

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle § 2201 a násl. a zejm. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění  
pozdějších předpisů

mezi

### SAKO Brno, a.s.

Jedovnická 4247/2, Židenice, 628 00 Brno

IČ: 60713470, DIČ: CZ60713470

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1371

zastoupená Mgr. Filipem Lederem, předsedou představenstva

Ing. Pavlem Loutockým, místopředsedou představenstva

č. bankovního účtu: 79033621/0100

kontaktní osoba: XXX; mob. XXX; e-mail: XXX

(dále jako „pronajímatel“)

a

### FeroStal a.s.

se sídlem Zaoralova 2911/15, 628 00 Brno

IČ: 27703355, DIČ: CZ 27703355

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4729

zastoupená Ing. Josefem Bryksou, předsedou správní rady

č. bankovního účtu XXX nebo XXX

kontaktní osoba: XXX; mob. XXX; e-mail: XXX

(dále jako „nájemce“)

v tomto znění:

### Čl. I.

#### Vlastnictví pronajímatele

1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí

- a) **budovy č. p. 4480**, průmyslový objekt, obec Brno, k.ú. Židenice, zapsané na listu vlastnictví č. 5948, stojící na pozemcích parc. č. 9686/2, č. 9687/1, č. 9687/5, č. 9687/10, č. 9687/11, č. 9687/12, č. 9687/16, obec Brno, k.ú. Židenice, zapsaných na listu vlastnictví č. 5948, a na pozemku parc. č. 9687/9, obec Brno, k.ú. Židenice, zapsaného na listu vlastnictví č. 4203, to vše vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**Budova**“),
- b) **pozemku parc. č. 9687/1**, zastavěná plocha a nádvoří, obec Brno, k.ú. Židenice, zapsaného na listu vlastnictví č. 5948, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na němž stojí rampa pro nájezd vozidel (dále jen „**Pozemek**“) a
- c) **movité věci – nákladního jeřábu**, nacházejícího se v třetí lodi Budovy.

První loď Budovy přiléhá k administrativní části budovy, třetí loď Budovy je ta nejvzdálenější od administrativní části Budovy a druhá loď Budovy se nachází mezi nimi.

2) Účelem této smlouvy je zajistit nájemci prostor pro dlouhodobé nerušené provozování jeho podnikatelské činnosti spočívající ve zpracování kovů, jejich skladování, výkonu obchodní činnosti s tím spojené a související administrativě za účelem dosahování zisku a zajistit pronajímateli dlouhodobou pravidelnou úhradu nájemného dle této smlouvy. Všechna ustanovení této smlouvy musí být vykládána v souladu s jejím účelem vyjádřeným v předchozí větě.

## Čl. II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou:
  - 1.1. části Budovy, prostory sloužící k podnikání specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy,
  - 1.2. část Pozemku, nákladní rampy pro nájezd vozidel specifikovaného v Příloze č. 1 této smlouvy  
a
  - 1.3. movitá věc – nákladní jeřáb specifikovaný v čl. I. odst. 1) písm. c) této Smlouvy.Věci dle odstavců 1.1. až 1.3 společně dále jen jako „**předmět nájmu**“.
2. Jiné části Budovy, než vyznačené v Příloze č. 1 nejsou předmětem nájmu, nájemce není oprávněn je užívat dle této smlouvy a v případě těch částí 2. NP a 3. NP Budovy, které nejsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy, bere nájemce na vědomí, že jsou zdevastované, zakazuje se jejich užívání a vstup do těchto částí je na vlastní nebezpečí.
3. Jiná část Pozemku, než je vyznačená v Příloze č. 1 této smlouvy, není předmětem nájmu. Nájemce odpovídá za bezpečnost při užívání části Pozemku, která je předmětem nájmu, ke sjednanému účelu. Za tím účelem může zřídit například zábradlí, výstražné značení apod.
4. Movitá věc – nákladní jeřáb specifikovaný v čl. I. odst. 1) písm. c) této Smlouvy je nájemce oprávněn užívat v souladu s jeho způsobem určení a s přihlédnutím k jeho technickému stavu (popsanému např. v revizní zprávě).
5. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že rozsah, umístění a vymezení předmětu nájmu jsou dostatečně určité a jsou jim známy. Nájemce si předmět nájmu před uzavřením této smlouvy zevrubně prohlédl, stav předmětu nájmu je nájemci znám a je způsobilý k užívání dle této smlouvy a potřeb nájemce s přihlédnutím k tomu, že prostory budou nájemcem upraveny a modernizovány tak, jak je popsáno v čl. VIII. této smlouvy. Pronajímatel potvrzuje, že předmět nájmu dle pododstavce 1.1 tohoto článku II. této smlouvy je napojen na vodovod, dešťovou i splaškovou kanalizaci a přívody plynu a elektřiny a nájemce může tyto sítě využívat za podmínek dle článku IV. odst. 3 této smlouvy. Stav předmětu nájmu ke dni uzavření této smlouvy odpovídá fotodokumentaci, která je Přílohou č. 2 této smlouvy.
6. Nájemce prohlašuje, že:
  - a) je důkladně obeznámen se stavem předmětu nájmu a je mu známo, že předmět nájmu se zčásti nachází na pozemcích ve vlastnictví třetích osob, pročež může být významně omezena jakákoliv dispozice s předmětem nájmu, zejména pak provádění úprav předmětu nájmu vyžadující předchozí souhlas dotčených vlastníků, tím ale nejsou dotčena ujednání této smlouvy a práva a povinnosti smluvních stran z nich plynoucí.
7. Pronajímatel prohlašuje, že:
  - a) je výlučným vlastníkem předmětu nájmu a je plně oprávněn jej touto smlouvou pronajmout nájemci a plnit další povinnosti z této smlouvy vyplývající, v čemž mu nebrání žádná práva třetích osob věcného ani závazkového charakteru ani žádné povinnosti plynoucí z rozhodnutí orgánů veřejné moci nebo jiné veřejnoprávní povinnosti;
  - b) na Budově ani na venkovních prostorech, které jsou předmětem nájmu, ani na příjezdové cestě k předmětu nájmu, která je popsána v této smlouvě, nevážnou žádné právní vady nebo práva třetích osob, která by bránila plnění povinností dle této smlouvy, o tyto věci nebo o práva k nim není v současné době vedeno žádné soudní ani jiné podobné řízení;
  - c) uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím představenstva pronajímatele ze dne 27. 8. 2021 a jejím uzavřením byl pověřen ředitel pronajímatele, přičemž tato smlouva ke svému uzavření ani plnění povinností z ní plynoucích nevyžaduje žádné další schválení vnitřními orgány pronajímatele nebo jinými orgány;

