

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

### **Lesy České republiky, s.p.**

se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII,  
vložka 540

zastoupený:

Ing. Romanem Křivánkem, lesním správcem Lesní správy Náměšť nad Oslavou, na základě  
pověření ze dne 13.09.2019

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Třebíč  
číslo účtu: 6692090277/0100

(dále jako „*pronajímatel*“) na straně jedné

**a**

### **Whalebone, s.r.o.**

se sídlem Křenová 89/19, Trnitá, 602 00 Brno

IČO: 051 20 403

DIČ: CZ05120403

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 93547

zastoupená:

Mgr. Ing. Richardem Malovičem, jednatelem

bankovní spojení: Fio banka, a.s.  
číslo účtu: 2401006488/2010

(dále jako „*nájemce*“) na straně druhé

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „*smluvní strany*“ a každý jednotlivě jako  
„*smluvní strana*“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího  
podnikání (dále jen „*smlouva*“):

## I.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostor sloužící k podnikání o výměře 265,42 m<sup>2</sup>, a to kancelářské prostory o výměře 152,76 m<sup>2</sup>, ostatní prostory o výměře 99,94 m<sup>2</sup>, skladové prostory o výměře 12,72 m<sup>2</sup>, nacházející se v 6. nadzemním patře budovy a dále parkovací plochu pro jedno vozidlo ve dvoře téže budovy č. p. 14 stojící na pozemku p. č. 19, ulice Jezuitská, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 90 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, obec Brno a k. ú. Město Brno (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 3 tohoto článku smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jako kancelářské prostory a prostory s nimi související pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je:  
Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu, než který byl ujednán a/nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## II.

### Trvání nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 01.06.2021 do 31.05.2023 s možností prodloužení doby nájmu až o další dva roky na základě písemné žádosti nájemce odeslané pronajímateli nejpozději ve lhůtě do 31.03.2023.

## III.

### Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši, tj.
  - za kancelářské prostory nájemné ve výši 2.000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH,
  - za ostatní prostory nájemné ve výši 900,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH,
  - za skladové prostory nájemné ve výši 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH a
  - za parkovací stání nájemné ve výši 25.000,- Kč/rok bez DPH.
2. Nájemné za předmět nájmu představuje měsíčně částku ve výši 25.460,- Kč bez DPH za kancelářské prostory o výměře 152,76 m<sup>2</sup>, měsíčně částku ve výši 7.496,- Kč bez DPH za ostatní prostory o výměře 99,94 m<sup>2</sup> (chodby, sociální zařízení, kuchyňka), měsíčně částku ve výši 1.060,- Kč bez DPH za skladové prostory o výměře 12,72 m<sup>2</sup> a částku ve výši 2.083,- Kč bez DPH za parkovací stání. **Nájemné v celkové výši 36.099,- Kč bez DPH (slovy: třicet šest tisíc devadesát devět korun českých bez DPH) měsíčně bude pronajímateli hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem v následujících měsících, vždy nejpozději k poslednímu kalendářnímu dni daného měsíce s dohodnutou splatností faktury 15 dnů od data jejího vystavení.**

3. V případě prodlení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
4. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
  - dodávky vody a odvádění odpadních vod
  - dodávky tepla a elektrické energie
  - odvoz komunálního odpadu
  - provoz výtahu
  - osvětlení, vytápění a úklid společných prostor domu.
5. Nájemce se dále zavazuje měsíčně platit ve prospěch pronajímatele zálohy na úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ujednané v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy následovně:
  - spotřeba el. energie, vodné a stočné v pronajatých prostorách budou vyčísleny a fakturovány nájemci po obdržení jednotlivých faktur od dodavatelů na základě odečtu z podružných měřidel a poměrem užívané plochy v rámci podlaží k celkové ploše podlaží, resp. části podlaží vybavené podružným měřidlem
  - spotřeba el. energie za používání výtahu bude vyčíslena a fakturována nájemci po obdržení faktury od dodavatele poměrem užívané plochy k celkové ploše objektu
  - vytápění a ohřev vody v pronajatých prostorách budou vyčísleny a fakturovány nájemci po obdržení jednotlivých faktur od dodavatele poměrem užívané plochy k celkové ploše objektu
  - vytápění společných prostor objektu (vstupní vestibul a schodiště) bude vyčísleno a fakturováno nájemci po obdržení jednotlivých faktur od dodavatele poměrem užívané plochy k celkové ploše objektu
  - úklid společných prostor a odvoz odpadu je součástí platby nájemnéhoSplatnost faktur za služby spojené s předmětem nájmu je 15 dnů od data jejich vystavení.
6. Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1. 1. běžného roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců kalendářního roku, zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 01.01.2022.
7. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:  
bankovním převodem na číslo účtu : 6692090277/0100

