

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

**BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným**

IČ: 45354774

se sídlem Riegrova 206/1, Vnitřní město, 301 00 Plzeň  
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, sp. zn. C 1678,  
zastoupená jednatelem Ing. Ludkem Šantorou

(dále v textu jen „**PRONAJÍMATEL**“)

a

**XR Institute s.r.o.**

IČ: 04999746

se sídlem Zbrojnická 229/1, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň,  
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 32579,  
zastoupená jednatelem

dat. nar. ....,

bytem.....

(dále v textu jen „**NÁJEMCE**“)

tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU PŘEDMĚTU NÁJMU 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 se zavazuje přenechat NÁJEMCI k dočasnému užívání níže specifikovaný PŘEDMĚT NÁJMU a NÁJEMCE se zavazuje za to platit ujednané nájemné.

### **čl. 2**

#### **PŘEDMĚT NÁJMU**

- 2.1 PRONAJÍMATEL prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemkové parcely č. parc. 247, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na LV č. 8601, pro k.ú. Plzeň (721981).
- 2.2 Součástí shora uvedeného pozemku **stavba budovy čp. 206** umístěné na adrese Riegrova 1, Plzeň (dále jen „**BUDOVA**“).
- 2.3 Předmět nájmu tvoří:
- (a) **prostory sloužící podnikání – kancelářské prostory** ve 4. patře BUDOVY, které jsou graficky označeny v plánu, který je přílohou této SMLOUVY (**Příloha č. 1**), přičemž se jedná o místnost v této příloze označené jako VR Lab

(b) vybavení PŘEDMĚTU NÁJMU zařizovacími předměty a technickým a jiným obdobným zařízením, které jsou uvedeny v inventáři tvořícím přílohu SMLOUVY (**Příloha č. 2**).

(dále jen souhrnně jen jako „**PŘEDMĚT NÁJMU**“).

- 2.4 NÁJEMCE má právo užívat spolu s PŘEDMĚTEM NÁJMU též **společné prostory** BUDOVY, které netvoří předmět nájmu, a jsou PRONAJÍMATELEM určeny ke společnému nevýhradnímu užívání NÁJEMCI či jinými uživateli BUDOVY, jejich návštěvníky, zákazníky či spolupracovníky (zejména vstupní hala, schodiště, výtah, chodby, recepce, jednací koutek, kuchyňka a přilehlá odpočinková zóna (lobby), šatna, sociální zázemí, úložné prostory apod.).

### **čl. 3**

#### **Účel nájmu**

- 3.1 PŘEDMĚT NÁJMU bude NÁJEMCEM využíván k **podnikání**. NÁJEMCE je oprávněn užívat PŘEDMĚT NÁJMU pouze za účelem tvorby výstupů využívaných prvky jiné reality, resp. pro činnosti, ke kterým má NÁJEMCE ke dni podpisu smlouvy živnostenské oprávnění dle živnostenského rejstříku.
- 3.2 Užití PŘEDMĚTU NÁJMU za jiným účelem je možné pouze na základě předchozího písemného souhlasu PRONAJÍMATELE. Smluvní strany dohodou vylučují aplikaci ust. § 2304 OZ, tedy NÁJEMCE nemá právo provozovat v PŘEDMĚTU NÁJMU jinou činnost nebo změnit způsob či podmínku jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, i kdyby tato změna nepůsobila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad míru přiměřenou poměrům nepoškozovala PRONAJÍMATELE nebo ostatní uživatele nemovité věci.
- 3.3 V případě pochybností o účelu a způsobu využití PŘEDMĚT NÁJMU, bude účel nájmu a způsob využití vykládán tak, jak lze obvykle v dané situaci spravedlivě očekávat.

### **čl. 4**

#### **Stav PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 4.1 PRONAJÍMATEL předává NÁJEMCI PŘEDMĚT NÁJMU ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle SMLOUVY.
- 4.2 NÁJEMCE prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem PŘEDMĚT NÁJMU, v tomto stavu jej do nájmu přijímá a tento stav shledává vyhovující pro účel nájmu.

### **čl. 5**

#### **Odevzdání PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 5.1 Smluvní strany podpisem SMLOUVY potvrzují, že PRONAJÍMATEL odevzdal PŘEDMĚT NÁJMU, a to včetně veškerých dokladů a dalších věcí, které jsou třeba k řádnému užívání PŘEDMĚTU NÁJMU.