- d) k dnešnímu dni mu není známo, že by překážky popsané výše v bodech a) až c) měly vzniknout v budoucnu, ani tomu nic nenasvědčuje.
8. Každá ze Smluvních stran samostatně výslovně prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy platí, že:
- a) se nenachází v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů, a její hospodářská situace nevykazuje žádné známky hrozícího úpadku,
  - b) na její majetek nebyl prohlášen konkurs ani jí nebylo povoleno vyrovnání ani vůči ní není vedeno konkursní či vyrovnací řízení podle zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů,
  - c) proti její osobě není vedeno insolvenční řízení ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů,
  - d) vůči ní není vedena exekuce podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, či výkon rozhodnutí podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, či podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů,
  - e) nemá žádné dluhy po splatnosti vyjma dluhů z běžné obchodní činnosti, jejichž splnění by mohlo být vymáháno v exekuci podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, či výkonem rozhodnutí podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, či podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů,
  - f) tuto Smlouvu uzavírá jako podnikatel při výkonu své podnikatelské činnosti.
9. Stav předmět nájmu, jak je tento blíže popsán v čl. II. odst. 3) této smlouvy považují smluvní strany za výchozí, přičemž shodně prohlašují, že v tomto stavu je předmět nájmu ke dni uzavření této smlouvy způsobilý k užívání za účelem sjednaným v čl. III. odst. 1) této smlouvy, což podpisem této smlouvy potvrzují.
10. S ohledem na stav předmětu nájmu, popsáný v čl. II. odst. 3) této smlouvy, se smluvní strany dohodly na způsobu provádění údržby, oprav a technického zhodnocení předmětu nájmu nájemcem, jak je blíže uvedeno v čl. VIII. této smlouvy.

### **Čl. III.**

#### **Předmět smlouvy a účel nájmu**

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání, a to za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce spočívající ve zpracování kovů, jejich skladování, výkonu obchodní činnosti s tím spojené a související administrativě, a nájemce se zavazuje platit nájemné ve výši a způsobem sjednaným v čl. V. této smlouvy, a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou, a to pouze za účelem sjednaným v tomto odstavci. Užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem je zakázáno a je porušením povinností nájemce, plynoucích z této smlouvy, zvláště hrubým způsobem.
- 2) Nájemce odpovídá za soulad provozu pracovišť, která bude provozovat v předmětu nájmu, s platnými a účinnými právními předpisy, provozními a technickými normami a řády, a je oprávněn i povinen předmět nájmu uvést do odpovídajícího stavu. Náklady spojené s případnými úpravami předmětu nájmu za uvedeným účelem nese v plném rozsahu nájemce, neurčuje-li tato smlouva výslovně jinak, stejně jako v plném rozsahu odpovídá za zajištění podmínek pro tyto provozy z hlediska PO a BOZP.
- 3) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak tyto vyplývají ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.

#### Čl. IV.

##### Služby poskytované spolu s nájmem

- 1) Po dobu účinnosti této smlouvy je nájemce oprávněn užívat příjezdovou komunikaci k předmětu nájmu vedoucí z ulice Jedovnická v Brně, v délce cca 300 m a zpevněné plochy přiléhající k Budově, a to dle potřeby tak, aby tyto umožňovaly řádný přístup k předmětu nájmu a jeho užívání, a to včetně pohybu nákladních automobilů či jeřábů třetích osob přivážejících nebo odvázejících materiál nebo vybavení nájemci, i v případě, že provozovatelem těchto vozidel je osoba odlišná od nájemce a včetně umožnění přístupu zákazníků nájemce. Po dobu účinnosti této smlouvy se pronajímatel zavazuje nájemci zajišťovat údržbu této příjezdové komunikace a zpevněné plochy přiléhající k Budově, a to dle potřeby tak, aby umožňovaly využití způsobem dle předchozí věty.
- 2) Předmět nájmu je situován v nestřeženém oploceném areálu pronajímatele. Otevírací doba areálu je v pracovní dny od 6:00 do 18:00 hodin. Otevírací doba může být i delší dle požadavků jiných nájemců pronajímatele. Nájemce je oprávněn vstupovat do areálu i mimo otevírací dobu a pronajímatel se zavazuje mu přístup (vstup i vjezd osobními i nákladními vozy) umožnit 24 hod denně po celou dobu trvání nájmu, je však povinen po vstupu a opět při odchodu zamknout vstupní bránu, od které mu byly zapůjčeny pronajímatelem klíče, což nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje.
- 3) Není-li v této smlouvě výslovně sjednáno jinak, nebude pronajímatel nájemci spolu s nájmem dle této smlouvy poskytovat žádné jiné služby, než služby uvedené v čl. IV. odst. 1) a 2) této smlouvy. Nájemce je oprávněn si na vlastní náklady zajistit dodávku energií dle vlastní úvahy. Nájemce je oprávněn si na vlastní náklady zajistit služby přístupu k internetu, přičemž pronajímatel se za tímto účelem zavazuje umožnit nájemci umístit na střechu či plášť budovy rádiové zařízení komunikační sítě a umožnit jeho připojení k přívodu elektrické energie a případně k sítím uvnitř Budovy. Pronajímatel prohlašuje, že z Budovy je vyvedena dešťová a splašková kanalizace a umožňuje nájemci se na tyto vývody v Budově napojit. Přesné umístění, nebo napojení a upevnění bude projednáno a odsouhlaseno s pronajímatelem předem.

#### Čl. V.

##### Nájemné a jeho úhrada

- 1) **Nájemné je sjednáno dohodou** smluvních stran s ohledem na stav předmětu nájmu, popsany v čl. III. odst. 3) této smlouvy, který je smluvním stranám znám, a to:
  - 1.1) **za vnitřní prostory ve výši XXX Kč za m<sup>2</sup> za rok a**
  - 1.2) **za venkovní prostory ve výši XXX Kč za m<sup>2</sup> za rok,**  
**přičemž aktuální dílčí nájemné za vnitřní a venkovní prostory a celkové nájemné je uvedeno v Příloze č. 1 této smlouvy**  
(dále jen „nájemné“).V nájemném je zahrnuta i úhrada služeb uvedených v čl. IV. této smlouvy i dalších služeb výslovně uvedených v této smlouvě. V nájemném je zahrnuta i úhrada za užívání jeřábu, který je předmětem nájmu dle článku II. pododstavce 1.3 této smlouvy, přičemž za nájem tohoto jeřábu není nájemce povinen nic dalšího hradit.
- 2) K dohodnutému nájmu bude připočtena příslušná DPH dle platných právních předpisů.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že po celou dobu trvání této smlouvy bude nájemci postupem, ve lhůtách a způsobem sjednaným V. odst. 5 této smlouvy účtována pronajímatelem každý kalendářní měsíc částka ve výši 1/12 ročního nájemného, sjednaného v čl. V. odst. 1 této smlouvy (zaokrouhleného na celé koruny), **přičemž celková výše měsíčního nájemného je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy** (dále též jen jako „měsíční nájemné“).

