele instalovat vhodné reklamní tabule u vchodu do Budovy a na Budově a dle potřeby i uvnitř Budovy, v souladu s existujícími právními předpisy a požadavky Pronajímatele. Náklady na zhotovení reklamních nebo informačních zařízení Nájemce nese v plné výši Nájemce.
11. Nájemce je povinen při užívání Předmětu nájmu, jakož i v celé Budově, dodržovat veškeré platné právní předpisy, zejména hygienické předpisy a předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a požární ochraně. Nájemce je povinen zajistit dodržování těchto předpisů svými zaměstnanci i třetími osobami nacházejícími se v/na Předmětu nájmu se souhlasem Nájemce.

12. Za plnění povinností na úseku požární ochrany ve smyslu zákona ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, odpovídají obě smluvní strany takto:

- a) Pronajímatel bude zabezpečovat v potřebném množství a druzích požární techniku, věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení se zřetelem na požární nebezpečí vyplývající z činnosti provozované Pronajímatelem (tzn. z nájmu předmětného Předmětu nájmu) a udržovat je v provozuschopném stavu;
- b) Nájemce plní zbývající povinnosti právnických osob na úseku požární ochrany v Předmětu nájmu;
- c) Nájemce písemně oznámí Pronajímateli osobu, která je oprávněna jednat za Nájemce ve věcech plnění povinností Nájemce na úseku požární ochrany v Nájemcem pronajatém Předmětu nájmu.

13. Nájemce je rovněž povinen zajistit, aby v době jeho nepřítomnosti mohly být v havarijních případech (oheň, voda, elektřina, topení, apod.) přístupný Předmět nájmu. Za tímto účelem je Nájemce zejména povinen dát Pronajímateli k dispozici klíče od Předmětu nájmu, popřípadě mu sdělit kódy bezpečnostních elektronických systémů. Pronajímatel je do Předmětu nájmu Nájemce oprávněn vstoupit výlučně v případech havárií dle tohoto odstavce. Pronajímatel je povinen o havárii neprodleně informovat Nájemce, jakož je i povinen předem informovat Nájemce o nezbytnosti vstupu do Předmětu nájmu. Nesnese-li věc odkladu a nelze-li zajistit přítomnost Nájemce při vstupu Pronajímatele do prostor Nájemce, je Pronajímatel oprávněn z důvodů dle tohoto odstavce vstoupit do prostor Nájemce i bez doprovodu Nájemce či osoby jím pověřené. Pronajímatel není oprávněn dát klíče od Předmětu nájmu k dispozici třetí osobě, s výjimkou správce Budovy, a není oprávněn třetí osobě sdělit ani kódy bezpečnostních systémů v prostorách Nájemce.

14. Pronajímatel prohlašuje, že Budova je ke dni podpisu této smlouvy dostatečným způsobem pojištěna proti živelným pohromám, poškození, resp. zničení apod. Pronajímatel je povinen zajistit trvání pojištění ve výše uvedeném rozsahu, a to nejméně po dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou. Pojištění vlastního movitého majetku (zejména vneseného vybavení a zařízení) si zajišťuje a hradí Nájemce sám. Při vlastním pojištění movitých věcí nese Nájemce veškeré náklady spojené se zabezpečením pronajatých Prostor sloužících podnikání podle pojistných podmínek příslušné pojišťovny (infradetektory, bezpečnostní fólie, bezpečnostní uzamykatelné systémy, přídatné bezpečnostní zámky, apod.). Umístění jakýchkoliv bezpečnostních prvků a zařízení do pronajatých prostor podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.

## **XII.**

### **Přenechání do podnájmu**

Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné než výše uvedené osobě jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

## **XIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží Pronajímatel a dva Nájemce. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsány oběma smluvními stranami. Za písemnou formu se pro účely této smlouvy nepovažuje výměna e-mailových nebo jiných elektronických zpráv. Nedílnou součástí této smlouvy jsou, resp. se stanou, její přílohy č. 1 až 3.

2. Veškeré právní vztahy založené touto smlouvou, které zde nejsou výslovně upraveny, se řídí ustanoveními příslušných právních předpisů České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle z.č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
4. Smluvní strany prohlašují, že si celý text této smlouvy před jejím podpisem pozorně přečetly, úplně mu rozumějí a bezvýhradně s ním souhlasí. Připojením svých vlastnoručních podpisů smluvní strany stvrzují, že text smlouvy věrně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli.

Praha 11. 12. 2018

Praha 6. 12. 2018

---

**BADON – ZK a.s.**

---

**Agentura pro podporu  
podnikání a investic  
CzechInvest**

Interprospekt CZ s.r.o.  
zastoupen při výkonu funkce  
Ing. Karel Žalským  
jednatelem

Ing. Silvana Jirotková  
generální ředitelka