

# SMLOUVA O NÁJMU

## 1 SMLUVNÍ STRANY

Tato smlouva o nájmu (dále jen „**Nájemní smlouva**“) byla uzavřena níže uvedeného dne mezi:

(1) **Jankovcova 1114, s.r.o.**, společností se sídlem na adrese Jankovcova 1114/23, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 330444, IČ: 090 78 321 (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

(2) **Vysoká škola chemicko-technologická v Praze**, se sídlem na adrese Technická 5, 166 28 Praha 6, IČ: 604 61 373 (dále jen „**Nájemce**“; Pronajímatel a Nájemce dále společně také jen „**Smluvní strany**“ či jednotlivě také „**Smluvní strana**“)

## 2 PŘEDMĚT NÁJMU

### 2.1 Pronajímané prostory a parkovací stání

**2.1.1** Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 947 v k. ú. Holešovice, obec Praha, jehož součástí je budova č. p. 1114, s adresou Praha 7, Jankovcova 23, PSČ: 170 00 (dále jen „**Budova**“).

**2.1.2** Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat Nájemci níže definovaný Předmět nájmu k dočasnému užívání na dobu a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou a Nájemce je povinen platit za to Pronajímateli Nájemné (jak je definováno níže):

(i) prostory kanceláří nacházející se v prvním podzemním (-1), druhém (2) až čtvrtém (4) podlaží Budovy s podlahovou výměrou (dále jen „**Podlahová výměra kanceláří**“) **1 989,85 m<sup>2</sup>** (dále jen „**Kancelářské prostory**“);

(ii) terasy nacházející se ve třetím (3) a čtvrtém (4) podlaží Budovy s podlahovou výměrou **36,95 m<sup>2</sup>** (dále jen „**Terasy**“);

(iii) 11 venkovních parkovacích stání (dále společně jen „**Parkovací stání**“),

(Kancelářské prostory, Terasa a Parkovací stání dále také společně jen „**Předmět nájmu**“). Grafické vyznačení polohy Předmětu nájmu je vymezeno v příloze č. 1 k této Nájemní smlouvě.

**2.1.3** Pro účely výpočtu výše Nájemného se Smluvní strany dohodly, že výměra Kancelářských prostor je stanovena následovně:

(i) Pronajímatelná plocha Kancelářských prostor (dále jen „**Pronajímatelná plocha kanceláří**“) je **2 081,39 m<sup>2</sup>** a skládá se z: (a) Podlahové výměry kanceláří a (b) podílu Nájemce na společných prostorách na druhém, třetím a čtvrtém nadzemním podlaží sdílených pouze s některými dalšími nájemci ve výši **52,73 m<sup>2</sup>** (Kancelářské prostory a podíl Nájemce na společných prostorách na daném podlaží dále jen „**Kancelářské prostory s Podílem**“; celkem tedy **2 042,58 m<sup>2</sup>**) a (c) add-on faktoru představujícího podíl Nájemce na Společných prostorách Budovy ve výši **1,9 %** vztahující se k oběma výměrám stanoveným pod (a) a (b) výše (tj. odpovídající **38,81 m<sup>2</sup>**);

### 2.2 Společné prostory

**2.2.1** Ve spojení s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat, v rozsahu důvodně nezbytném pro užívání Předmětu nájmu a způsobem neomezujícím ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, ty společné prostory Budovy, které jsou

Pronajímatelem určeny k nevýlučnému užívání Nájemcem, Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Budovy (dále jen „**Společné prostory**“).

- 2.2.2 Společné prostory slouží všem nájemcům i návštěvníkům Budovy, a Pronajímatel k nim má výlučné dispoziční právo. Nájemce není oprávněn ve Společných prostorech provádět svou obchodní či jinou činnost.

### 3 ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Nájemce smí užívat (i) Kancelářské prostory výhradně za účelem všeobecného kancelářského využití a provozu vč. možnosti realizace výukových a volnočasových aktivit studentů, (ii) Terasy jako terasu a (iii) Parkovací stání za účelem parkování osobních motorových vozidel Nájemce, jeho zaměstnanců či návštěvníků (dále jen „**Účel nájmu**“). Účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele měněn ani doplňován.