#### IV.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
  - a) hradit nájemné a případné služby spojené s nájmem řádně a včas,
  - b) hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu,

- c) udržovat předmět nájmu v čistotě, provádět včas drobné opravy a bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je rovněž povinen strpět provedení oprav, které má zajistit pronajímatel,
  - d) provádět veškeré rekonstrukce, stavební či technické úpravy předmětu nájmu pouze v souladu se záměrem provádění těchto činností, který bude písemně odsouhlasen pronajímatelem. Tyto stavební úpravy v 6. nadzemním patře budou prováděny dle výkresu – studie interiéru (tj. dle přílohy č. 3), předloženého nájemcem, který bude nedílnou součástí této smlouvy. Veškeré náklady na případné úpravy či rekonstrukce včetně projektů a jejich schválení jdou k tíži nájemce a bez nároku na jejich úhradu,
  - e) dodržovat závazné bezpečnostní, hygienické, požární a další předpisy, vztahující se k prováděné podnikatelské činnosti, resp. sjednanému účelu. Pokud provozování této činnosti vyžaduje souhlas dotčených orgánů veřejné moci (např. státní nebo místní správy), zajistí vydání tohoto souhlasu nájemce na vlastní náklady a jeho kopii předloží pronajímateli,
  - f) po skončení nájmu je nutné uvést předmět nájmu do původního stavebně - technického stavu včetně elektroinstalace, vzduchotechniky (tj. 1 kus klimatizace na kancelář) dle původního plánu 6. nadzemního podlaží (tj. dle přílohy č. 2), který je nedílnou součástí této smlouvy a předat předmět nájmu zpět do užívání pronajímateli,
  - g) umožnit přístup do místnosti serverovna, kdykoliv na vyžádání pronajímatele z důvodu nutné údržby a zachování jejího provozu
  - h) při provádění schválených stavebních prací dodržovat všechny platné normy, zásady BOZP a PO a udržovat využívané společné prostory budovy včetně výtahu v čistotě.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  3. Pronajímatel může udělit písemný souhlas s umístěním sídla nájemce na adrese předmětu nájmu, a to na základě žádosti nájemce.
  4. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu údaj o sídlu, který byl k předmětu nájmu v souvislosti s jeho podnikatelskou činností či touto smlouvou zapsán, bude nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu zrušen, resp. vymazán. Veškeré náklady s tímto související jdou k tíži nájemce. V případě, že tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy měl být údaj o sídlu k předmětu nájmu zrušen, resp. vymazán.
  5. Pronajímatel neodpovídá za škody na předmětu nájmu (popř. v prostorách užívaných společně s předmětem nájmu) vzniklé z důvodů na straně nájemce. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které vzniknou na předmětu nájmu (popř. v prostorách v souvislosti s nájmem užívaných) a/nebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod či újem na zdraví a životě.

**V.****Skončení nájmu**

1. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 občanského zákoníku:
  - a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna/přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat,
  - b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že i přes výzvu pronajímatele k nápravě se chová v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku nebo je v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s užíváním předmětu nájmu o dobu delší než 1 kalendářní měsíc.
2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 občanského zákoníku:
  - a) ztratil-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je sjednáno užívání předmětu nájmu dle této smlouvy,
  - b) předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti dle této smlouvy a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
  - c) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci, a to i přes jeho předchozí písemnou výzvu.
3. Výpovědní doba v případech dle odst. 1 a odst. 2 tohoto článku smlouvy činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, a to v případě, že nájemce přenechal předmět nájmu či jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a vyklizený jej odevzdá pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení při řádném užívání a údržbě, nebude-li smluvními stranami ujednáno jinak. O odevzdání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

**VI.****Criminal Compliance doložka**

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících.
2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy úcastenství), v důsledku tedy jednat tak, aby kterákoliv ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti

jakékoliv ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných a účinných právních předpisů.

