

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

**BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným**

IČ: 45354774

se sídlem Plzeň, Riegrova 1, okres Plzeň-město

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 1678,

zastoupená jednatelem Ing. LUŔKEM ŠANTOROU

tel.

e-mail:

bankovní spojení:

(dále v textu jen „**BUDOUCÍ PRONAJÍMATEL**“)

a

**KONTRON ECT design s.r.o.**

se sídlem Plzeň, Teslova 1120/1, PSČ 30100

zapsaná u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 12038,

IČO 25241494

zastoupená jednatelem Ing. Martinem Pilařem

tel.

e-mail:

bankovní spojení:

(dále v textu jen „**BUDOUCÍ NÁJEMCE**“)

Tuto

## **SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ**

ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(dále jen „**SMLOUVA**“)

### **Část první – smlouva o budoucí smlouvě**

#### **A. Předmět smlouvy**

- A.1. Smluvní strany se zavazují uzavřít budoucí smlouvu uvedenou v části druhé SMLOUVY (dále jen „**BUDOUCÍ SMLOUVA**“), a to za splnění podmínek stanovených v této části SMLOUVY.
- A.2. Smluvní strany uzavřely dne 21.7. 2016 rámcovou smlouvu o spolupráci (dále jen „Rámcová smlouva“), ve které upravily vzájemná práva a povinnosti při přípravě a realizaci úprav budovy č.p. 1120 nacházející se na adrese Teslova 1120/1, přičemž tato budova je součástí pozemkové parcely č. parc. 1538/27, zapsané na LV č. 1818, pro k.ú. 722596 Skvrňany, obec 554791 Plzeň (dále jako „**BUDOVA**“), jejímž je BIC Plzeň vlastníkem.
- A.3. Smluvní strany dále uzavřely dne 26.6.2017 dílčí smlouvu o spolupráci č. 1 (dále jen „Dílčí smlouva 1“), ve které upravily povinnost BUDOUCÍHO NÁJEMCE uhradit zálohu na budoucí nájemné.

- A.4. Smluvní strany dále uzavřely dne 18.3.2019 dílčí smlouvu o spolupráci č. 2 (dále jen „Dílčí smlouva 2“), ve které znovu upravily povinnost BUDOUCÍHO NÁJEMCE uhradit zálohu na budoucí nájemné a projevily společnou vůli k vzájemné spolupráci při rozvoji a provozu BUDOVY, jak je definována v této smlouvě a v projektové dokumentaci zpracované projektovou kanceláří dotegg architekti s.r.o. ve stupni pro stavební povolení, které bylo Úřadem městského obvodu Plzeň 3, odborem stavebně správním a investic vydáno dne 9.7.2018.
- A.5. Smluvní strany berou na vědomí, že předmět nájmu dle BUDOUCÍ SMLOUVY prochází rekonstrukcí, když dne 22.5.2020 byla na základě zadávacího řízení uzavřena smlouva o dílo, jejímž předmětem jsou právě stavební práce spočívající v provedení rekonstrukce BUDOVY a na určení rozsahu a způsobu rekonstrukce se BUDOUCÍ NÁJEMCE podílel, a proto nemá, výhradně v období do uzavření BUDOUCÍ SMLOUVY, v důsledku ztížení užívání žádná práva na slevu z nájemného či úhradu jakýchkoliv nákladů souvisejících se snížením komfortu užívání předmětu nájmu v době probíhající rekonstrukce, (BUDOUCÍ NÁJEMCE bude po dobu rekonstrukce vždy hradit nájemné pouze za prostory, které bude moci užívat, a to proporčně dle rozlohy podlahové plochy, kterou může užívat, oproti původně ujednanému celku. Větou předchozí není dotčeno právo na přiměřenou slevu i z takto stanoveného nájemného dle stávající nájemní smlouvy, nastanou-li skutečnosti, se kterými zákon takové právo případně spojuje. Stejně tak tím není dotčeno právo na přiměřenou slevu z nájmu po uzavření BUDOUCÍ SMLOUVY (tedy po provedení rekonstrukce), pokud nastanou okolnosti, se kterými zákon takové právo spojuje. Detailní popis rekonstrukce a s tím související přesuny týkající se BUDOUCÍHO NÁJEMCE je uveden v technické zprávě k projektu, která je přílohou této smlouvy (**Příloha č. 1**). Smluvní strany tak budou vždy vzájemnou písemnou dohodou, kterou navrhne BUDOUCÍ PRONAJÍMATEL, upravovat rozsah předmětu nájmu dle stávající účinné nájemní smlouvy, které bude BUDOUCÍ NÁJEMCE oprávněn užívat, přičemž BUDOUCÍ NÁJEMCE bude dle takové dohody povinen se přestěhovat a vyklidit prostory určené k rekonstrukci v termínu stanoveném dohodou s BUDOUCÍM PRONAJÍMATELEM.