- 4) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné řádně a včas ve lhůtách splatnosti uvedených v daňovém dokladu ve dle čl. V. odst. 6 této smlouvy, a to bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený v daňovém dokladu dle čl. V. odst. 6 této smlouvy.
- 5) Smluvní strany souhlasí se způsobem stanovení a účtování nájemného dle této smlouvy a k tomuto nemají žádných výhrad. Pronajímatel se zavazuje vystavit daňový doklad (fakturu) za plnění dle této smlouvy, jenž bude mít všechny zákonné náležitosti. Tento daňový doklad bude dle dohody smluvních stran vystaven pronajímatelem po konci měsíce, za který je vystavován, a doručen nájemci vždy nejméně dvacet jedna (21) dnů před datem splatnosti, a to na adresu sídla nájemce. Bude-li v daňovém dokladu jako datum splatnosti uveden den, který nastane dříve než dvacet jedna (21) dnů od doručení daňového dokladu nájemci, nepřihlíží se k tomu a splatnost měsíčního nájemného bude v daném případě dvacet jedna (21) dnů od doručení daňového dokladu nájemci. Případné nedostatky daňového dokladu je pronajímatel povinen oznámit u poskytovatele do sedmi (7) dnů od jeho obdržení, pouze v takovém případě a budou-li oznámené vady oprávněné, je pronajímatel povinen zaslat nový opravený daňový doklad a lhůta k zaplacení účtované částky dle tohoto odstavce se počítá znovu ode dne doručení opraveného daňového dokladu nájemci.
- 6) V případě prodloužení nájemce s placením jakéhokoliv částky dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat a nájemce je na základě této smlouvy povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodloužení se zaplacením jakéhokoliv částky za plnění této smlouvy úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky. Pronajímatel je oprávněn smluvní úrok nepožadovat či jej požadovat jen z části.
- 7) Pronajímatel je oprávněn jednou za kalendářní rok počínaje rokem 2023 jednostranně zvýšit nájemné, avšak nejvýše o tolik procentních bodů, kolik činí roční průměr sazby PRIBOR pro čtrnáctidenní operace zveřejněného Českou národní bankou za předchozí rok, nikdy však více než o tři procenta. Jednostranné zvýšení nájemného dle tohoto odstavce uskuteční pronajímatel výslovným písemným oznámením doručeným nájemci. Bude-li zvýšení nájemného splňovat všechny podmínky sjednané v tomto odstavci, bude zvýšení účinné od prvního dne druhého kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení dle tohoto odstavce nájemci. Nebude-li zvýšení splňovat podmínky sjednané v tomto odstavci, nepřihlíží se k němu. Zvýšení nájemného dle tohoto odstavce se týká vždy jen plateb měsíčního nájemného za měsíce následující po účinnosti zvýšení a za měsíce předcházející se nedoplácí.
- 8) Smluvní strany se dohodly, že promlčecí lhůty nároků smluvních stran plynoucích z ujednání této smlouvy neskončí dříve než uplynutím tří (3) let ode dne zániku této smlouvy, a to bez ohledu na dobu a právní důvodu jejich vzniku.
- 9) Nájemce prohlašuje, že je zcela srozuměn se skutečností, že stav předmětu nájmu, tak, jak je popsán v článku II. odst. 3) této smlouvy, není důvodem pro jakoukoliv slevu z nájemného a potvrzuje, že nájemné, bylo sjednáno s přihlédnutím k tomuto stavu předmětu nájmu, který je smluvním stranám znám a je blíže popsán v čl. II. odst. 3) této smlouvy.
- 10) Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je po dobu trvání této smlouvy povinen v dostatečném předstihu před jakýmkoliv zcizením předmětu nájmu nebo kterékoliv jeho části nebo Budovy či kterékoliv její části oznámit nájemci svůj záměr zcizit předmět nájmu nebo Budovu, nebo kteroukoliv jejich část.
- 11) Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je po dobu trvání této smlouvy povinen v dostatečném předstihu před jakýmkoliv zřízením nájemního nebo jiného obdobného práva třetí osoby k Budově nebo Pozemku či kterékoliv jejich části, která není předmětem nájmu dle této smlouvy:
  - 11.1) Oznámit nájemci svůj záměr zřídit takové nájemní nebo jiné obdobné právo, a to výslovným písemným oznámením obsahujícím všechny rozhodné skutečnosti doručeným nájemci včas tak, aby se nájemce mohl řádně zapojit do jednání o nabytí takto zřizovaného práva a předložit nabídku nájmu či jiného obdobného užívání dotčených věcí;

- 11.2) Zařadit nájemce mezi uchazeče o nabytí takového nájemního nebo jiného obdobného práva a jednat s ním tak, aby nájemce nebyl oproti žádnému z jiných uchazečů o nabytí takového práva v jednání znevýhodněn, přičemž pronajímatel je také povinen nájemce bez zbytečného odkladu informovat o nabídkách ostatních uchazečů, pokud se k nim nevztahuje výslovně sjednaná povinnost mlčenlivosti, a nájemce je oprávněn v průběhu jednání svou nabídku měnit, tak, aby jeho nabídka mohla reagovat na nabídky ostatních uchazečů;
- 11.3) V dobré víře s nájemcem jednat o zřízení takového nájemního nebo jiného obdobného práva za spravedlivých podmínek;

to vše za účelem umožnění nájemci případně nabytí nájemní nebo jiné obdobné právo k dotčeným věcem za spravedlivých podmínek.

- 12) Smluvní strany sjednávají, že nájemce není nikterak povinen práva dle odstavce 11 článku V. této smlouvy využít a jejich využití spočívá na jeho volné úvaze. Pronajímatel není povinen v konkrétním případě dle odstavce 11 článku V. této smlouvy pokračovat v plnění povinností tam sjednaných, jestliže mu nájemce výslovně písemně sdělí, že o zřízení nájemního nebo jiného obdobného práva k nim nemá zájem. Nevyužije-li nájemce v konkrétním případě svého práva dle odstavce 11 článku V. této smlouvy nebo sdělí-li v konkrétním případě pronajímateli, že o nabytí práv dle uvedeného odstavce nemá zájem, není tím nijak dotčena povinnost pronajímatele splnit vůči nájemci předemtná práva v jakýchkoliv dalších případech, a to i pokud by se týkaly téže věci. Porušení povinností dle odstavců 10 a 11 tohoto článku V. této smlouvy pronajímatelem je hrubým porušením povinností pronajímatele z této smlouvy.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se zavazují respektovat zejména následující vzájemná práva a povinnosti:

#### 1) Povinnosti pronajímatele:

- a) Přenechat nájemci předmět nájmu k užívání v souladu s touto smlouvou.
- b) Umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
- c) Poskytnout nájemci nezbytnou součinnost v jednání s orgány veřejné moci a třetími osobami, bude-li to nutné pro užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu nebo pro plnění povinností dle této smlouvy. Nezbytnou součinností se nerozumí závazek pronajímatele pro nájemce získat nebo obstarat souhlas vlastníka nebo vlastníků pozemku, na nichž předmět nájmu stojí.
- d) Pronajímatel má právo kontrolovat všechny prováděné opravy, modernizace, technická zhodnocení nebo investice, které bude na předmětu nájmu provádět nájemce. Právním pronajímatele dle předchozí věty se rozumí vyjadřovat se ke způsobu provádění, výši ceny, účelnosti a zvolenému způsobu řešení.