### 4 DOBA NÁJMU

- 4.1 Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou a začíná dnem 1. 6. 2021 (dále jen „**Den zahájení**“) a končí dnem 30. 6. 2021 (dále jen „**Doba nájmu**“).

### 5 PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 5.1 Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ke Dni zahájení nebo před Dnem zahájení za podmínek uvedených níže. Pronajímatel však není povinen předat Předmět nájmu Nájemci dříve, než Nájemce poskytne Pronajímateli Jistotu a předá mu dokumenty prokazující uzavření pojištění podle článku 7 níže.
- 5.2 Nájemce tímto potvrzuje, že mu Pronajímatel poskytl veškeré potřebné informace týkající se Budovy a Předmětu nájmu. Nájemce dále prohlašuje, že si Předmět nájmu a Budovu řádně prohlédl a že Předmět nájmu je vhodný k užívání pro sjednaný Účel nájmu.
- 5.3 Smluvní strany sepíší předávací protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, který musí ve všech podstatných ohledech odpovídat vzoru připojenému jako příloha č. 2 k této Nájemní smlouvě. Případné drobné vady Předmětu nájmu a/nebo nedokončené práce, které v podstatném rozsahu nebrání užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu, nebudou důvodem pro odmítnutí Nájemce převzít Předmět nájmu. Předáním Předmětu nájmu přechází na Nájemce plná odpovědnost za Předmět nájmu včetně odpovědnosti za škodu.

### 6 NÁJEMNÉ A POPLATKY ZA SLUŽBY

#### 6.1 Výše Nájemného

- 6.1.1 Nájemce je povinen za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši rovnající se součtu následujících částek, resp. částek vypočtených dle níže uvedeného způsobu:

- (i) **325,00 Kč** měsíčně za jeden (1) m<sup>2</sup> Pronajímatelné plochy kanceláří, tj. celkem **676 450 Kč** měsíčně (dále jen „**Nájemné za Kancelářské prostory**“),
- (ii) **100,00 Kč** měsíčně za jeden (1) m<sup>2</sup> Terasy, tj. celkem **3 595 Kč** měsíčně (dále jen „**Nájemné za Terasu**“),
- (iii) **2 000,00 Kč** měsíčně za jedno (1) venkovní parkovací stání, tj. celkem **22 000 Kč** měsíčně (dále společně jen „**Nájemné za Parkovací stání**“),

(Nájemné za Kancelářské prostory, Nájemné za Terasu a Nájemné za Parkovací stání dále také společně jen „**Nájemné**“).

**6.1.2** Nájemné je stanoveno bez DPH. K Nájemnému bude účtována příslušná 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.

**6.1.3** Nájemné nezahrnuje platby na Úhrady za Služby a další platby stanovené touto Nájemní smlouvou samostatně.

## **6.2 Splatnost Nájemného**

**6.2.1** Nájemce hradí Nájemné v pravidelných měsíčních platbách předem vždy nejpozději k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíci, za který je Nájemné hrazeno (dále jen „**Den splatnosti**“). Pokud Den splatnosti připadne na jiný než pracovní den, je platba Nájemného splatná v nejbližší následující pracovní den. Smluvní strany se dohodly, že nezaslání faktury/daňového dokladu Pronajímatelem nemá žádný vliv na povinnost Nájemce hradit Nájemné a/nebo zálohy na Úhradu za Služby nebo další platby splatné dle této Nájemní smlouvy v den nebo přede dnem jejich splatnosti, jak je stanovena v této Nájemní smlouvě.

**6.2.2** Pokud se Den zahájení nájmu nebude shodovat s prvním dnem kalendářního měsíce, bude první Nájemné hrazeno poměrně, a to na základě faktury/daňového dokladu vystavené Pronajímatelem.