## **B. Uzavření budoucí smlouvy**

- B.1. BUDOUCÍ PRONAJÍMATEL a BUDOUCÍ NÁJEMCE se zavazují, že na výzvu kterékoliv strany vzájemně uzavřou BUDOUCÍ SMLOUVU. Kterákoliv ze stran je oprávněna doručit nejpozději do 3 týdnů od dokončení rekonstrukce na adresu druhé strany výzvu k uzavření BUDOUCÍ SMLOUVY, která bude obsahovat v BUDOUCÍ SMLOUVĚ uvedený počet podepsaných stejnopisů. Strany ujednávají, že dokončením rekonstrukce se ve smyslu této smlouvy míní uvedení PROSTORU do souladu s projektovou dokumentací rekonstrukce uvedenou v čl. A.5. této smlouvy a v Příloze č. 1 této smlouvy (dále též jako „Dokončení rekonstrukce předmětu nájmu“). Strany výslovně ujednávají, že BUDOUCÍ PRONAJÍMATEL je povinen dokončit rekonstrukci a umožnit nerušené užívání PROSTORU nejpozději do 31.3.2022 Strany ujednávají, že v případě prodlení BUDOUCÍHO PRONAJÍMATELE se splněním povinnosti dle věty předchozí je BUDOUCÍ NÁJEMCE oprávněn od této SMLOUVY odstoupit a žádat vrácení doposud poskytnutých zálohových plnění s tím, že bude-li BUDOUCÍ PRONAJÍMATEL v prodlení s vrácením takto poskytnutého zálohového plnění, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky denně, čímž není dotčeno právo na náhradu škody.
- B.2. Vyzývaná strana je povinna podepsat doručené listiny a nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení tyto odeslat zpět vyzývající straně.
- Právo kterékoliv strany vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření BUDOUCÍ SMLOUVY a jí odpovídající povinnost takovou smlouvu uzavřít vzniká nejdříve okamžikem kumulativního splnění následujících podmínek:
- (a) Dokončením rekonstrukce předmětu nájmu,
  - (b) Zaplacení zálohy na nájemné BUDOUCÍM NÁJEMCEM.

- B.3. Nebude-li možné uskutečnit výzvu k uzavření BUDOUCÍ SMLOUVY postupem výše ujednaným, je vyzývající strana oprávněna bez újmy na svých ostatních právech ze SMLOUVY učinit takovou výzvu jiným k tomu vhodným způsobem, bude-li z ní při vynaložení náležité pečlivosti zřejmé, čeho se vyzývající strana domáhá. Pro ten případ je vyzývaná strana povinna uzavřít BUDOUCÍ SMLOUVU nejpozději do 14ti dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uzavření.
- B.4. Strany ujednávají, že uzavřením BUDOUCÍ SMLOUVY zanikají dosavadní užívací vztahy mezi stranami k PROSTORU a tyto budou zcela nahrazeny BUDOUCÍ SMLOUVOU, přičemž však vypořádání z takových původních smluv vztahující se k ukončení dosavadního užívacího vztahu tímto není dotčeno.

#### **C. Budoucí nájemné, záloha na nájemné a způsob jejího zaplacení**

- C.1. Smluvní strany si ujednávají budoucí měsíční nájemné za předmět nájmu dle BUDOUCÍ SMLOUVY ve výši **323 479,- Kč bez DPH** (dále jen „**BUDOUCÍ NÁJEMNÉ**“).
- C.2. BUDOUCÍ NÁJEMCE zaplatí BUDOUCÍMU PRONAJÍMATELI zálohu na BUDOUCÍ NÁJEMNÉ ve výši 13.000.000,- Kč se splatností nejpozději do **3 měsíců** od uzavření SMLOUVY a současně od doručení řádného daňového dokladu, uplatňujícího takové plnění.
- C.3. Veškerá shora specifikována peněžitá plnění budou poukázána bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu BUDOUCÍHO PRONAJÍMATELE uvedeného v úvodu SMLOUVY. Plnění je poskytnuto okamžikem připsání částky ve prospěch bankovního účtu.
- C.4. Nesplní-li BUDOUCÍ NÁJEMCE povinnosti v tomto článku ujednané, a to ani v dodatečně písemně stanovené lhůtě, doručené BUDOUCÍMU NÁJEMCI, je povinen zaplatit BUDOUCÍMU PRONAJÍMATELI smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

#### **D. Nahrazení projevu vůle**

- D.1. Smluvní strany berou na vědomí, že každá ze stran je oprávněn za předpokladu učinění marné výzvy z její strany ve lhůtách a způsobem stanoveným ve SMLOUVĚ požadovat, aby obsah BUDOUCÍ SMLOUVY určil soud.

#### **E. Smluvní pokuta**

- E.1. Poruší-li vyzvaná strana povinnost uzavřít BUDOUCÍ SMLOUVU, byť nastaly veškeré okolnosti, se kterými tato SMLOUVA spojuje povinnosti k uzavření BUDOUCÍ SMLOUVY, je strana, která se v tomto smyslu ocitne v prodlení povinna vyzývající straně zaplatit smluvní pokutu ve výši 1% z BUDOUCÍHO NÁJEMNÉHO denně.
- E.2. Smluvní strany ujednávají, že v případě prodlení BUDOUCÍHO PRONAJÍMATELE se splněním povinnosti dokončit rekonstrukci a umožnit nerušené užívání PROSTORU nejpozději do 31.3.2022 je BUDOUCÍHO PRONAJÍMATEL povinen zaplatit BUDOUCÍMU NÁJEMCI smluvní pokutu ve výši 1% z BUDOUCÍHO NÁJEMNÉHO denně.
- E.3. Právo na náhradu škody a/nebo nemajetkové újmy není sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty dle této smlouvy dotčeno. Vedle smluvní pokuty je strana, která smluvní pokutou utvrzenou povinnost porušila povinna druhé nahradit i škodu a/nebo nemajetkovou újmu v plné výši, která porušením povinnosti vznikla. Smluvní pokuta se do náhrady škody a/nebo nemajetkové újmy nezapočítává. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě tak není dotčen nárok kterékoliv strany na náhradu škody a/nebo nemajetkové újmy v plné výši.

## **F. Odstoupení od Smlouvy**

- F.1. Nezašle-li vyzvaná strana podepsané listiny vyzývající straně ve lhůtách stanovených v odst. B.2. je vyzývající strana oprávněna od SMLOUVY bez dalšího odstoupit. Odstoupením od SMLOUVY není dotčeno ujednání čl. D. a E. SMLOUVY.