#### 2) Povinnosti nájemce:

- a) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu, sjednanému v čl. III. odst. 1) této smlouvy a udržovat prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu, jak je blíže uvedeno v čl. VIII. této smlouvy.
- b) Nájemce není oprávněn přenechat prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- c) Nájemce je srozuměn s tím, že část předmětu nájmu je nyní pronajímána pronajímatelem třetími osobami a je povinen toto strpět a respektovat práva dalších nájemců, tím ale není dotčeno právo nájemce užívat předmět nájmu k účelu sjednanému v této smlouvě.

- d) Nájemce je odpovědný za udržování stavu předmětu nájmu způsobem a v rozsahu sjednaném v čl. VIII. této smlouvy a za provoz v předmětu nájmu. V případě vzniku škody na majetku pronajímatele nebo třetích osob, vzniklé v souvislosti s činností nájemce v předmětu nájmu či v jeho okolí nebo porušením jeho povinností k běžné údržbě či k provedení oprav podle čl. VIII. této smlouvy, za tuto odpovídá, včetně škody způsobené osobami, jimž umožnil do předmětu nájmu přístup.
- e) Nájemce je povinen řádně a včas oznámit pronajímateli veškeré vady věci nad rámec běžné údržby, jinak odpovídá za škodu způsobenou nesplněním této povinnosti.
- f) Nájemce na své náklady provádí pravidelný úklid v předmětu nájmu.
- g) Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě.
- h) Nájemce je povinen sjednat si pojištění odpovědnosti pro pojistná rizika plynoucí z jeho podnikatelské činnosti a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy. Nájemce předá pronajímateli neprodleně kopii dokladů prokazující splnění této povinnosti.
- i) Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by rušil ostatní ve výkonu svých práv v souvislosti s provozováním předmětu nájmu. Za rušení ve smyslu tohoto odstavce se ale nepovažuje výkon činností a provoz zařízení popsaných v článku III. této smlouvy a hluk, vibrace či jiné emise s tím běžně související, a to v kteroukoliv denní i noční dobu avšak tak, aby byly plněny hygienické normy jak uvnitř, tak i vně objektu.
- j) Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele po předložení rozsahu štítu, návěstí či jiných znamení či označení, opatřit těmito budovu v níž je umístěn předmět nájmu. Nebudou-li tomu bránit práva třetích osob, je nájemce za podmínek dle předchozí věty oprávněn umístit štíty, návěstí, znamení či označení i v okolí budovy a příjezdové cesty (dále jen „označení“). Má se za to, že pronajímatel udělil souhlas dle předchozí věty v případě, že nájemce požádal o udělení souhlasu v písemné formě a pronajímatel se nevyjádřil do jednoho měsíce ode dne, kdy byla pronajímateli doručena písemná žádost nájemce. Na své náklady tato znamení či označení nájemce odstraní při skončení nájmu, a uvede dotčenou část budovy nebo pozemku do původního stavu. Toto ustanovení se nevztahuje na již provedené označení budovy logem nájemce na fasádě budovy před podpisem této smlouvy. S tímto označením pronajímatel předem souhlasil a nepožaduje jeho odstranění, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Vystane-li po umístění označení dle tohoto odstavce na straně pronajímatele potřeba změnit označení z důvodu sjednocování grafického stylu nebo z jiného přiměřeného důvodu, je nájemce povinen na žádost pronajímatele provést v přiměřené době změnu označení, přičemž na úhradě účelně vynaložených nákladů na provedení takovéto změny se budou obě smluvní strany podílet rovným dílem.
- k) Nájemce je povinen umožnit na předchozí požádání s dostatečným předstihem pronajímateli přístup do předmětu nájmu. V případě havarijního stavu předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn do předmětu nájmu vstoupit bez předchozí žádosti a případně překonat překážky mu bránící ve vstupu (uzamčení budovy apod.), o čemž se zavazuje nájemce bezodkladně vhodným způsobem vyrozumět. Škody způsobené na majetku nájemce v rámci činností dle předchozí věty je pronajímatel povinen nájemci nahradit.
- l) Nájemce má právo po dobu trvání této smlouvy mít v předmětu nájmu umístěno sídlo. Po skončení nájmu dle této smlouvy se nájemce zavazuje bezodkladně, nejpozději do 1 měsíce ode dne skončení nájmu dle této smlouvy, převést své sídlo na jinou adresu a provést tomu odpovídající zápis v příslušných registrech (obchodní rejstřík, živnostenský rejstřík, finanční správa, apod.).
- m) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem dle této smlouvy v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží, ve smyslu ustanovení § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění

pozdějších předpisů. V případě porušení této povinnosti je oprávněn pronajímatel bez dalšího vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