## **6.3 Způsob placení Nájemného**

**6.3.1** Nájemné se platí bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu, který je uveden na příslušné faktuře/daňovém dokladu. Pronajímatel vystaví příslušnou fakturu/daňový doklad nejdéle k 1. dni příslušného měsíce, za který je Nájemné hrazeno. Výjimkou je platba nájemného za první měsíc, pro které vystaví Pronajímatel fakturu bezodkladně po nabytí účinnosti této smlouvy.

**6.3.2** Nájemce je povinen hradit Nájemné v Kč.

**6.3.3** 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 kalendářní měsíc. Datem zdanitelného plnění bude datum vystavení příslušných faktur/daňových dokladů s výjimkou prvního kalendářního měsíce Doby nájmu, kdy je datem zdanitelného plnění Den zahájení.

**6.3.4** Nájemce se zavazuje, že bude mít po celou Dobu nájmu dle této Nájemní smlouvy status plátce DPH.

**6.3.5** Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, není Nájemce oprávněn (i) započítat jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem vzniklé dle této Nájemní smlouvy (ii) uplatnit zadržovací právo vůči jakékoli takové platbě a/nebo (iii) provést odpočet z jakékoli takové platby včetně odpočtu bankovních poplatků.

**6.3.6** Pronajímatel je oprávněn započíst platby provedené Nájemcem na jakýkoliv splatný závazek Nájemce, to neplatí pro případ, kdy Nájemce výslovně uvedl, na který dluh platí. O provedeném zápočtu s uvedením započítávaných částek je Pronajímatel povinen Nájemce písemně informovat.

## **6.4 Úhrady za Služby. Rozsah poskytovaných služeb. Provozní náklady**

**6.4.1** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli vedle Nájemného rovněž úhrady za Služby (dále jen „**Úhrady za Služby**“). Úhrady za Služby odpovídají podílu Nájemce na veškerých nákladech, výdajích a poplatcích, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s provozem, užíváním, správou a údržbou Nemovitostí včetně daní, poplatků a srážek vztahujících se k Nemovitostem (dále jen „**Provozní náklady**“). Tento podíl Nájemce je uveden v článku 6.6.4 níže. Úhrady za Služby rovněž zahrnují Provozní náklady hrazené Nájemcem na základě skutečné spotřeby v souladu s článkem 6.6.3 níže. Provozní náklady zahrnují rovněž služby uvedené v příloze č. 4 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Služby**“).

**6.4.2** O poskytování Služeb a jejich rozsahu rozhoduje Pronajímatel v souladu se standardem Nemovitostí; v rámci udržení, resp. zlepšování standardu Nemovitostí je Pronajímatel oprávněn rozhodovat o rozšiřování či zužování rozsahu Služeb. Pronajímatel vyvine veškeré možné úsilí, které od něj lze důvodně požadovat, aby zajistil, že Služby budou poskytovány s řádnou péčí, včas a v nejvyšší možné kvalitě za nejvýhodnější ceny, které lze na trhu s příslušnými dodavateli Služeb vyjednat.

**6.4.3** Nájemce souhlasí, že Služby nezahrnují náklady na telefon, přenos dat, internetové připojení a další obdobné služby. Za zajištění těchto služeb a úhradu jejich nákladů je plně odpovědný Nájemce. Pronajímatel poskytuje možnost připojení k předmětné infrastruktuře na hranici Kancelářských prostor.

**6.4.4** Jakákoliv porucha techniky nebo zařízení v Budově, přerušení dodávek médií či přerušení provozu v Budově z jiných důvodů, neopravňují Nájemce požadovat snížení Nájemného a/nebo Úhrad za Služby a/nebo záloh na Úhrady za Služby nebo uplatňovat na Pronajímateli jakýkoli jiný nárok. Pokud se Předmět nájmu z důvodů na straně Pronajímatele stane nezpůsobilým k užívání v souladu s Účelem nájmu po dobu delší než pět (5) dnů a Pronajímatel tento stav nenapraví do pěti (5) dnů ode dne obdržení písemného oznámení Nájemce, bude mít Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného a Úhrad za Služby.