### **čl. 6**

#### **Doba nájmu**

- 6.1 Nájem se sjednává na dobu určitou.
- 6.2 Nájem počíná dnem 13. 9. 2021 a končí dnem 31. 8. 2022.

### **čl. 7**

#### **Nájemné**

- 7.1 NÁJEMCE se zavazuje platit PRONAJÍMATELI **měsíční nájemné** za PŘEDMĚT NÁJMU ve výši:

<b>5.000 Kč bez DPH</b>
-------------------------

- 7.2 K uvedené výši nájemného bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši.

- 7.3 NÁJEMCE se zavazuje platit PRONAJÍMATELI za užívání inventáře uvedeného v příloze č. 2 SMLOUVY měsíční nájemné ve výši:

<b>3.000 Kč bez DPH</b>
-------------------------

- 7.4 K uvedené výši nájemného za inventář bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši
- 7.5 Nájemné zahrnuje platby za služby spojené s užíváním PŘEDMĚTU NÁJMU.

## čl. 8

### Dodávky energií a souvisejících služeb

- 8.1 PRONAJÍMATEL je povinen zajistit NÁJEMCI následující služby související s užíváním PŘEDMĚTU NÁJMU:

služba
dodávky elektrické energie
dodávky vody a odvádění odpadních vod
dodávky tepla pro vytápění
odvoz komunálního odpadu
osvětlení společných částí domu
úklid společných částí domu
provoz výtahu
zajištění internetového připojení

- 8.2 Náklady na zajištění tisku či kopírování ve výši stanovené v příloze č. 4 této SMLOUVY budou určeny součinem skutečné spotřeby dle naměřených hodnot. Tento ceník je PRONAJÍMATEL oprávněn kdykoliv změnit s tím, že tuto změnu je povinen oznámit NÁJEMCI (např. vyvěšením v prostorách Coworku či na webových stránkách) a účinnost změny nastane k 1. dni měsíce následujícího po oznámení.
- 8.3 Náklady na poskytnutí zasedacích prostor ve výši stanovené v příloze č. 4 této SMLOUVY budou určeny dle skutečného čerpání. Tento ceník je PRONAJÍMATEL oprávněn kdykoliv změnit s tím, že tuto změnu je povinen oznámit NÁJEMCI (např. vyvěšením v prostorách Coworku či na webových stránkách) a účinnost změny nastane k 1. dni měsíce následujícího po oznámení.
- 8.4 Náklady na dodávky případných ostatních sjednaných služeb budou určeny výší nákladů PRONAJÍMATELEM skutečně zaplacených dodavatelům jednotlivých služeb.
- 8.5 PRONAJÍMATEL provede vyúčtování skutečných nákladů na dodávky služeb vždy po uplynutí kalendářního měsíce coby zúčtovacího období.
- 8.6 PRONAJÍMATEL má právo změnit v průběhu roku cenu služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná cena může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po oznámení nové výše ceny.
- 8.7 Paušální úhrady za služby uvedené v odst. 8.1 se nevyúčtovávají.
- 8.8 Vyúčtování může být provedeno samostatně pro každou jednotlivou službu.
- 8.9 Finanční vyrovnání nedoplatků vyplývajících z vyúčtování provedou PRONAJÍMATEL a NÁJEMCE nejpozději ve lhůtě do patnácti (15) dnů ode dne doručení vyúčtování NÁJEMCI.

## čl. 9

### Splatnost a způsob placení nájemného a jiných plateb

- 9.1 Nájemné a úhrady na služby jsou splatné na základě vystavených faktur za uplynulý měsíc, a to na účet PRONAJÍMATELE. Splatnost faktury je 14 dnů. Platebním místem pro placení nájemného

a plateb za služby dle SMLOUVY je bankovní účet PRONAJÍMATELE vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu

.....
-------

- 9.2 Okamžikem zaplacení peněžitých plateb NÁJEMCE je okamžik připsání bezhotovostní platby ve prospěch uvedeného účtu PRONAJÍMATELE.
- 9.3 PRONAJÍMATEL vystaví NÁJEMCI fakturu v souladu s právními předpisy. Nájemné a úhrady za služby jsou splatné ve sjednané lhůtě bez ohledu na splatnost faktury.