- n) Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu (či jeho části) škodu, je povinen ji odstranit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné (např. po skončení nájmu), pak je povinen škodu uhradit v penězích. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje též škoda způsobená na předmětu nájmu v době trvání nájmu třetími osobami, které se v prostoru předmětu nájmu nacházely se souhlasem nájemce.
- o) Nájemce je povinen na svůj náklad, a to i v případě, že taková povinnost plyne z právních předpisů či norem přímo vlastníkovi předmětu nájmu, pravidelně provádět v souladu s právními předpisy a příslušnými normami revize elektroinstalací, elektrospotřebičů, elektrického nářadí, hromosvodů, odběrných míst, plynových zařízení, tlakových zařízení, zdvihacích zařízení, požárních systémů, komínů a spalinových cest, spalovacích stacionárních zdrojů, rozvodů tepelné energie, kotlů a klimatizačních jednotek, nacházejících se v předmětu nájmu, a dále dodržovat obecně závazné předpisy požární ochrany, jakož i požární normy, a dodržovat předpisy a normy na úseku údržby, ochrany životního prostředí, zdraví a života lidí a hygienické předpisy, vždy však pouze ve vztahu k předmětu nájmu dle této smlouvy, nikoliv k dalším prostorům v Budově, které nemá pronajaté a nebo které nevyužívá. V opačném případě odpovídá pronajímateli za újmu vzniklou pronajímateli či třetím osobám porušením povinností, sjednaných v tomto bodě. Kopie dokladů osvědčujících provedení výše uvedených revizí, odborných prohlídek atp. je nájemce povinen bezodkladně po jejich zhotovení předat pronajímateli. Kopie všech stávajících dokladů osvědčujících provedení výše uvedených revizí, odborných prohlídek atp. předá pronajímatel nájemci bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
- p) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel plánuje v blízkém okolí rozsáhlé investiční akce s čímž souvisí zvýšení provozu, hluku, prachu atp. Rozsah investičních prací je dán výkresem C.3 KOORDINAČNÍ SITUACE pro akci SAKO BRNO, a.s., JEDOVNICKÁ AREÁL SVOZ, vypracovaným LT PROJEKT a.s., zakázkové č. DUR 35 - 2017, datum 11 - 2017, který předal pronajímatel nájemci před podpisem této smlouvy a kdykoliv jej na vyžádání nájemci poskytne, a bere je na vědomí. V případě změny rozsahu prací, která se dotkne nájemce, zavazuje se pronajímatel nájemce s těmito změnami seznámit. Tím ale není žádným způsobem dotčena povinnost pronajímatele umožnit užívání předmětu nájmu v souladu s účelem této smlouvy a účelem nájmu, není-li dále v tomto odstavci uvedeno jinak. K omezení dle předchozí věty smí dojít jen v rámci rozsahu prací dle tohoto odstavce a zároveň za splnění následujících podmínek:
- a. pronajímatel předá nájemci plán prováděných činností v rámci investiční akce vždy nejméně 14 dní před jejich realizací, v případě změny plánu prováděných prací, předá pronajímatel plán změn nájemci 14 dní před jejich realizací, nejméně však 7 dní před realizací,
  - b. v důsledku činnosti může dojít k omezení práv nájemce k využívání manipulační plochy a příjezdové cesty, zejm. avšak nikoliv výlučně v souvislosti s úpravou nebo opravou povrchu nebo zpevněných ploch či budování nových komunikací nebo zpevněných ploch nebo budování a přeložky inženýrských sítí, avšak vždy po upozornění dle předchozího odstavce, přičemž nájemce má právo požadovat, aby činnost, která jej omezí byla provedena v jiný termín vhodný pro obě smluvní strany a přiměřený s ohledem na plynulé provádění investiční akce, a pronajímatel má povinnost takovému požadavku vyhovět, nebude-li tomu bránit závažné důvody; způsobem popsáním v tomto bodě b. nesmí být příjezd k předmětu nájmu osobními i nákladními vozidly zcela znemožněn,



- c. má-li v důsledku omezení dle předchozího bodu b. dojít i k dočasnému znepřístupnění příjezdové komunikace nebo zpevněné plochy, může se tak stát jen způsobem, aby nebyla nepřiměřeně zasažena práva ani jedné smluvní strany a
- d. nájemce bere na vědomí, že investiční akce bude probíhat do konce roku 2023, ale může být s ohledem na svůj rozsah prodloužena.

#### Čl. VII.

#### Doba nájmu, ukončení nájmu

- 1) Nájemní vztah se sjednává na dobu **určitou pěti (5) let**, a to ode dne 1. 1. 2022 do 31. 12. 2026.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že trvání této smlouvy se může jednou automaticky prodloužit na dobu dalších pěti (5) let, tj. do 31. 12. 2031, ledaže jedna ze smluvních stran sdělí druhé smluvní straně výslovným písemným sdělením, že na tomto prodloužení netrvá a to nejpozději do dvanácti (12) měsíců před uplynutím prvního pětiletého období, tj. nejpozději do 31. 12. 2025. Další prodloužení smlouvy, tedy takové přesahující celkovou dobu trvání smlouvy deset (10) let, může být předmětem dohody smluvních stran.
- 3) Smlouvu je kterákoliv smluvní strana oprávněna vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, a to pouze porušuje-li druhá smluvní strana hrubě své povinnosti plynoucí z této smlouvy, zejména tím, že se chová v rozporu s ujednáním v článku VI. a VIII. této smlouvy nebo je v prodlení s placením měsíčního nájemného nebo jakýchkoliv částek vyplývajících z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, a to ve všech případech přestože ji poškozená smluvní strana písemně vyzvala k nápravě a druhá smluvní strana nezajistila nápravu takového stavu ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od písemné výzvy poškozené smluvní strany. Smluvní strany pro vyloučení pochybností výslovně sjednávají, že bude-li nájemce v předmětu nájmu provozovat pálící stroj, pracoviště pro nátěr ocelových prvků základní barvou, pracoviště pro svařování a výrobní linku pro stříh a ohyb betonářské oceli se vším, co s provozem takových pracovišť souvisí, nezakládá tato skutečnost právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu ani požadovat náhradu újmy, ledaže k újmě došlo v důsledku porušení s takovým provozem související zákonné nebo smluvní povinnosti nájemce.
- 4) Smlouvu je kterákoliv smluvní strana také oprávněna vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, a to stane-li se Budova nezpůsobilá k účelu nájmu sjednanému v čl. III. odst. 1) této smlouvy a zároveň by její opětovné uvedení do stavu způsobilého účelu nájmu přesáhlo výši ročního nájemného sjednaného v čl. II. odst. 1), přičemž se pro účely tohoto odstavce sčítají všechny bezodkladné opravy ve smyslu čl. VIII. odst. 8) této smlouvy provedené za období posledních šesti (6) měsíců.
- 5) V případě, že pronajímatel vypoví tuto smlouvu dle odst. 4) tohoto článku smlouvy v průběhu prvních pěti (5) let jejího trvání, tj. do 31. 12. 2026, je pronajímatel povinen uhradit nájemci částku ve výši 800.000,- Kč. Je-li dle tohoto odstavce pronajímatel povinen uhradit nájemci příslušnou částku, neskončí nájem dříve než uplynutím jednoho měsíce od okamžiku úhrady dané částky pronajímatelem nájemci, nesdělí-li nájemce pronajímateli výslovně písemně jinak, minimální délka výpovědní doby dle této smlouvy tím není dotčena. Ujednáním tohoto odst. této smlouvy smluvní strany kompletně upravují svá vzájemná práva a povinnosti v případě výpovědi této smlouvy pronajímatelem dle odst. 4) tohoto článku smlouvy, nájemce nemá v tomto případě právo na náhradu škody z důvodu předčasného ukončení smlouvy, ledaže pronajímatel podmínky pro ukončení smlouvy přivodil úmyslně.
- 6) Vyklidí-li nájemce předmět nájmu před skončením nájemního vztahu, považuje se nájemní vztah za ukončený k datu sjednanému v této smlouvě, nehledě na datum vyklizení. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je pronajímatel bez dalšího oprávněn předmět nájmu vyklidit na náklady nájemce, přičemž za dobu od skončení nájmu do vyklizení předmětu nájmu se nájemce bezdůvodně obohacuje na úkor pronajímatele, přičemž smluvní strany se pro tento případ dohodly, že výše bezdůvodného obohacení činí výši nájemného dle této smlouvy bez jakékoliv slevy.