## **6.5 Způsob výpočtu výše Úhrad za Služby**

**6.5.1** Úhrady za Služby budou účtovány na základě skutečné spotřeby Služeb či jiných služeb (u Služeb, které lze měřit samostatnými měřidly pro Kancelářské prostory/Terasu/Parkovací stání, pokud jsou tyto nainstalovány) (dále jen „**Úhrady za Služby I**“), **nebo** pomocí podílu Nájemce dle článku 6.5.4 níže pro veškeré další služby, spotřební náklady nebo náklady, ohledně kterých není výslovně uvedeno v tomto článku, že budou hrazeny prostřednictvím Úhrad za Služby I (dále jen „**Úhrady za Služby II**“).

**6.5.2** Pronajímatel je oprávněn přesunout jakékoli služby, spotřební náklady nebo náklady hrazené prostřednictvím Úhrad za Služby I, mezi služby, spotřební náklady a náklady hrazené prostřednictvím Úhrad za Služby II a naopak.

**6.5.3** Ke dni uzavření této Nájemní smlouvy budou následující Služby hrazeny prostřednictvím Úhrad za Služby I: (i) elektrina, (ii) voda, (iii) teplo.

**6.5.4** Podíl Nájemce se stanoví jako poměr Pronajímatelné plochy kanceláří k celkové pronajatelné podlahové ploše kancelářských prostor v Budově, tj. ke dni uzavření této Nájemní smlouvy **2 081,39 m<sup>2</sup>** ku **3 521,50 m<sup>2</sup>**. Dojde-li v Budově, Společných prostorech a/nebo Předmětu nájmu ke změnám, výše uvedený poměr bude automaticky přiměřeně upraven a Pronajímatel sdělí Nájemci takto nově upravený poměr. Výše uvedený poměr slouží výlučně pro účely účtování Úhrad za Služby a nemůže být použit v jiné souvislosti.

**6.5.5** Nájemce bude mít možnost nahlédnout do faktur, které slouží jako podklad k vyúčtování jednotlivých Služeb nebo jiných nákladů patřících mezi Provozní náklady, a to ve lhůtě tří (3) týdnů následujících po předání ročního vyúčtování Nájemci dle článku 6.6.4 této Nájemní smlouvy.

**6.5.6** Úhrady za Služby budou v konečné výši vyúčtovány a fakturovány s příslušnou DPH. V případě, že v budoucnu budou zákonem stanoveny další daně a poplatky vztahující se k Úhradám na Služby, budou tyto daně či poplatky připočteny k Úhradám na Služby.

## **6.6 Výše záloh na Úhrady za Služby**

**6.6.1** Záloha na Úhrady za Služby I nájmu činí měsíčně:

(i) **48,00 Kč** za jeden (1) m<sup>2</sup> Pronajímatelné plochy kanceláří;

**6.6.2** Záloha na Úhrady za Služby II nájmu činí měsíčně:

(ii) **74,00 Kč** za jeden (1) m<sup>2</sup> Pronajímatelné plochy kanceláří;

**6.6.3** Záloha na Úhrady za Služby bude fakturována společně s Nájemným a na zálohu na Úhrady za Služby se přiměřeně použijí články 6.2 a 6.3. Ke dni uzavření této Nájemní smlouvy se výše zálohy na Úhrady za Služby měsíčně rovná částce **253 929,00 Kč**. K záloze na Úhrady za Služby bude připočtena částka odpovídající DPH v zákonné výši.

**6.6.4** Vyúčtování záloh na Úhrady za Služby provede Pronajímatel ke konci každého kalendářního roku, nejpozději však do 30. června roku následujícího, a to na základě konečného vyúčtování veškerých Provozních nákladů. Bez ohledu na výše uvedené v případě, že bude tato Nájemní smlouva ukončena, připraví Pronajímatel v přiměřené době vyúčtování Úhrad za Služby, a to ke dni ukončení této Nájemní smlouvy, na základě Provozních nákladů určených podle dostupných faktur a přiměřeného odhadu Pronajímatele. V případě, že skutečná výše Úhrad za Služby překročí částku Nájemcem zaplacených záloh, je Nájemce na základě vyúčtování předloženého Pronajímatelem povinen uhradit Pronajímateli rozdíl ve lhůtě jednoho (1) měsíce jeho předložení.