## **čl. 10**

### **Jistota**

- 10.1 K zajištění povinnosti NÁJEMCE platit nájemné a splnit jiné povinnosti vyplývající z nájmu zaplatí do 10 dnů od uzavření SMLOUVY NÁJEMCE PRONAJÍMATELI peněžitou jistotu (kauci) ve výši

.....Kč vč. DPH
-----------------

- 10.2 V případě prodlení NÁJEMCE s úhradou jistoty nebo její části je PRONAJÍMATEL oprávněn od SMLOUVY odstoupit.
- 10.3 PRONAJÍMATEL je oprávněn poskytnutou jistotu čerpat k uspokojení svých splatných pohledávek z nájmu vůči NÁJEMCI. Pohledávkou z NÁJMU se rozumí jakákoli pohledávka PRONAJÍMATELE vůči NÁJEMCI vzniklá na základě SMLOUVY, nebo přímo či nepřímo související se SMLOUVOU (např. náhrada škody vzniklá porušením povinností NÁJEMCE).
- 10.4 NÁJEMCE je povinen doplnit jistotu, pokud ji PRONAJÍMATEL oprávněně čerpal, a to do jednoho (1) měsíce ode dne odeslání výzvy PRONAJÍMATELE k takovému doplnění.
- 10.5 Při skončení nájmu PRONAJÍMATEL vrátí jistotu NÁJEMCI; započte si přitom, co mu NÁJEMCE případně z nájmu dluží.
- 10.6 PRONAJÍMATEL není povinen uložit peněžní prostředky tvořící jistotu dle tohoto článku na zvláštní účet u peněžního ústavu.

## **čl. 11**

### **Podnájem**

- 11.1 NÁJEMCE je oprávněn přenechat PŘEDMĚT NÁJMU do podnájem nebo jiným obdobným způsobem umožnit úplatně či bezúplatně jeho užívání třetí osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu PRONAJÍMATELE. Žádost NÁJEMCE o přenechání PŘEDMĚTU NÁJMU nebo jeho části do podnájem musí obsahovat identifikaci podnájemce, dobu podnájem a účel podnájem. Uzavření podnájemní nebo jiné obdobné smlouvy v rozporu s údaji uvedenými v žádosti (je-li vydán souhlas) je porušením povinností dle této SMLOUVY. NÁJEMCE je povinen zavázat podnájemce či jiného obdobného uživatele k plnění povinností dle této SMLOUVY. Za plnění povinností podnájemcem odpovídá vůči PRONAJÍMATELI NÁJEMCE. Případná podnájemní nebo jiná obdobná smlouva uzavřená ve smyslu tohoto článku musí mít písemnou formu.
- 11.2 Umožní-li NÁJEMCE užít PŘEDMĚT NÁJMU nebo jeho část třetí osobě, odpovídá PRONAJÍMATELI za jednání této osoby stejně, jako kdyby PŘEDMĚT NÁJMU nebo jeho část užíval sám.

## **čl. 12**

### **Základní povinnosti NÁJEMCE**

- 12.1 NÁJEMCE je povinen užívat PŘEDMĚT NÁJMU v souladu s obecně závaznými právními předpisy, touto SMLOUVOU a dobrými mravy a platit PRONAJÍMATELI ujednané nájemné a úhrady za služby související s užíváním PŘEDMĚTU NÁJMU.