- 7) Smluvní strany sjednávají, že nájem předmětu nájmu začíná dle čl. VII. odst. 1) této smlouvy dne 1. 1. 2022 vyjma nájmu části Budovy Administrativa I. NP a Administrativa II. NP v jejím rozsahu vyznačeném v Příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Administrativa**“), kterou pronajímatel nájemci předá po zahájení nájmu dle článku VII. odst. 1 této smlouvy, a to nejpozději do patnácti dnů ode dne, kdy k tomu byl nájemcem vyzván. O předání Administrativy smluvní strany sepíší písemný protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Při skončení nájmu je nájemce povinen protokolárně předat předmět nájmu zpět pronajímateli, a to nejpozději v poslední den trvání nájmu.
- 8) Smluvní strany sjednávají, že v období od 1. 10. 2021 až do předání předmětu nájmu umožní pronajímatel nájemci dočasný přístup do předmětu nájmu za účelem provádění oprav a úprav této části předmětu nájmu a stěhování (dále jen jako „**dočasný přístup**“). Pronajímatel za tímto účelem předá nájemci na výzvu klíče od předmětu nájmu. Nájemce je po dobu trvání dočasného přístupu oprávněn do předmětu nájmu vstupovat a umožnit tam vstup třetím osobám za účelem provádění oprav a úprav předmětu nájmu a stěhování svých věcí do předmětu nájmu, je oprávněn po dobu dočasného přístupu sám nebo s využitím třetích osob provádět v předmětu nájmu opravy a úpravy a stěhovat do předmětu nájmu své věci a mít je tam uskladněny, a to po 24 hodin denně, sedm dní v týdnu. Za dočasný přístup dle tohoto odstavce uhradí nájemce cenu ve výši 1 Kč, a to za celou dobu trvání dočasného přístupu.
- 9) Nájemce má pro potřeby úprav, oprav a stěhování dle odstavce 8 právo s předchozím souhlasem pronajímatele vstupovat i do jiných částí Budovy a Pozemku například za účelem napojení vedení energií či jiných sítí. Smluvní strany se zavazují při výkladu a uplatnění tohoto odstavce smlouvy respektovat skutečnost, že k některým částem Budovy, které jsou předmětem nájmu, mohou mít právo užívání (podnájem) třetí osoby.
- 10) Smluvní strany sjednávají, že nájemce je v případě, že se nepodaří včas provést potřebné opravy a úpravy Administrativy oprávněn odložit začátek užívání Administrativy až o dva měsíce oproti datu uvedenému v článku VII. odstavci 1) této smlouvy, a to výslovným písemným sdělením zaslaným pronajímateli nejméně pět dní před jinak sjednaným začátkem užívání předmětu nájmu. Po dobu odloženého užívání předmětu nájmu není nájemce z dané části předmětu nájmu povinen hradit nájemné. Trvání dočasného přístupu tím není dotčeno.
- 11) Tato smlouva bez dalšího zaniká okamžikem právní moci rozhodnutí příslušného soudu, kterým bude zjištěn úpadek nájemce, či okamžikem, kdy se předmět nájmu stane nezpůsobilým k užívání ke sjednanému účelu z důvodu mimořádné, nepředvídatelné, neodvratitelné a nezaviněné události.

#### **Čl. VIII.**

##### **Údržba, opravy a technické zhodnocení předmětu nájmu**

- 1) Po dobu nájmu je nájemce povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, kdy smluvní strany sjednávají, že běžnou údržbou se rozumí čištění a udržování zařízení předmětu nájmu v Budově ve funkčním stavu až do výše nákladů 40.000,- Kč za kalendářní rok s tím, že tyto činnosti bude nájemce provádět na svůj náklad a nebezpečí bez nároku na náhradu nákladů vynaložených na takovou běžnou údržbu. To neplatí pro případ čištění okapů Budovy a činností uvedených v čl. VI. odst. 2 písm. o) této smlouvy, které by byl jinak dle platných právních předpisů či norem povinen zajišťovat pronajímatel coby vlastník Budovy a předmětu nájmu, které tímto smluvní strany považují za opravu ve smyslu čl. VIII. odst. 2 této smlouvy a nájemci náleží náhrada nákladů za tyto činnosti. Vynaloží-li nájemce náklady na běžnou údržbu předmětu nájmu dle tohoto odstavce v rozsahu přesahujícím částku 40.000,- Kč za kalendářní rok, náleží mu náhrada té části nákladů účelně vynaložených na běžnou údržbu předmětu nájmu, které v daném kalendářním roce přesahují

částku 40.000,- Kč, a to v režimu opravy ve smyslu čl. VIII. odst. 2 této smlouvy. Nájemce je pro potřeby náhrady nákladů dle předchozí věty povinen pronajímateli doložit účelnost nákladů vynaložených v daném kalendářním roce na běžnou údržbu předmětu nájmu dle tohoto odstavce, přičemž k neúčelně vynaloženým nákladům se pro posouzení překročení částky 40.000,- Kč a pro potřeby výpočtu náhrady nákladů dle této věty nepřihlíží. Náhrada nákladů nájemce vynaložených na běžnou údržbu předmětu nájmu dle tohoto odstavce nepřesáhne částku 160.000,- Kč za jeden kalendářní rok, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

- 2) Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn a také povinen za podmínek ujednaných dále v tomto článku provádět účelné opravy a technické zhodnocení předmětu nájmu, které jsou uvedeny v čl. VIII. odst. 3 této smlouvy, a to i nad rámec běžné údržby ve smyslu čl. VIII. odst. 1 této smlouvy tak, aby předmět nájmu byl způsobilý k užívání k účelu sjednanému v této smlouvě a aby lépe odpovídal účelu této smlouvy, a to způsobem a v rozsahu sjednaném dále v této smlouvě (dále jen „opravy“). Smluvní strany se dohodly, že opravy uvedené v čl. VIII. odst. 3 této smlouvy nebude s ohledem k dalším ujednání čl. VIII. této smlouvy provádět pronajímatel, pokud v čl. VIII. této smlouvy není výslovně sjednáno, že opravy provádí pronajímatel; tím není dotčena odpovědnost pronajímatele sjednaná v odst. 8) tohoto článku smlouvy za udržování předmětu nájmu a Budovy ve stavu umožňujícím nájemci nerušené užívání předmětu nájmu k účelu sjednanému v čl. III. odst. 1 této smlouvy.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že za účelem udržení předmětu nájmu ve stavu způsobilém ke užívání sjednaným způsobem je třeba provést opravy, modernizace a nebo investice:
  - 3.1) v prvním (1.) roce trvání smlouvy rekonstrukce administrativního zázemí a modernizace vjezdových vrat v celkové ceně přibližně 1.600.000,- Kč,
  - 3.2) v druhém (2.) roce trvání smlouvy blíže neurčené opravy a modernizace v celkové ceně přibližně 1.000.000,- Kč a
  - 3.3) v třetím (3.), čtvrtém (4.) a pátém (5.) roce blíže neurčené opravy a modernizace v celkové ceně až 20 % z ročního nájemného platného pro daný rok,