**6.6.5** V případě, že skutečná výše Úhrad za Služby je nižší než částka Nájemcem skutečně zaplacených záloh na Úhrady za Služby, Pronajímatel nevrací přeplatek a započte jej oproti jakékoli Nájemcem dlužné platbě a/nebo na zálohu na Úhrady za Služby placenou Nájemcem v dalším období podle této Nájemní smlouvy.

## **7 POJIŠTĚNÍ**

**7.1** Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této Nájemní smlouvy má uzavřeno pojištění majetku proti živelným pohromám, přerušení provozu a všeobecně nutné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění pro případ

úrazu návštěvníků Budovy.

- 7.2** Nájemce je povinen sjednat a na své náklady udržovat po celou Dobu nájmu (i) pojištění odpovědnosti za škodu na majetku a zdraví včetně smrti, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v Předmětu nájmu a/nebo Společných prostorech s limitem pojistného plnění ve výši nejméně 25 000 000 Kč na jednu pojistnou událost, (ii) pojištění vztahující se na majetek Nájemce a majetek třetích stran, který je umístěn v Předmětu nájmu, včetně obchodního příslušenství a veškerého technického zhodnocení provedeného Nájemcem a jakéhokoli majetku Nájemce umístěného mimo Předmět nájmu v Nemovitostech s přiměřeným pojistným plněním (iii) pojištění přerušení provozu s přiměřeným pojistným plněním. Veškerá pojištění Nájemce musí být platná a účinná nejpozději ke dni převzetí Předmětu nájmu Nájemcem. Veškeré pojistné smlouvy budou uzavřeny s pojistnou společností oprávněnou k poskytování pojištění v České republice.
- 7.3** Nájemce je povinen doručit Pronajímateli na jeho žádost kopie pojistných certifikátů vztahujících se k pojištění uvedenému výše. Pokud tak Nájemce neučiní, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši odpovídající dennímu Nájemnému za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti.
- 7.4** Nájemce je oprávněn zastavit/vinkulovat pojistné plnění ve prospěch jakékoli třetí osoby nebo postoupit pojistné plnění jen po obdržení písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odpírán.

## **8 SPOLEČNÁ ZAŘÍZENÍ A STAVEBNÍ ZHODNOCENÍ ČI ZMĚNY PROVÁDĚNÉ PRONAJÍMATELEM**

- 8.1** Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy a rekonstrukce Společných prostor, garáží a fasády Budovy nebo dalších prvků na Budově, za předpokladu, že v dostatečném časovém předstihu před započítím takových prací Nájemci zašle písemné oznámení a bude brát ohled na provoz Nájemce. Nájemce je povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného či jiných plateb stanovených v této Nájemní smlouvě, náhradu škody či ukončení této Nájemní smlouvy z těchto důvodů. Bez ohledu na výše uvedené, pokud opravy či rekonstrukce trvají déle než jeden (1) týden a v jejich důsledku je podstatně omezeno užívání Předmětu nájmu, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného.
- 8.2** Pronajímatel se zavazuje upozornit Nájemce alespoň dva (2) týdny předem v případě potřeby podstatných oprav (s výjimkou případů nouze), během nichž mohou být práva Nájemce z této Nájemní smlouvy omezena.

## **9 PRÁVO PRONAJÍMATELE PROVÁDĚT PROHLÍDKY PROSTOR**

- 9.1** 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 maximálně však dvakrát (2) do měsíce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této Nájemní smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího

vedení. Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz Nájemce. Provozní dobou Nájemce se pro účely této Nájemní smlouvy rozumí nejméně doba v každý pracovní den od 9:00 do 17:00 hodin.

**9.2** Pronajímatel nebo jím pověřené osoby, jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav. O této skutečnosti musí Pronajímatel Nájemce bez zbytečného odkladu uvědomit. V souvislosti s výše uvedeným bere Nájemce na vědomí, že Pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k Předmětu nájmu, příp. jeden generální klíč. Tyto klíče budou bezpečně uloženy u ostražky Budovy a budou použity pouze v případě havárie či jiného podobného nebezpečí. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele vyměnit zámky ve vstupních dveřích do Předmětu nájmu. Pokud dojde k výměně zámku ve vstupních dveřích do Předmětu nájmu, je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli jedno pare klíčů.