3. Pronajímatel za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal Compliance Program Lesů České republiky, s.p. (viz [www.lesycr.cz](http://www.lesycr.cz)), a v jeho rámci přijal závazek vymezovat se proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavil postupy k prevenci a odhalování takového jednání.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem. Smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. V ostatních případech tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou stejnopisů, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož níže připojují, prosty omylu, své vlastnoruční podpisy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
  - Příloha č. 1 - Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání
  - Příloha č. 2 – Plán 6. nadzemního podlaží
  - Příloha č. 3 – Výkres, studie interiéru 6. nadzemního podlaží

V Náměšti nad Oslavou, dne 1.6.2017.....

V Brně, dne 1.6.2017.....

Za pron

**Ing. Roman Křivánek**

lesní správce

Lesní správa Náměšť nad Oslavou

Lesy České republiky, s.p.

**Mgr. Ing. Richard Malovič**

jednatel

Whalebone, s.r.o.

## Předávací protokol (při uzavření nájmu)

Předávající: Lesy České republiky, s.p.  
Lesní správa Náměšť nad Oslavou  
Zámek 6, 675 71 Náměšť nad Oslavou

(dále jen „předávající“)

Přebírající: Whalebone, s.r.o.  
se sídlem Křenová 89/19, Trnitá, 602 00 Brno

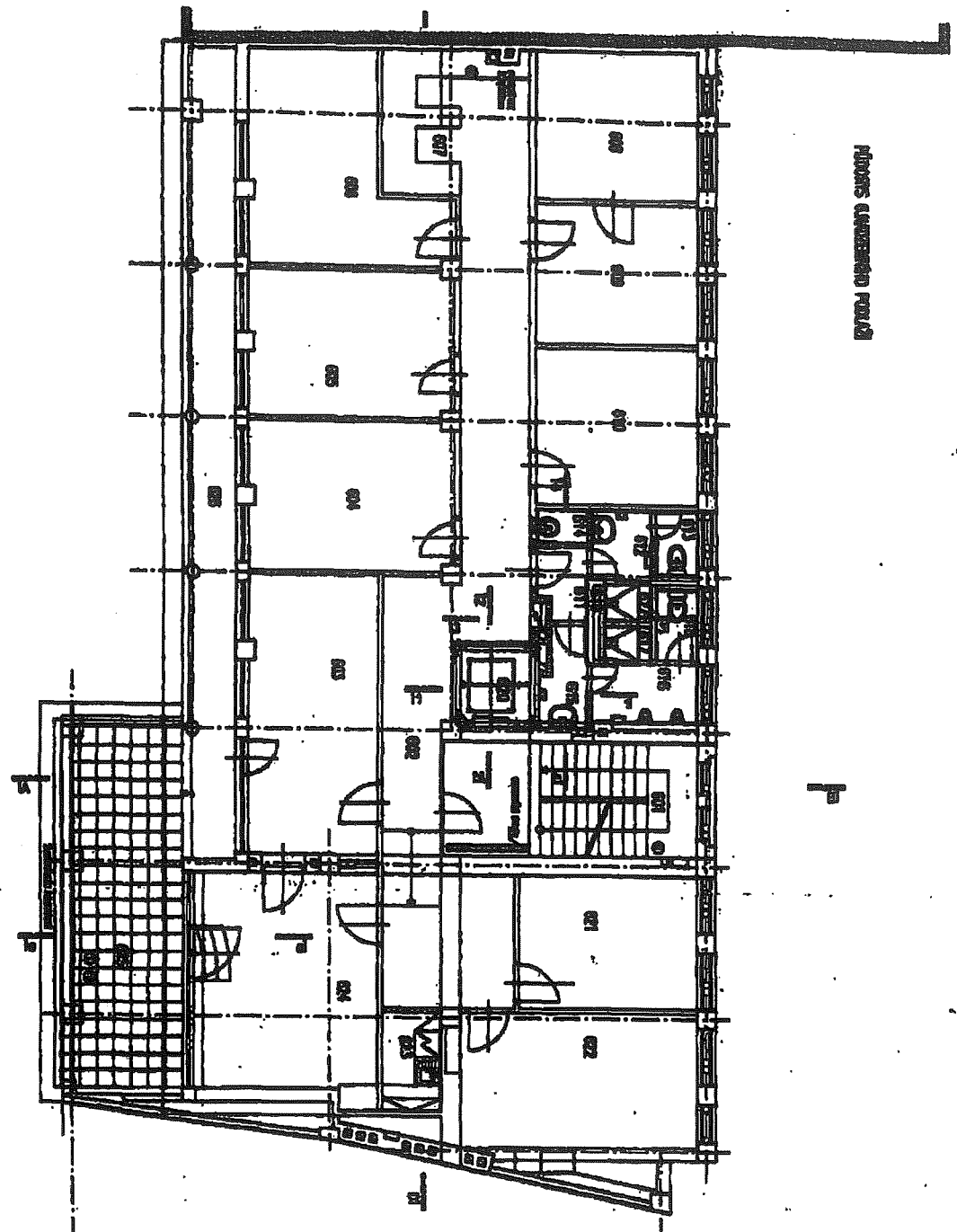
1. Předávající předává a přebírající přebírá následující nemovitou věc (nebytový prostor):
  - Prostor sloužící k podnikání o výměře 265,42 m<sup>2</sup>, a to kancelářské prostory o výměře 152,76 m<sup>2</sup>, ostatní prostory o výměře 99,94 m<sup>2</sup>, skladové prostory o výměře 12,72 m<sup>2</sup>, nacházející se v 6. nadzemním patře budovy a dále parkovací plochu pro jedno vozidlo ve dvoře téže budovy č. p. 14 stojící na pozemku p. č. 19, ulice Jezuitská
2. Důvod převzetí nemovité věci (nebytové jednotky):
  - uzavření nájemního vztahu od 1.6.2021
3. Stav nemovité věci (nebytové jednotky), kterou přebírající přebírá od předávajícího:
  - Předávající předává a přebírající přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících.
  - Předána také jedna sada klíčů - 5x 6MP, 5x 4LVVNÍ VCHOD
4. Tento protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, z nich jedno vyhotovení obdrží předávající a jedno vyhotovení přebírající.