přičemž se smluvní strany dohodly, že nájemce podá návrh na konkrétní způsob provedení opravy, modernizace nebo investice (včetně odhadované ceny) (dále jen „**plán investic**“), pronajímatel rozhodne o provedení dle návrhu nájemce, nebo dá nájemci upřesňující připomínku. O konkrétním způsobu provedení opravy, modernizace nebo investice rozhodují smluvní strany dohodou. Oprava, modernizace nebo investice dle čl. VIII. odst. 3) pododst. 3.1) až 3.3) musí být vždy přednostně účelná, aby bylo možno Budovu užívat ke sjednanému účelu nájmu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli na výzvu, které opravy hodlá provést, je povinen provést opravu dle pokynu pronajímatele. Nedohodnou-li se smluvní strany ale jinak, nesmí být prováděním oprav dle tohoto odstavce nebo v jejich důsledku zhoršeno nebo ztíženo užívání předmětu nájmu dle této smlouvy, což smí namítat výlučně nájemce, jinak oprava nebude provedena.

3.4) Nad rámec ustanovení odstavců 3.1) až 3.3) tohoto článku smlouvy smluvní strany sjednávají, že nájemce na své náklady zakoupí a do haly umístí tři jeřáby (tak aby v druhé a třetí lodi bylo v každé po dvou jeřábech) s předpokládanou pořizovací cenou přibližně á 850.000,- Kč, celkem tedy 2.550.000,- Kč (dále jen „jeřáby“), s tím, že podle konkrétních okolností nákupu těchto jeřábů, zejména dle podmínek úvěrovací banky nájemce, které mohou zahrnovat také zástavní práva či jiná omezení nakládání s těmito jeřáby, tyto jeřáby nájemce posléze dle odst. 6) tohoto článku přefakturuje pronajímateli a převede na pronajímatele vlastnické právo k nim a sjedná si pronajímatelem splátkový kalendář k úhradě přefakturované částky rozležený tak, aby byla přefakturovaná částka uhrazena do pěti (5) let od přefakturace s přihlédnutím zejm. k odstavci 6) tohoto článku smlouvy, věty poslední. Po dobu od nabytí vlastnictví pronajímatele k jeřábům do konce trvání této smlouvy pronajímatel udělí nájemci právo bezplatného užívání jeřábů za účelem výkonu činností souvisejících s účelem nájmu dle této smlouvy. Konkrétní podmínky plnění

povinností dle tohoto odstavce se smluvní strany zavazují upravit samostatnou smlouvou o smlouvě budoucí, kterou se zavazují v dobré víře a za spravedlivých podmínek sjednat a uzavřít do konce roku 2021, nedohodnou-li se výslovně písemně jinak.

Je-li u výše sjednaných částek uvedeno, že se rovnají přibližně určité hodnotě, rozumí se tím, že se jedná o částku v rozmezí od 90% do 110% uvedené hodnoty, nedohodnou-li se smluvní strany výslovně písemně jinak.

- 4) Smyslem tohoto článku a záměrem sledovaným smluvními stranami je, že nájemci je nejlépe známo, jaké jsou potřeby předmětu nájmu tak, aby jej mohl nejlépe užívat za sjednaným účelem. Nájemce je povinen provádět čištění dešťových svodů, před ostatními plánovanými opravami, přičemž čištění okapů je povinen nadále provádět pravidelně v každém roce trvání nájmu.
- 5) Plánované opravy musí být provedeny v souladu s platnými právními předpisy, nesmí ohrožovat životní prostředí a zdraví lidí a nesmí jakkoliv ohrožovat předmět nájmu, zejména jeho statiku. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy bez schválení pronajímatelem.
- 6) Pronajímatel se zavazuje nahradit nájemci opravy provedené v souladu s čl. VIII. a zejm. čl. VIII. odst. 3) této smlouvy, a to na základě daňového dokladu vystaveného nájemcem (přefakturovat), znějícího na částku jednotlivých nákladů prokazatelně vynaložených nájemcem na opravy, modernizace nebo investice. Nájemce je povinen v daňovém dokladu dle tohoto odstavce podrobně vyúčtovat náklady na provedené opravy, a přiložit k daňovému dokladu kopie daňových dokladů vystavených zhotovitelem za provedení oprav či daňových dokladů, znějících na kupní cenu materiálu použitého na opravy, apod.
- 7) Zápočet. Smluvní strany sjednávají, že veškeré oprávněné pohledávky nájemce vzniklé z titulu provedení opravy dle tohoto článku smlouvy, ať už splatné či nesplatné, se započítávají proti pohledávkám pronajímatele z měsíčního nájemného, ať už jsou splatné či nesplatné. O takovém zápočtu uzavřou smluvní strany písemnou dohodu. Pokud část této pohledávky nezanikne započtením z důvodu předčasného ukončení této smlouvy výpovědí nebo z jiných důvodů předpokládaných touto smlouvou, je pronajímatel povinen započtením nezaniklou část této pohledávky nájemci zaplatit ke dni zániku této smlouvy, jinak k datu uvedenému v daňovém dokladu nájemce, doručeném pronajímateli.
- 8) **Bezodkladné opravy.** V případě, že nastane potřeba oprav, které nesnesou odkladu zejména z důvodu vyvolání stavu podstatně omezujícího nebo znemožňujícího užívání předmětu nájmu či ohrožujícího majetek smluvních stran či třetích stran, život a zdraví lidí či životní prostředí (dále též jen „**bezodkladné opravy**“), budou smluvní strany postupovat takto:
  - a) nájemce bezodkladně vyrozumí pronajímatele o potřebě bezodkladné opravy a její podstatě (dále též jen „**Vyrozumění**“) a na žádost pronajímatele umožní kontrolu vzniklého stavu, k Vyrozumění je nájemce povinen přednostně využít kontaktní osobu pronajímatele XXX, a to jak na e-mailu: **servis24@sako.cz**, tak vždy i na tel. č. **+420 XXX XXX XXX**, v případě, že nebude výše uvedená osoba kontaktní, je nájemce oprávněn využít pro Vyrozumění jakoukoliv jinou vhodnou formu;
  - b) pronajímatel je povinen **do dvaceti čtyř (24) hodin** od Vyrozumění sdělit nájemci, zda bezodkladnou opravu provede či neprovede a
  - c) v případě, že pronajímatel sdělí nájemci, že bezodkladnou opravu provede, je povinen tuto provést bez zbytečného odkladu; zároveň je povinen okamžitě učinit opatření zabraňující vzniku škody na majetku nájemce nebo na majetku třetích osob skladovaných nájemcem v předmětu nájmu.
  - d) Sdělí-li pronajímatel nájemci, že bezodkladnou opravu neprovede, nebo je-li pro povahu hrozícího nebezpečí nutno jednat okamžitě, je nájemce oprávněn provést bezodkladnou opravu bez dalšího sám nebo zajistit její provedení třetí osobou a zároveň je oprávněn přijmout opatření zabraňující vzniku škody na majetku nájemce nebo na jiném majetku,

bude-li to vhodné. Veškeré náklady na bezodkladnou opravu a opatření dle tohoto pododstavce nahradí pronajímatel nájemci způsobem dle čl. VIII, odst. 6) a 7).