**9.3** Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněni vstupovat do Předmětu nájmu v provozních hodinách Nájemce za přítomnosti Nájemce nebo osoby jím pověřené za účelem prohlídky. Nájemce je povinen jim umožnit vstup a prohlídku pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci čas takovéto prohlídky písemně nejméně tři (3) dny předem. Při prohlídce je Pronajímatel povinen postupovat tak, aby byl co nejméně narušen běžný provoz Nájemce. V případě, že Nájemce poruší výše uvedené povinnosti, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 200 EUR za každé jednotlivé porušení tohoto závazku.

## **10 OPRAVY A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU**

### **10.1 Opravy a údržba**

**10.1.1** Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a udržovat jej v provozuschopném stavu a čistý. Nájemce se zavazuje, že výlučně na své náklady provede veškeré nutné opravy a údržbu Předmětu nájmu včetně všech stavebních změn, zařízení a příslušenství, s výjimkou oprav a údržby, které zajišťuje Pronajímatel. Pronajímatel bude zajišťovat pouze opravy konstrukce Budovy tvořící Předmět nájmu, rozvodných sítí v něm, pokud tyto sítě nebyly nainstalovány nebo zřízeny Nájemcem, nebo dalších technologií a technických prvků, které souvisí s infrastrukturou Budovy.

**10.1.2** Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného odkladu a na své náklady poškození Předmětu nájmu a Společných prostor či Nemovitostí, která způsobil on nebo osoby zdržující se v těchto prostorách s jeho souhlasem, zejm. jeho zaměstnanci, zákazníci či obchodní partneři.

**10.1.3** Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu, bez ohledu na to, zda byly způsobeny Nájemcem či nikoli. Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod.

### **10.2 Užívání Předmětu nájmu a Nemovitostí**

- 10.2.1** S předchozím souhlasem Pronajímatele je Nájemce oprávněn provést výzdobu/dekoraci Předmětu nájmu včetně oken a výloh. Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu Pronajímatele změnit či upravit vnější vzhled výzdoby/dekorace oken Předmětu nájmu, případně jiných částí Předmětu nájmu, které jsou viditelné ze Společných prostor Budovy nebo z okolí Budovy.
- 10.2.2** Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve Společných prostorech, na chodníku či komunikaci před Budovou apod. a zajistí, že jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé budou dodržovat totéž. Porušením této povinnosti vzniká Pronajímateli nárok požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 2 500 Kč za každý započatý den porušení této povinnosti. Dále je Pronajímatel oprávněn po marné výzvě adresované Nájemci nechat odložené věci odstranit na náklady a riziko Nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit veškeré sankce, které by v souvislosti s porušením výše uvedené povinnosti mohly požadovat příslušné orgány veřejné moci.
- 10.2.3** Nájemce se zavazuje, že zajistí, aby v žádné části Předmětu nájmu nebylo překročeno maximální přípustné rovnoměrné užité zatížení podlahy, tj. 250 kg/m<sup>2</sup>.
- 10.2.4** Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních uživatelských práv třetích osob. Nájemce zajistí, že výše uvedené budou dodržovat i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé
- 10.2.5** Pokud Nájemce i přes písemnou výzvu Pronajímatele (nebo i bez oznámení v případě nouze) nesplní jakýkoliv závazek dle této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn zjednat nápravu na náklady Nájemce. Za takovou činnost je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli kromě skutečně vynaložených nákladů koordinační poplatek ve výši 15 % z hodnoty skutečně vynaložených nákladů. Nájemce nebude v prodlení s plněním svých povinností dle tohoto článku, pokud na základě výzvy Pronajímatele započal s plněním závazku bez zbytečného odkladu, avšak i přes veškeré vynaložené úsilí se Nájemci nepodařilo příslušný závazek splnit.
- 10.2.6** Nájemce se zavazuje, že bude dbát obecně závazných protipožárních předpisů, předpisů týkajících se bezpečnosti práce, hygieny a ochrany zdraví při práci a je povinen se všemi těmito předpisy seznámit i svoje zaměstnance.
- 10.2.7** Další povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a Nemovitostí jsou stanoveny v provozním řádu, s jehož aktuálním zněním se Nájemce seznámil před podpisem této Nájemní smlouvy (dále jen „**Provozní řád**“) a který tvoří přílohu č. 3 této Nájemní smlouvy. Nájemce je povinen Provozní řád dodržovat a zajistit, že jej dodrží i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé. Pronajímatel je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit k zlepšení funkčnosti a provozu Nemovitostí a reflektovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Budovy. Veškeré změny Provozního řádu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně.