## **Část druhá – obsah budoucí smlouvy**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely následující smluvní strany

### **BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným**

IČ: 45354774

se sídlem Plzeň, Riegrova 1, okres Plzeň-město  
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 1678,  
zastoupená jednatelem Ing. LUŽKEM ŠANTOROU  
tel.  
e-mail:  
bankovní spojení:

(dále v textu jen „PRONAJÍMATEL“)

a

### **KONTRON ECT design s.r.o.**

se sídlem Plzeň, Teslova 1120/1, PSČ 30100  
zapsaná u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 12038,  
IČO 25241494  
zastoupená jednatelem Ing. Martinem Pilařem  
tel.  
e-mail:  
bankovní spojení:

(dále v textu jen „NÁJEMCE“)

tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

(dále jen „SMLOUVA“)

### **čl. 1**

#### **Základní ustanovení**

- 1.1 PRONAJÍMATEL přenechává NÁJEMCI k dočasnému užívání níže specifikovaný prostor a NÁJEMCE jej do nájmu přijímá a zavazuje se za to platit ujednané nájemné.
- 1.2 Smluvní strany berou na vědomí, že předmět nájmu prochází rekonstrukcí, když rozměry jednotlivých místností se mohou lišit. Strany ujednávají, že případná odchylka oproti specifikaci PROSTORU, který NÁJEMCE očekává k užívání, nesmí být větší/či menší než 5% oproti Příloze č. 1 a 2 a přílohy 1 smlouvy o smlouvě budoucí, jinak je NÁJEMCE oprávněn od této smlouvy odstoupit. Detailní popis prostoru a jeho jednotlivých místností je uveden v popisu, který je přílohou této smlouvy (**Příloha č. 1 a 2**).

## čl. 2 Předmět nájmu

- 2.1 PRONAJÍMATEL je výlučným vlastníkem budovy Teslova 1120/1, na pozemkové parcele č. parc. 1538/27, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na LV č. 1818, pro k.ú. 722596 Skvrňany, obec 554791 Plzeň.
- 2.2 Součástí shora uvedeného pozemku je **stavba budovy čp. 1120** jež se nachází na adrese Teslova 1120/1, Plzeň (dále jen **BUDOVA**).
- 2.3 PRONAJÍMATEL pro účely SMLOUVY vymezil v BUDOVĚ jako předmět nájmu:
- (a) **veškeré prostory** BUDOVI, které jsou graficky označeny v plánu, který je přílohou této smlouvy (**Příloha č. 1**) s výjimkou místností č. 1.09, 1.24, 1.25, 1.44 a 1.63.
- (b) **parkovací místa** na pozemku parc. č. 1538/28 v katastrálním území Skvrňany, situovaného vedle BUDOVI, která jsou graficky označena v plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen souhrnně jako **PROSTOR**).

## čl. 3 Účel nájmu

- 3.1 PROSTOR bude NÁJEMCEM využíván k **podnikání**, tj. k hospodářské činnosti NÁJEMCE. Předmětem podnikání NÁJEMCE, k němuž bude sloužit PROSTOR, budou činnosti, které má NÁJEMCE ke dni uzavření SMLOUVY zapsané ve veřejném seznamu jako předmět podnikání.
- 3.2 NÁJEMCE nemá právo provozovat v PROSTORU jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu bez předchozího písemného souhlasu PRONAJÍMATELE.
- 3.3 V případě pochybností o účelu a způsobu využití PROSTORU, bude účel nájmu a způsob využití vykládán tak, jak lze obvykle v dané situaci spravedlivě očekávat.

## čl. 4 Doba nájmu

- 4.1 Nájem se ujednává na **dobu určitou, a to od nabytí účinnosti SMLOUVY v délce 12ti let.**

## čl. 5 Nájemné

- 5.1 NÁJEMCE se zavazuje platit PRONAJÍMATELI za užívání PROSTORU měsíční **nájemné** ve výši:

**323 479,- Kč**

Výše uvedené částky jsou bez DPH, PRONAJÍMATEL je oprávněn k těmto částkám účtovat DPH v zákonné výši.

- 5.2 PRONAJÍMATEL má právo každoročně k 1. lednu příslušného kalendářního roku žádat zvýšení nájemného o částku odpovídající procentu (%) roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za 12 měsíců předcházejícího roku, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, nejdříve však po prvním celém kalendářním roce, ve kterém NÁJEMCE předmět nájmu dle této smlouvy užíval. Toto právo PRONAJÍMATEL může uplatnit nejpozději do 15.2. následujícího roku, po roce, ve kterém se

inflační zvýšení zjišťuje, jinak toto právo pro daný rok zaniká. V případě deflace postupuje NÁJEMCE přiměřeně.

## čl. 6

### Dodávky energií a souvisejících služeb

- 6.1 PRONAJÍMATEL je povinen zajistit NÁJEMCI následující služby související s užíváním PROSTORU a NÁJEMCE se zavazuje platit za jejich zajišťování PRONAJÍMATELI měsíční zálohy nebo paušální úhrady ve výši níže uvedené:

služba	záloha	paušální úhrada
dodávky elektrické energie	ANO	NE
dodávky vody a odvádění odpadních vod	ANO	NE
dodávky tepla pro vytápění a TUV	ANO	NE
odvoz komunálního odpadu	NE	ANO
údržba a kontrola chlazení a vzduchotechniky	ANO	NE

- 6.2 NÁJEMCE se zavazuje platit PRONAJÍMATELI měsíční **zálohy na služby**, které dle shora uvedeného výčtu zajišťuje PRONAJÍMATEL, a to v celkové souhrnné měsíční výši:

<b>84 000,- Kč</b>
--------------------

Výše uvedené částky jsou bez DPH, PRONAJÍMATEL je oprávněn k těmto částkám účtovat DPH v zákonné výši.