O částku pronajímatelem účelně vynaložených přiměřených nákladů té které bezodkladné opravy dle tohoto odstavce (dále též jen „**Náklady**“), se snižuje částka dle čl. VIII, odst. 3) dle příslušného pododstavce dle roku trvání smlouvy 3.1) až 3.3) této smlouvy. Tím ale není dotčeno právo nájemce na úhradu skutečných nákladů opravy dle čl. VIII, odst. 3) této smlouvy, pokud již v souladu s touto smlouvou přistoupil k realizaci tam sjednané opravy, nebo pokud mu již vznikly náklady na takovou opravu.

- 9) Pokud nájemce provede jakoukoliv opravu bez souhlasu pronajímatele a současně pronajímatel takovou opravu předem (případně ani dodatečně) neschválí, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do stavu před provedením takové opravy. To neplatí v případě, že se jednalo o bezodkladnou opravu provedenou v souladu s touto smlouvou.
- 10) **Smluvní pokuta.** V případě, že pronajímatel neprovede bez zbytečného odkladu bezodkladnou opravu, je takové jednání pronajímatele porušením povinnosti pronajímatele umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu, **kteří zakládá nárok nájemce na smluvní pokutu** ve výši částky určené jako součin částky odpovídající ročnímu nájemnému přepočtenému na jeden den nájmu a počtu dní, po které porušení pronajímatele trvá, nejvýše však 30 dní. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok nájemce na náhradu škody v částce převyšující zaplacenou smluvní pokutu. Smluvní strany se dohodly, že celková náhrada škody, jejíž nárok má původ z této smlouvy nepřesáhne 3.500.000,- Kč, nebude-li škoda způsobena úmyslným jednáním smluvní strany.
- 11) Veškeré opravy, modernizace a investice předmětu nájmu se jejich provedením stávají vlastnictvím pronajímatele, přičemž nájemce má nárok na jakékoliv protiplnění jen v rozsahu sjednaném v této smlouvě.
- 12) Pro případ existence škod, které vznikly z porušení povinností, k nimž není smluvní pokuta platně sjednána, sjednávají smluvní strany omezení náhrady škody, a to tak, že se nahrazuje pouze škoda do výše 2.000.000,- Kč celkem. V předchozí větě sjednaná limitace se nevztahuje na povinnost pronajímatele k náhradě škod, které je nájemce povinen nahradit třetím osobám z důvodu poškození či ztráty věcí, které nájemce v souvislosti s řádným výkonem jeho podnikatelské činnosti uložil v předmětu nájmu, tj. v souladu s účelem nájmu dle čl. III, odst. 1 této smlouvy, kdy v tomto případě je škoda limitována výší náhrady nájemce třetí osobě poskytnuté (regres).

#### Čl. IX.

##### Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany se dohodly, že ve věcech a záležitostech touto smlouvou přímo neupravených, se jejich vzájemné vztahy řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 2) Smluvní strany si vyhradily, že jakékoli změny či doplňky této smlouvy budou provedeny pouze písemně, a jen písemně uzavřenými dohodami o změnách a doplňky, s podpisy oprávněných zástupců smluvních stran umístěnými společně na jedné listině, mohou být smluvní strany vázány.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti zasílané druhé smluvní straně budou doručovány osobně, doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence nebo datovou zprávou dle zákona 300/2008 Sb., v těchto případech se písemnost považuje za doručenu skutečným okamžikem doručení nebo uplynutím tří pracovních dnů od jejího odeslání nebo odmítnutí převzetí adresátem. Písemnosti lze druhé smluvní straně zasílat také e-mailem na adresy kontaktních osob uvedených v záhlaví této smlouvy, přičemž při doručování e-mailem je smluvní strana povinna do 8-mi pracovních dnů zaslat kopii doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence nebo datovou zprávou nebo ji předat osobně, potom se písemnost považuje za doručenu dnem jejího odeslání na správnou e-mailovou adresu.
- 4) Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom

- 5) Podpisem této smlouvy nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinnou osobou dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a dále, že je osobou dle ust. § 2 odst. 1 písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“). Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn bez dalšího zveřejnit obsah celé smlouvy, a to prostřednictvím registru smluv dle citovaného zákona, nebo jiným způsobem, a to kdykoliv během trvání této smlouvy. Za ujednání dle tohoto odstavce si smluvní strany nebudou ničeho nahrazovat.
- 6) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
- 7) Strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv pronajímatel.
- 8) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumějí, smlouva nebyla uzavřena v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s výše uvedeným textem připojují své podpisy.
- 9) Informace o zpracování osobních údajů oprávněným ve smyslu článku 13 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 04. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů (GDPR) jsou dostupné online na <https://www.sako.cz/stranka/cz/981/informace-o-zpracovani-osobnich-udaju/>. Svým podpisem nájemce pronajímateli potvrzuje, že se s těmito informacemi náležitě seznámil před poskytnutím osobních údajů.
- 10) Případnou změnu kontaktních osob smluvních stran, uvedených v této smlouvě, je ta smluvní strana, u které ke změně dochází, povinna písemně oznámit druhé smluvní straně, přičemž až doručením písemného oznámení smluvní strany dle předchozí věty druhé smluvní straně dochází bez dalšího ke změně kontaktní osoby oznamující smluvní strany pro účely plnění této smlouvy se všemi důsledky s tímto spojenými. Smluvní strany výslovně sjednávají, že na změny kontaktních osob se nepoužije ujednání čl. IX. odst. 2) této smlouvy.
- 11) Tato smlouva má celkem dvě (2) přílohy, které tvoří její nedílnou součást, a to:  
Příloha č. 1 – plán předmětu pronájmu  
Příloha č. 2 – fotodokumentace

Pronajímatel:  
V Brně dne

Nájemce:  
V Brně dne

---

**SAKO Brno, a.s.**  
Mgr. Filip Leder,  
předseda představenstva

---

**FeroStal a.s.**  
Ing. Josef Bryksa,  
předseda správní rady

---

**SAKO Brno, a.s.**  
Ing. Pavel Loutocký,  
místopředseda představenstva