### **10.3 Ostatní**



- 10.3.1** Pronajímatel nenese odpovědnost za zničení, zcizení nebo znehodnocení věci Nájemce či třetích osob umístěných v nebo na Předmětu nájmu a/nebo Nemovitostech, vyjma škod, které sám způsobí. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel nenese zodpovědnost za jakékoli škody nebo zranění způsobená Nájemcem v Předmětu nájmu klientům či zaměstnancům Pronajímatele, Nájemce či třetích osob, vyjma těch škod či zranění, které sám způsobí.
- 10.3.2** Pronajímatel je oprávněn pověřit zajišťováním správy Nemovitostí včetně přijímání plateb podle této Nájemní smlouvy třetí osobu (dále jen "**Správce**"), o osobě Správce bude Pronajímatel Nájemce informovat. Kontaktní údaje o Správci jsou uvedeny níže ve smlouvě v čl. 12.4.4. Nájemce i Pronajímatel se zavazují spolupracovat se Správcem a poskytnout mu veškerou potřebou součinnost.

## **11 STAVEBNÍ ÚPRAVY A ZMĚNY NÁJEMCE**

- 11.1** Nájemce je oprávněn provést jakékoliv úpravy Předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Provádění jakýchkoliv úprav je dále podmíněno tím, že Nájemce obdrží veškeré potřebné souhlasy či povolení i od příslušných úřadů veřejné správy.
- 11.2** Pronajímatel je oprávněn kdykoli v průběhu realizace úprav vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavebních úprav.
- 11.3** Nájemce je povinen předat Pronajímateli dokumentaci skutečného provedení vztahující se k úpravám a dále kopie veškerých povolení vydaných státními orgány, a to jak v listinné, tak v digitální upravovatelné podobě. Pokud Nájemce poruší své povinnosti a nesjedná nápravu tohoto porušení ve lhůtě jednoho (1) týdne ode dne obdržení písemné výzvy Pronajímatele, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý den trvání tohoto porušení.

## **12 VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

### **12.1 Smluvní pokuty. Náhrada škody. Různé**

- 12.1.1** Úhrada jakýchkoliv smluvních pokut Nájemcem dle této Nájemní smlouvy nemá vliv na nárok Pronajímatele na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu a nemá vliv na jakákoliv další práva Pronajímatele dle této Nájemní smlouvy.
- 12.1.2** V případě výpočtu smluvních pokut se nepřihlíží k dočasnému snížení plateb dle této Nájemní smlouvy, které jsou základem pro výpočet takové smluvní pokuty.
- 12.1.3** Pokud je některá platba dle této Nájemní smlouvy určena podle dnů nebo poměrně podle dnů, bude platba vypočtena za předpokladu třiceti (30) dní v měsíci.
- 12.1.4** Pro účely výpočtu smluvní pokuty se Nájemné určí dle aktuální výše Nájemného k prvnímu dni porušení příslušné povinnosti Nájemcem.

### **12.2 Řešení sporů**

- 12.2.1** Jakékoliv spory, jež vzniknou z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny obecnými soudy České republiky, přičemž podle §89a občanského soudního řádu bude soudem příslušným k řešení sporů soud určený podle sídla Pronajímatele.