Strany ujednávají, že výše zálohy dle souhrnné měsíční výše uvedené shora, jsou složeny pro jednotlivé služby takto:

služba	záloha	
dodávky elektrické energie	40 000,-Kč	
dodávky vody a odvádění odpadních vod	6 500,- Kč	
dodávky tepla pro vytápění a TUV	21 000,- Kč	
údržba a kontrola chlazení a rekuperace	16 500,- Kč	

- 6.3 NÁJEMCE se zavazuje platit PRONAJÍMATELI měsíční **paušální úhrady za služby**, které dle shora uvedeného výčtu zajišťuje PRONAJÍMATEL, a to v celkové souhrnné měsíční výši:

<b>2 000 Kč</b>
-----------------

Výše uvedené částky jsou bez DPH, PRONAJÍMATEL je oprávněn k těmto částkám účtovat DPH v zákonné výši.

Strany ujednávají, že výše paušální úhrady za služby dle souhrnné měsíční výše uvedené shora, jsou složeny pro jednotlivé služby takto :

služba	plnění	
odvoz komunálního odpadu	2 000,- Kč	

- 6.4 PROSTOR je vytápěn systémem centrálního zásobování teplem pro vytápění a ohřev teplé vody Vytápění a ohřev teplé vody zajišťuje dle shora uvedeného výčtu služeb PRONAJÍMATEL.

- 6.5 Náklady na dodávku elektrické energie budou určeny dle skutečné spotřeby podle naměřených hodnot a nákladů stanovených dodavatelem energie, se kterým má PRONAJÍMATEL uzavřenou smlouvu o dodávkách, přičemž bude zohledněn případný podíl prostor v BUDOVĚ, které neužívá NÁJEMCE, a to podílem užívané plochy takových prostor ku rozloze prostor užívaných NÁJEMCEM, , nebude-li písemně ujednáno jinak.
- 6.6 Náklady na dodávku tepla budou určeny dle skutečné spotřeby podle naměřených hodnot a nákladů stanovených dodavatelem energie, se kterým má PRONAJÍMATEL uzavřenou smlouvu o dodávkách, přičemž bude zohledněn případný podíl prostor v BUDOVĚ, které neužívá NÁJEMCE, a to podílem užívané plochy takových prostor ku rozloze prostor užívaných NÁJEMCEM, nebude-li písemně ujednáno jinak.
- 6.7 Náklady na dodávky ostatních služeb budou určeny výší nákladů PRONAJÍMATELEM skutečně zaplacených dodavatelům jednotlivých služeb.
- 6.8 PRONAJÍMATEL provede vyúčtování skutečných nákladů na dodávky služeb oproti zaplaceným zálohám nejpozději do pěti (5) měsíců od skončení zúčtovacího období a je povinen jej doručit NÁJEMCI spolu se všemi smlouvami, daňovými doklady a vyúčtování, které pro předmět nájmu obdržel či má od poskytovatelů a umožní NÁJEMCI případně dle jeho požadavků další kontrolu vystaveného vyúčtování. Bude-li PRONAJÍMATEL v prodlení s poskytnutím součinnosti dle věty předchozí, nenastane prodlení s úhradou vyúčtování na stran NÁJEMCE.
- 6.9 Paušální úhrady za služby se nevyúčtovávají.
- 6.10 Zúčtovacím obdobím se rozumí zúčtovací období dodavatele té které služby, případně kalendářní rok.
- 6.11 Podkladem pro vyúčtování NÁJEMCEM zaplacených záloh budou vyúčtování doručená PRONAJÍMATELI dodavatelů jednotlivých služeb.
- 6.12 Nebude-li nájem trvat po celé zúčtovací období dodavatele té které služby, určí se náklady na zajištění jejich dodávek PRONAJÍMATELEM použitím obecně uznávaných postupů pro rozúčtování nákladů jen pro tu část příslušného zúčtovacího období, ve které nájem trval, a to zejména při zohlednění skutečné spotřeby těch energií, jejichž spotřeba je měřena stanovenými měřidly a krácením nákladů na dodávky energií a služeb, jejichž spotřební není měřena (včetně tzv. základních složek měřených energií) podle počtu měsíců trvání nájmu v zúčtovacím období.
- 6.13 Vyúčtování může být provedeno samostatně pro každou jednotlivou službu.
- 6.14 Finanční vyrovnání přeplatků nebo nedoplatků vyplývajících z vyúčtování provedou PRONAJÍMATEL a NÁJEMCE nejpozději ve lhůtě do patnácti (15) dnů ode dne doručení vyúčtování NÁJEMCI. Ust. čl. 6.8. věty poslední tím však není dotčeno.
- 6.15 PRONAJÍMATEL je oprávněn, nejpozději však od patnácti (15) dnů ode dne, kdy nastane změna okolností rozhodné pro výši zálohy, požádat NÁJEMCE o případnou korekci výše měsíčních záloh na služby spojené s užíváním PROSTORU a jednat o uzavření dohody o změně výše záloh.
- 6.16 Za samotnou realizaci dodávek energií a služeb PRONAJÍMATEL neodpovídá.
- 6.17 Dodávky energií a služeb souvisejících s užíváním PROSTORU, které dle shora uvedeného výčtu PRONAJÍMATEL nezajišťuje, si zajišťuje NÁJEMCE na své náklady sám. PRONAJÍMATEL se zavazuje na vyžádání poskytnout NÁJEMCI veškerou součinnost, kterou lze rozumně požadovat pro změnu osoby odběratele jednotlivých služeb.