- 12.2 NÁJEMCE se zavazuje na své náklady plnit veškeré povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy, zejména hygienickými, protipožárními a bezpečnostními právní předpisy, a plnit veškeré požadavky všech příslušných úřadů a orgánů veřejné moci vztahující se k PŘEDMĚTU NÁJMU a osobě nebo činnosti NÁJEMCE. Nájemce je povinen zajišťovat kontroly a revize svého majetku v PŘEDMĚTU NÁJMU, 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 PŘEDMĚTU NÁJMU. O zjištěných nedostacích, k jejichž odstranění má být povinen PRONAJÍMATEL, je NÁJEMCE povinen informovat bezodkladně PRONAJÍMATELE.
- 12.3 NÁJEMCE je povinen plnit i další, shora výslovně nespécifikované povinnosti, k jejichž plnění je ve vztahu k PŘEDMĚTU NÁJMU povinen jinak vlastník věci.
- 12.4 NÁJEMCE se zavazuje dbát pokynů PRONAJÍMATELE, respektovat požadavky PRONAJÍMATELE a splnit povinnosti v této SMLOUVĚ výslovně neuvedené, jejichž dodržení či splnění je možné po NÁJEMCI spravedlivě požadovat v souvislosti s řádným užíváním PŘEDMĚTU NÁJMU.
- 12.5 Pokud NÁJEMCE v přiměřené době po obdržení písemného upozornění nesplní svoji povinnost, je PRONAJÍMATEL oprávněn provést tuto činnost nebo opatření sám a NÁJEMCE je povinen vynaložené náklady PRONAJÍMATELI uhradit.
- 12.6 NÁJEMCE má právo opatřit PŘEDMĚT NÁJMU štítky, návěstími a podobnými znameními výlučně po předchozím písemném souhlasu PRONAJÍMATELE, včetně souhlasu s grafickým provedením.
- 12.7 NÁJEMCE se zavazuje dodržovat povinnosti stanovené Provozním řádem Coworku, který tvoří přílohu č. 3 této SMLOUVY. Tento provozní řád je PRONAJÍMATEL oprávněn kdykoliv změnit s tím, že tuto změnu je povinen oznámit NÁJEMCI (např. vyvěšením v prostorách Coworku či na webových stránkách) a účinnost změny nastane k 1. dni měsíce následujícího po oznámení.

### **čl. 13**

#### **Úklid, opravy a údržba PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 13.1 NÁJEMCE je povinen provádět a platit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním PŘEDMĚTU NÁJMU a udržovat jej v takovém stavu, v jakém byl převzat, s ohledem na běžné opotřebení při běžném užívání.
- 13.2 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 PŘEDMĚTU NÁJMU.
- 13.3 Za běžnou údržbu a drobné opravy se dále považuje údržba nebo oprava PŘEDMĚTU NÁJMU nebo jeho vybavení, jestliže náklad na jeden úkon údržby nebo opravy nepřesáhne částku 1.000 Kč bez DPH nebo v souhrnu částku 10.000 Kč bez DPH za jeden kalendářní rok.
- 13.4 NÁJEMCE je povinen zpřístupnit PŘEDMĚT NÁJMU PRONAJÍMATELI či pověřeným třetím osobám pro provedení oprav, revizí, odborných prohlídek, instalací a provozních prohlídek měřidel spotřeby energií apod. a tyto v PŘEDMĚTU NÁJMU strpět.
- 13.5 NÁJEMCE odpovídá a zajišťuje na své náklady opravy a údržbu zařízení, která instaluje na či v PŘEDMĚTU NÁJMU, bez omezení.
- 13.6 NÁJEMCE je povinen provádět úklid, veškeré opravy a údržbu, ke kterým je zavázán podle této SMLOUVY bez zbytečného odkladu a v nejkratší možné době. Pokud NÁJEMCE v přiměřené době po obdržení písemného upozornění PRONAJÍMATELE nesplní svoji povinnost, je PRONAJÍMATEL oprávněn provést úklid, opravy a údržbu na náklady NÁJEMCE a NÁJEMCE je povinen tyto náklady PRONAJÍMATELI uhradit.

- 13.7 NÁJEMCE je povinen odstranit poškození nebo vady, které způsobil v PŘEDMĚTU NÁJMU sám nebo ti, kterým užití PŘEDMĚTU NÁJMU umožnil. Pokud NÁJEMCE v přiměřené době po obdržení písemného upozornění nesplní svoji povinnost, je PRONAJÍMATEL oprávněn odstranit poškození nebo vady sám a NÁJEMCE je povinen vynaložené náklady PRONAJÍMATELI uhradit.
- 13.8 NÁJEMCE je povinen bez zbytečného odkladu ohlásit PRONAJÍMATELI potřebu činností na PŘEDMĚTU NÁJMU, které má provést PRONAJÍMATEL a umožní PRONAJÍMATELI či jím pověřeným osobám přístup k/do PŘEDMĚTU NÁJMU a provedení nezbytných činností, a to s přihlédnutím k provozním potřebám NÁJEMCE.
- 13.9 NÁJEMCE není oprávněn činnosti, k nimž je povinen PRONAJÍMATEL, provést sám na náklady PRONAJÍMATELE, a to ani tehdy, je-li PRONAJÍMATEL v prodlení. NÁJEMCE dále není v takovém a obdobném případě oprávněn požadovat a PRONAJÍMATEL nemá povinnost NÁJEMCI dočasně poskytnout po dobu provádění činností k užívání jinou věc (jiný předmět nájmu). Zde obě strany deklarují vědomost o specifické povaze PŘEDMĚTU NÁJMU, kdy je stranám zřejmé, že po PRONAJÍMATELI nelze spravedlivě požadovat i bez vyloučení povinnosti v předchozí větě poskytnutí náhradního předmětu nájmu – jiné věci.