### **12.3 Zachování mlčenlivosti**

- 12.3.1** Smluvní strany budou se všemi informacemi poskytnutými druhou Smluvní stranou zacházet jako s důvěrnými a nebudou tyto informace poskytovat třetím

osobám s výjimkou zákonem stanovených případů. Smluvní strany jsou oprávněny sdělit takové informace svým právním, daňovým a jiným poradcům, kteří jsou vázáni zákonnou povinností mlčenlivosti.

#### **12.4 Oznámení**

**12.4.1** Veškerá korespondence, oznámení, žádosti, záznamy a jiné dokumenty vzniklé na základě smluvních dokumentů mezi smluvními stranami budou vyhotoveny v českém a/nebo anglickém jazyce, pokud nebude dohodnuto jinak.

**12.4.2** V souladu s § 573 občanského zákoníku, se má za to, že jakákoliv písemnost doručovaná doporučeně prostřednictvím provozovatele poštovních služeb došla třetím (3.) pracovním dnem po odeslání, resp. patnáctým (15.) pracovním dnem v případě doručování do ciziny, po odeslání.

**12.4.3** Každá Smluvní strana je povinna oznámit druhé Smluvní straně změnu své doručovací adresy, alespoň jeden (1) měsíc předem ve smyslu ustanovení tohoto článku.

**12.4.4** Adresy a kontaktní osoby smluvních stran:

##### **Pronajímatel:**

**Jankovcova 1114, s.r.o.**

Se sídlem na adrese Jankovcova 1114/23, Holešovice, 170 00 Praha 7,

Kopie:

KNIGHT FRANK, spol. s r. o.

Václavské nám. 3

110 00 Praha 1

Kontaktní osoba: xxxxx

Tel: xxxxx

E-mail: [xxxxx@xxxxx](mailto:xxxxx@xxxxx)

##### **Nájemce:**

**Vysoká škola chemicko-technologická v Praze,**

se sídlem na adrese Technická 5, 166 28 Praha 6, IČ: 604 61 373

Kontaktní osoba: xxxxx

Tel: xxxxx

E-mail: [xxxxx@xxxxx](mailto:xxxxx@xxxxx)

#### **12.5 Vyhotovení. Dodatky. Nedílné součásti**

**12.5.1** Tato Nájemní smlouva obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně předmětu této smlouvy a žádná jiná dohoda, prohlášení nebo příslib neobsažené v této smlouvě nebudou pro žádnou ze Smluvních stran závazné nebo platné.

**12.5.2** Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom.

**12.5.3** Tato Nájemní smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, řádně podepsanými oběma Smluvními stranami.

**12.5.4** Veškeré přílohy této Nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást. V případě rozporu mezi zněním této Nájemní smlouvy a přílohy je rozhodující znění této Nájemní smlouvy.

#### **12.6 Rozhodné právo**

- 12.6.1** Tato Nájemní smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 12.6.2** Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této Nájemní smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovit jednání o této Nájemní smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.
- 12.6.3** Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení §§ 557, 1765, 1766, 1793, 1794, 1799, 1800, 1899, 1977-1979, 2000, 2002-2004, 2208, 2209, 2210(3), 2212, 2219(2), 2220(1) poslední věta, 2221(2), 2223, 2226, 2227, 2230(1), 2232, 2233(2), 2247, 2303-2305, 2308, 2310(2), 2311 a 2315 občanského zákoníku.
- 12.6.4** Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Smluvních stran dle této Nájemní smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu, jeho předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314(1) občanského zákoníku nezakládají právo Nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.
- 12.6.5** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou Smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv.
- 12.6.6** Nájemce je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, aby Smlouva byla uveřejněna v souladu se zákonem o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění Smlouvy prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv zajistí Nájemce.

### **Seznam příloh:**

- Příloha č. 1 – Grafické znázornění Předmětu nájmu
- Příloha č. 2 – Vzor předávacího protokolu
- Příloha č. 3 – Provozní řád
- Příloha č. 4 – Seznam Služeb

V Praze, dne

**PRONAJÍMATEL**

---

**XXXXX**

Jednatel

**NÁJEMCE**

---

**XXXXX**

kvestorka