## čl. 7

### Splatnost a způsob placení nájemného a jiných plateb

- 7.1 Nájemné spolu se zálohami na služby je splatné na základě vystavené faktury PRONAJÍMATELEM, a to zpětně po měsíci, za který se nájemné a služby platí.
- 7.2 Platebním místem pro placení nájemného, záloh na služby a paušálních nákladů dle SMLOUVY je bankovní účet PRONAJÍMATELE vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., číslo účtu

--

- 7.3 Okamžikem zaplacení peněžitých plateb NÁJEMCE je okamžik připsání bezhotovostní platby ve prospěch uvedeného účtu PRONAJÍMATELE.
- 7.4 PRONAJÍMATEL potvrzuje, že NÁJEMCE před podpisem této SMLOUVY zaplatil na bankovní účet PRONAJÍMATELE zálohu na nájemné, ve výši **13.000.000,-Kč**. Strany ujednávají, že PRONAJÍMATEL je oprávněn s touto zálohou nakládat výhradně tak, že na ni může započítávat jen tak, že měsíčně bude z této zálohy započtena částka **ve výši 90.278,- Kč výhradně na úhradu části nájemného** (dále též jako „řádné čerpání zálohy“) a dále je PRONAJÍMATEL oprávněn tuto zálohu použít na úhradu částky (nebo její části) dle čl. 14 odst. 14.1 písm. e) SMLOUVY (dále též jako „výjimečné čerpání zálohy“). Tyto povolené zápočty již PRONAJÍMATEL zohlední v doručovaném daňovém dokladu a řádně tam tuto skutečnost vyznačí s tím, že NÁJEMCE bude fakticky hradit jen zbylou část plnění náležející na daný měsíc. (dále též jako „řádně vystavený daňový doklad“). Strany výslovně ujednávají, že jakékoliv jiné započtení na zálohu je nepřípustné a neplatné s tím, že v takovém případě jde o bezdůvodné obohacení PRONAJÍMATELE. Strany ujednávají, že v případě porušení jakékoliv povinnosti plynoucí z tohoto ustanovení je NÁJEMCE oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Strany deklarují, že řádně vystavený a doručený daňový doklad souladný s touto smlouvou a zákonem je hmotněprávním předpokladem pro vznik práva na nájemné. Strany ujednávají, že pro případ zániku této smlouvy, je PRONAJÍMATEL povinen zálohu ve výši, na kterou nebylo do té doby čistě v souladu s touto smlouvou doposud kompenzováno, vrátit NÁJEMCI, a to nejpozději do 14 dnů po zániku smlouvy.

## čl. 8

### Jistota

- 8.1 K zajištění povinnosti NÁJEMCE platit nájemné a splnit jiné povinnosti vyplývající z nájmu uhradí do 14ti dnů od podpisu SMLOUVY NÁJEMCE PRONAJÍMATELI peněžitou jistotu (kauci) ve výši

<b>300 000 Kč</b>
-------------------

- 8.2 PRONAJÍMATEL je oprávněn poskytnutou jistotu čerpat k uspokojení svých splatných pohledávek z nájmu vůči NÁJEMCI.
- 8.3 NÁJEMCE je povinen doplnit jistotu, pokud ji PRONAJÍMATEL oprávněně čerpal, a to do jednoho (1) měsíce ode dne výzvy PRONAJÍMATELE k takovému doplnění.
- 8.4 Při skončení nájmu PRONAJÍMATEL vrátí jistotu NÁJEMCI; započte si přitom, co mu NÁJEMCE případně z nájmu dluží.
- 8.5 PRONAJÍMATEL není povinen uložit peněžní prostředky tvořící jistotu dle tohoto článku na zvláštní účet u peněžního ústavu.
- 8.6 Jistota není úročena. V ostatním platí v případě jistoty ust. § 2254 Obč.Z. přiměřeně.

## čl. 9

### Základní práva a povinnosti nájemce

- 9.1 NÁJEMCE je povinen užívat PROSTOR v souladu s touto SMLOUVOU a dobrými mravy a platit PRONAJÍMATELI ujednané nájemné, zálohy za služby a paušální náklady související s užíváním PROSTORU.
- 9.2 NÁJEMCE je povinen při užívání PROSTORU dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů vč. zajišťování revizí vlastních zařízení.
- 9.3 NÁJEMCE je povinen provádět a platit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním PROSTORU a udržovat jej v takovém stavu, v jakém byl převzat, s ohledem na běžné opotřebení při běžném užívání.
- 9.4 Běžnou údržbou a drobnými opravami se rozumí vymezení těchto činností nařízením vlády č. 308/2015 Sb. Uvedená právní úprava týkající se bytů se z vůle stran přiměřeně použije i na provádění běžné údržby a drobných oprav v PROSTORU.
- 9.5 Za běžnou údržbu a drobné opravy se dále považuje údržba nebo oprava PROSTORU nebo jeho vybavení, jestliže náklad na jeden úkon údržby nebo opravy nepřesáhne částku **5.000,-Kč** nebo v souhrnu částku **50.000,-Kč** za jeden kalendářní rok.
- 9.6 NÁJEMCE je povinen zpřístupnit PROSTORU PRONAJÍMATELI či pověřeným třetím osobám pro provedení oprav, revizí, odborných prohlídek, instalací a provozních prohlídek měřidel spotřeby energií apod. a tyto v PROSTORU strpět.
- 9.7 NÁJEMCE je povinen odstranit poškození nebo vady, které způsobil v PROSTORU či domě sám nebo ti, kterým užití PROSTORU umožnil.
- 9.8 NÁJEMCE je povinen na své náklady zajistit průběžný úklid, běžnou údržbu a běžné opravy PROSTORU, včetně součástí a příslušenství, a to bez ohledu na to, zda PROSTOR užívá. NÁJEMCE je povinen zajišťovat kontroly a revize svého majetku v PROSTORU, které jsou vyžadovány právními předpisy, technickými či jinými normami. NÁJEMCE je povinen plnit povinnosti a doporučení vyplývající z provedených revizí a nést náklady na splnění povinností a doporučení, jsou-li zjištěné nedostatky odstranitelné formou údržby nebo opravou PROSTORU. O zjištěných nedostatcích, k jejichž odstranění má být povinen PRONAJÍMATEL, je NÁJEMCE povinen informovat bezodkladně PRONAJÍMATELE.