V Brně dne 1.6.2021.....

V Brně dne 1.6.2021.....

Předávající:  
Lesy České republiky, s.p.  
Lesní správa Náměšť nad Oslavou  
Ing Roman Křivánek

Přebírající:  
Whalebone, s.r.o.



PRÍLOHA č. 2

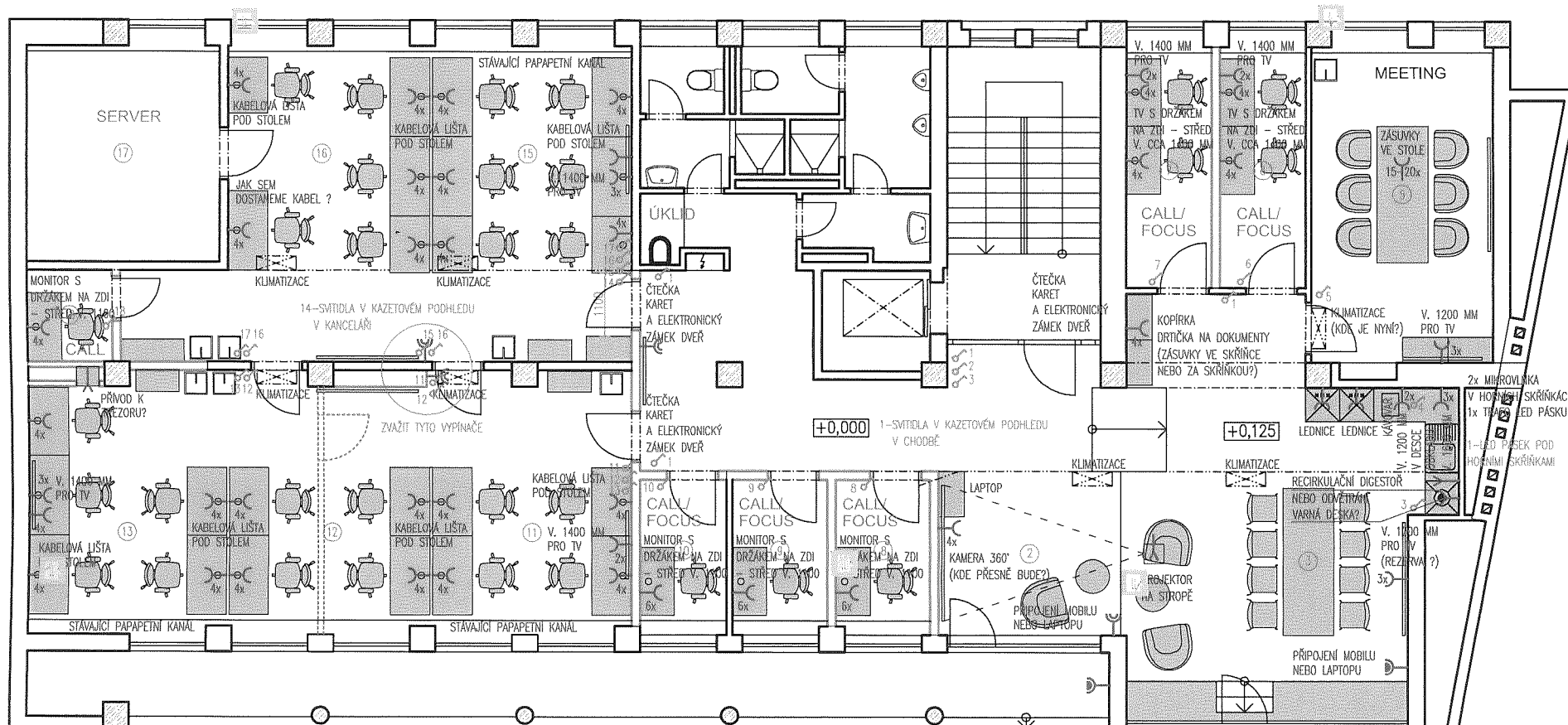
Architekt  
Ing. J. J. J.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

PRÍLOHA č. 2





**ELEKTRO ZÁSUVKY**

- VÝVOD
- ZÁSUVKA 230V, VÝŠÍ KRYTÍ
- ZÁSUVKA 230V
- DVOJZÁSUVKA 230V
- ZÁSUVKA DATOVÁ A INTERNET
- VYPÍNAČ

**POZNÁMKY**

- 1 - V PŘÍPADĚ NEJASNOSTÍ NEBO ROZPORŮ SE SKUTEČNOSTÍ JE NUTNÉ KONTAKTOVAT PROJEKTANTA NEBO INVESTORA
- ZABEZPEČENÍ?
- KDE BUDOU WIFI PŘÍPOJNÉ BODY?
- VYUŽIJEME STÁVAJÍCÍ SVÍTIDLA?
- OVĚŘIT, ŽE JSOU KLIMATIZACE NA DÁLKOVÁ OVLÁDÁNÍ, POLOHY JEDNOTEK A JEJICH NAPOJENÍ NA ODPAD

NÁZEV AKCE: NÁVRH KANCELÁŘE SPOLEČNOSTI WHALEBONE, S.R.O.	MÍSTO: JEZUITSKÁ 14/13, 602 00, BRNO-MĚSTO	STAVEBNÍK: WHALEBONE, S.R.O., KŘENOVÁ 89/19, 602 00 BRNO	VYPRACOVAL: [REDACTED]	ADRESA: POŘÍČÍ 33A, BRNO 63900 ARCHITEKT.SARKA@GMAIL.COM +420 777 968 062	NÁZEV VÝKRESU: PŮDORYS 6. NP - NÁVRH ELEKTRO
STUPĚN PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE: STUDIE INTERIÉRU					DATUM: 21. 5. 2021
					FORMÁT: A3
					MĚŘÍTKO: 1:75
					VÝKRES ČÍSLO: -

Příloha 0.3