## čl. 10

### Základní práva a povinnosti pronajímatele

- 10.1 PRONAJÍMATEL je povinen odevzdat NÁJEMCI PROSTOR ve stavu způsobilém k účelu nájmu.
- 10.2 PRONAJÍMATEL je oprávněn sám nebo prostřednictvím pověřené třetí osoby provádět kontrolu stavu PROSTORU a řádnosti jeho užívání. PRONAJÍMATEL oznámí záměr provedení kontroly NÁJEMCI zpravidla s předstihem nejméně sedm (7) dní.

## čl. 11

### Podnájem

- 11.1 NÁJEMCE může dát třetí osobě do podnájmu PROSTOR nebo jeho část nebo jiným obdobným způsobem umožnit jeho užívání jiné osobě pouze s předchozím písemným souhlasem PRONAJÍMATELE. NÁJEMCE může dát třetí osobě do podnájmu PROSTOR nebo jeho část nebo jiným obdobným způsobem umožnit jeho užívání jiné osobě i bez předchozího písemného souhlasu PRONAJÍMATELE v případě podnájmu osobám tvořícím s NÁJEMCEM koncern,

ovládajícím a ovládaným osobám, jakož i osobám personálně propojeným na pozicích společníků, akcionářů či statutárních orgánů.

## **čl. 12**

### **Úpravy a jiné změny prostoru nebo domu (technické zhodnocení)**

- 12.1 NÁJEMCE je oprávněn provést jakoukoliv úpravu, přestavbu nebo jinou změnu PROSTORU výlučně s předchozím písemným souhlasem PRONAJÍMATELE.
- 12.2 Pokud PRONAJÍMATEL souhlas s úpravou nebo jinou změnou udělí, není NÁJEMCE při skončení nájmu povinen uvést PROSTOR do stavu před provedením změn, nebude-li dohodnuto jinak.
- 12.3 Veškerá povolení, souhlasy, stanoviska, posudky a jiné obdobné dokumenty potřebné k provádění jakýchkoliv změn NÁJEMCEM si zajišťuje NÁJEMCE sám; PRONAJÍMATEL za tím účelem NÁJEMCI poskytne nezbytnou součinnost.
- 12.4 NÁJEMCE je vždy povinen zdokumentovat veškeré změny v podobě stavebních plánů a poskytnout PRONAJÍMATELI bezplatně kopii těchto stavebních plánů. V případě zakrytí provedených změn (zejména v případech změn vodovodních, kanalizačních, energetických či jiných vedení) je NÁJEMCE povinen zhotovit a PRONAJÍMATELI bezplatně poskytnout fotografickou dokumentaci těchto změn před jejich zakrytím.
- 12.5 NÁJEMCE je povinen nahradit PRONAJÍMATELI nebo třetím osobám jakoukoliv újmu způsobenou NÁJEMCEM v souvislosti s prováděním stavebních a jiných úprav PROSTORU nebo v souvislosti s jejich provozem, včetně případně k tomu příslušnými správními orgány uložených sankcí.
- 12.6 V případě, že nájemce již použil nebo v budoucnu použije vlastní finanční prostředky na změny na předmětu nájmu, souhlasí pronajímatelé s tím, aby nájemce u těch úprav, které budou mít ve smyslu ustanovení § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., Zákona o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, charakter technického zhodnocení pronajatého majetku, odpisoval výdaje na toto dokončené technické zhodnocení a pronajímatelé o ně nezvýší vstupní cenu Budovy.

## **čl. 13**

### **Odevzdání prostoru**

- 13.1 O odevzdání PROSTORU po uzavření této SMLOUVY, jakož i v souvislosti se skončením nájmu, sepíše smluvní strany předávací protokol, kde krom jiného vyznačí stavy měřidel jednotlivých energií, resp. indikátorů pro rozdělování nákladů, jsou-li instalovány.
- 13.2 Při odevzdání PROSTORU NÁJEMCE obdrží sadu přístupových klíčů (klíče od místností a vstupních dveří do BUDOVY) i přístupů do elektronického zabezpečovacího zařízení. Výměna zámků nebo instalace doplňkových zámků či přístupů do elektronického zabezpečovacího zařízení je možná jen po předchozím písemném souhlasu PRONAJÍMATELE. Veškeré předané klíče NÁJEMCE při skončení nájmu předá PRONAJÍMATELI. V případě zhotovení duplikátů klíčů tyto NÁJEMCE předá PRONAJÍMATELI rovněž.
- 13.3 NÁJEMCE prohlašuje, že bude v rámci uzavření BUDOUCÍ SMLOUVY seznámen s celkovým technickým stavem PROSTORU, který si prohlédne a pokud jej shledá způsobilým k účelu nájmu podle této SMLOUVY, čistým a ve stavu, který NÁJEMCE sám považuje za dobrý, pak jej takto převezme a deklaruje to do předávacího protokolu, který strany spolu s BUDOUCÍ SMLOUVOU uzavrou.

- 13.4 Při skončení nájmu je NÁJEMCE povinen PROSTOR vyklidit a uvést do původního stavu, není-li ujednáno jinak.
- 13.5 V případě porušení povinnosti NÁJEMCE PROSTOR při skončení nájmu vyklidit a odevzdat PRONAJÍMATELI platí:
- (a) PRONAJÍMATEL má právo PROSTOR otevřít, nedojde-li k řádnému odevzdání PROSTORU ani na základě písemné výzvy PRONAJÍMATELE s poskytnutím dodatečné lhůty jednoho (1) měsíce. PRONAJÍMATEL má právo vyklidit a uskladnit movité věci, které má NÁJEMCE v PROSTORU.
  - (b) NÁJEMCE se pro ten případ zavazuje nahradit PRONAJÍMATELI náklady spojené s otevřením PROSTORU a vyklizením a uskladněním movitých věcí, zejména náklady na zámečnické, stěhovací a skladovací služby.
  - (c) O otevření PROSTORU PRONAJÍMATEL sepíše protokol a zašle ho na posledně známou adresu NÁJEMCE. V případě uskladnění movitých věcí NÁJEMCE sepíše v protokolu jejich seznam a místo uskladnění. V protokolu PRONAJÍMATEL zpravidla vyčíslí své pohledávky za nájemcem, včetně pohledávky na náhradu nákladů spojených s otevřením PROSTORU.
  - (d) K uskladněným movitým věcem má PRONAJÍMATEL zadržovací právo na úhradu pohledávek vůči NÁJEMCI. V protokolu PRONAJÍMATEL zpravidla NÁJEMCI oznámí uplatnění zadržovacího práva.

## **čl. 14** **Skončení nájmu**

14.1 Nájem vzniklý touto SMLOUVOU skončí:

- (a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
- (b) písemnou dohodou smluvních stran;
- (c) účinností výpovědi dané ze zákonem stanovených výpovědních důvodů **s výpovědní dobou**; nestanoví-li zákon jinak, výpovědní doba činí tři (3) měsíce počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně;
- (d) účinností výpovědi dané PRONAJÍMATELEM NÁJEMCI z důvodu porušení povinností NÁJEMCE zvláště závažným způsobem **bez výpovědní doby**; výpověď je účinná okamžikem dojití, přičemž porušením povinností NÁJEMCE zvláště závažným způsobem se rozumí zejména:
  - nezaplatil-li nájemné či náklady na služby za dobu alespoň dvou (2) po sobě následujících měsíců, byť byl NÁJEMCE na toto písemně upozorněn,
  - poškozuje-li PROSTOR nebo BUDOVOU závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže PRONAJÍMATELI nebo osobám, které užívají BUDOVOU,
  - užívá-li neoprávněně PROSTOR jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- (e) účinností výpovědi dané NÁJEMCEM i bez jakýchkoliv výpovědních důvodů **s výpovědní dobou** 12ti měsíců počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla PRONAJÍMATELI, přičemž NÁJEMCE se výhradně v takovém případě (tedy výhradně po výpovědi NÁJEMCEM bez výpovědního důvodu a nikoliv v případech jiných, kupř. výpovědi dle § 2308 Obč.Z.) zavazuje uhradit PRONAJÍMATELI částku odpovídající rozdílu mezi celkovou výší nájemného za dobu nájmu v délce trvání 12ti let dle této SMLOUVY, kterou by byl NÁJEMCE povinen uhradit a NÁJEMCEM již zaplaceným nájemným za skutečnou výpovědí zkrácenou dobu trvání SMLOUVY, **nejvýše však** částku odpovídající

výši zbylé doposud nečerpané záloze dle čl. 7.4. této smlouvy, kterou PRONAJÍMATEL ke dni ukončení nájemního vztahu zálohově drží po řádném čerpání zálohy. Částka odstupného dle věty předchozí tak dle vůle stran nemůže nikdy převýšit hodnotu doposud nečerpané zálohy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že takováto povinnost NÁJEMCE je v souladu se skutečnou vůlí a zájmy obou smluvních stran, váže se výhradně na případ výpovědi NÁJEMCEM bez výpovědních důvodů (tedy kupř. nikoliv v případech výpovědi dle § 2308 Obč.Z.), když PROSTOR byl PRONAJÍMATELEM na jeho náklady kompletně zrekonstruován dle potřeb NÁJEMCE. NÁJEMCE se tak zejména vzdává práva označit toto ujednání jako neplatné či jakkoliv jej v budoucnu rozporovat. Bylo-li by přesto toto ujednání soudem shledáno v budoucnu jako neplatné, zavazují se smluvní strany jej nahradit ujednáním, které bude odpovídat zde vyjádřenému účelu a povinnosti NÁJEMCE uhradit PRONAJÍMATELI takto stanovenou částku v případě dřívějšího opuštění PROSTOR.

## **čl. 15**

### **Náhrada škody**

- 15.1 Škoda se nahrazuje v penězích. Požádá-li o to poškozený, škoda se nahradí uvedením do předešlého stavu.
- 15.2 PRONAJÍMATEL neodpovídá za újmu způsobenou třetí osobou NÁJEMCI poškozením PROSTORU, jeho vybavení nebo věcí v něm uložených.

## **čl. 16**

### **Smluvní pokuty**

- 16.1 NÁJEMCE je povinen zaplatit PRONAJÍMATELI smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně v případě prodlení NÁJEMCE se splněním povinnosti
  - (a) řádně a včas platit nájemné nebo zálohy na služby nebo vyúčtování zaplacených záloh na služby.
- 16.2 NÁJEMCE je povinen zaplatit PRONAJÍMATELI smluvní pokutu ve výši 1000 Kč denně v případě prodlení NÁJEMCE se splněním povinnosti
  - (a) řádně a včas odevzdat PROSTOR při skončení nájmu, vyklizený a ve stavu, v jakém jej do nájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 16.3 Smluvní pokuta je splatná dne následujícího po dni, kdy právo na smluvní pokutu vzniklo.
- 16.4 Ujednáním smluvní pokuty zůstává nedotčen nárok na náhradu škody. Poškozený je oprávněn požadovat náhradu škody vedle smluvní pokuty i ve výši přesahující smluvní pokutu.

## **čl. 17**

### **Pojištění**

- 17.1 NÁJEMCE je povinen po dobu trvání nájmu udržovat platné pojištění odpovědnosti za škody na zdraví (zranění nebo úmrtí) a odpovědnosti za škody na majetku třetích osob způsobené na/v PROSTORU nebo v souvislosti s činnostmi zde prováděnými, a to minimálně na pojistnou částku 50 000 000,-Kč.

- 17.2 NÁJEMCE je povinen ujednat a po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou podnikatelskou činností NÁJEMCE, a to minimálně na pojistnou částku 50 000 000,-Kč.
- 17.3 Na svou vlastní ochranu bude NÁJEMCE na své vlastní náklady udržovat na svou ochranu pojištění proti požáru, povodni a dalším nebezpečím, krádeži, ztrátě na zisku a další krytí obvykle udržovaná, a to vzhledem k veškerému svému majetku, včetně obchodních zařízení/vybavení umístěných v PROSTORU. Bude-li NÁJEMCE v PROSTORU skladovat movité věci náležející třetím stranám, zajistí, aby takové třetí strany udržovaly takové pojištění osobního majetku. PRONAJÍMATEL nebude odpovědný za žádné ztráty, škody nebo výdaje za události v oblastech či místech, za jejichž pojištění je NÁJEMCE odpovědný.
- 17.4 NÁJEMCE bude na písemnou žádost PRONAJÍMATELE povinen poskytnout PRONAJÍMATELI kopie jakýchkoli pojistek uzavřených podle této SMLOUVY, zejména vzhledem k PROSTORU nebo majetku v něm drženému nebo k činnostem v něm prováděným. Spolu s jakoukoliv pojistkou poskytne PRONAJÍMATELI doklad o platbě pojistného.
- 17.5 Veškeré pojištění podle tohoto článku bude zajištěno platnými a vymahatelnými pojistnými smlouvami, uzavřenými u uznávaných pojišťoven s dobrou pověstí, které jsou oprávněny podnikat v České republice, a jejich kopie budou předány PRONAJÍMATELI na požádání bez zbytečného odkladu.

#### **čl. 18**

##### **Ostatní ujednání**

- 18.1 NÁJEMCE má právo opatřit nemovitou věcí, kde se nalézá PROSTOR, štíty, návěstími a podobnými znameními výlučně po předchozím písemném souhlasu PRONAJÍMATELE, včetně souhlasu s grafickým provedením. Ustanovení § 2305 občanského zákoníku se nepoužije.
- 18.2 NÁJEMCE nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, skončí-li nájem výpovědí ze strany PRONAJÍMATELE. Ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.
- 18.3 Tato SMLOUVA nahrazuje předchozí nájemní smlouvy týkající se předmětu nájmu uzavřené mezi smluvními stranami.

#### **čl. 19**

##### **Zápis nájmu do veřejného seznamu**

- 19.1 Smluvní strany ujednávají, že nájem vzniklý na základě SMLOUVY nebude zapsán do veřejného seznamu.

#### **čl. 20**

##### **Závěrečná ujednání**

- 20.1 Práva a povinnosti smluvních stran se řídí právním řádem ČR, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 20.2 Smluvní strany ujednávají pro případné spory ze SMLOUVY místní příslušnost obecného soudu PRONAJÍMATELE.
- 20.3 Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle SMLOUVY nelze použít směnku.
- 20.4 Postoupení SMLOUVY třetí osobě je vyloučeno. NÁJEMCE může postoupit smlouvu bez souhlasu PRONAJÍMATELE osobě tvořící s NÁJEMCEM koncern, ovládající a ovládané osobě, jakož i osobám personálně propojeným na pozicích společníků, akcionářů či statutárních orgánů.

- 20.5 Veškeré změny a doplňky SMLOUVY budou uskutečňovány formou písemných dodatků podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 20.6 Smluvní strany berou na vědomí, že PRONAJÍMATEL, jako subjekt povinný zveřejňovat smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zajistí uveřejnění SMLOUVY v souladu s citovaným zákonem. NÁJEMCE pro tyto účely výslovně uvádí, že veškeré údaje o výši nájemného považuje za obchodní tajemství.
- 20.7 SMLOUVA je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden (1) stejnopis.
- 20.8 Součástí SMLOUVY jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 grafické označení PROSTORU (plánek)**
- Příloha č. 2 stav a rozměry místností po rekonstrukci BUDOVY**
- 20.9 Smluvní strany prohlašují, že SMLOUVU uzavřely na základě své svobodné a vážné vůle, že si SMLOUVU přečetly, porozuměly zcela jejímu obsahu a na důkaz toho níže připojují své podpisy.

V Plzni dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
jednatel  
**Ing. Luděk Šantora**

\_\_\_\_\_  
jednatel  
**Ing. Martin Pilař**

## Část třetí – podpisy Smluvních stran

### **G. Závěrečná ujednání**

- G.1. SMLOUVA se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen „OZ“).
- G.2. SMLOUVU je možné měnit pouze písemnou formou. Ústní změna SMLOUVY se výslovně vylučuje.
- G.3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení SMLOUVY neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení SMLOUVY platná a účinná, neb smluvní strany mají zájem na jejím uzavření i pro ten případ. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které by svým obsahem nejlépe odpovídalo záměru ustanovení neplatného či neúčinného.
- G.4. Smluvní strany si ujednaly, že závazek ze SMLOUVY bude vykládán výhradně podle obsahu SMLOUVY, bez přihlídnutí k jakékoli skutečnosti, která nastala a/nebo byla sdělena jednou stranou druhé straně před uzavřením SMLOUVY.
- G.5. V právním styku smluvních stran se nepřihlíží k obchodním zvykostem. Obchodní zvyklosti nemají přednost před dispozitivními ustanoveními zákona.
- G.6. Smluvní strany berou na vědomí, že BUDOUCÍ PRONAJÍMATEL, jako subjekt povinný zveřejňovat smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zajistí uveřejnění SMLOUVY v souladu s citovaným zákonem.
- G.7. SMLOUVA se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž jeden (1) obdrží BUDOUCÍ NÁJEMCE a jeden (1) BUDOUCÍ PRONAJÍMATEL.
- G.8. Součástí SMLOUVY jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1      technická zpráva k projektu rekonstrukce BUDOVY
- G.9. Smluvní strany si SMLOUVU přečetly, shodně prohlašují, že textu porozuměly, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy.

V Plzni dne 29.6.2021

---

jednatel  
**Ing. Luděk Šantora**

---

jednatel  
**Ing. Martin Pilař**