#### **čl. 14**

##### **Změny PŘEDMĚTU NÁJMU (technické zhodnocení)**

- 14.1 NÁJEMCE je oprávněn provést jakékoli změny na PŘEDMĚTU NÁJMU jen s předchozím písemným souhlasem PRONAJÍMATELE. Podkladem pro vyjádření PRONAJÍMATELE je popis záměru a projekt plánovaných úprav.
- 14.2 Veškerá povolení, souhlasy či oznámení požadovaná pro provedení změn je povinen zajistit NÁJEMCE na vlastní náklady.
- 14.3 NÁJEMCE je povinen zdokumentovat veškeré změny v podobě stavebních plánů a poskytnout PRONAJÍMATELI bezplatně kopii těchto stavebních plánů.
- 14.4 Provede-li NÁJEMCE změny na PŘEDMĚTU NÁJMU bez souhlasu PRONAJÍMATELE, je povinen bezodkladně na výzvu PRONAJÍMATELE uvést PŘEDMĚT NÁJMU na své náklady do původního stavu.
- 14.5 Provede-li NÁJEMCE změny na PŘEDMĚTU NÁJMU v rozporu s PRONAJÍMATELEM odsouhlasenými či určenými podmínkami, je povinen bezodkladně na výzvu PRONAJÍMATELE uvést na své náklady provedené změny do souladu s podmínkami odsouhlasenými či určenými PRONAJÍMATELEM a po marném uplynutí přiměřené lhůty k tomu PRONAJÍMATELEM určené uvést PŘEDMĚT NÁJMU na své náklady do původního stavu.
- 14.6 PRONAJÍMATEL je oprávněn provádět v průběhu trvání nájmu na PŘEDMĚTU NÁJMU změny, které je NÁJEMCE povinen strpět. Zlepší-li se v důsledku provedených podstatných změn užitné vlastnosti PŘEDMĚTU NÁJMU, je NÁJEMCE povinen jednat o zvýšení nájemného.
- 14.7 NÁJEMCE je povinen nahradit PRONAJÍMATELI nebo třetím osobám jakoukoliv újmu způsobenou v souvislosti s prováděním stavebních a jiných úprav PŘEDMĚTU NÁJMU nebo v souvislosti s jejich provozem, včetně případně k tomu příslušnými správními orgány uložených sankcí.

#### **čl. 15**

##### **Právo kontroly**

- 15.1 NÁJEMCE je povinen umožnit PRONAJÍMATELI nebo jím pověřenému subjektu kdykoli prohlídku PŘEDMĚTU NÁJMU, a to za účelem kontroly stavu PŘEDMĚTU NÁJMU, způsobu jeho užívání ze strany NÁJEMCE a plnění povinností NÁJEMCE dle této SMLOUVY a právních předpisů, či k provedení opatření, k němuž je PRONAJÍMATEL oprávněn či povinen. O provedení vstupu do

uzavřených prostor je PRONAJÍMATEL povinen informovat NÁJEMCE v dostatečném předstihu, nejméně však 24 hodin před uskutečněním kontroly. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- 15.2 Pověří-li PRONAJÍMATEL prováděním práva kontroly jiný subjekt, má tento subjekt všechna práva PRONAJÍMATELE uvedená v tomto článku SMLOUVY a NÁJEMCE má vůči němu tytéž povinnosti, jako vůči PRONAJÍMATELI, nebude-li PRONAJÍMATELEM určeno jinak. Pověření třetí osoby je tato osoba povinna NÁJEMCI na požádání prokázat.
- 15.3 Za účelem realizace práva kontroly má PRONAJÍMATEL právo přístupu ke všem částem PŘEDMĚTU NÁJMU, zejména též do všech staveb a prostor NÁJEMCEM užívaných.
- 15.4 NÁJEMCE je povinen poskytnout nezbytnou součinnost při realizaci práva kontroly PRONAJÍMATELEM, zejména poskytnout PRONAJÍMATELI nezbytné doklady vztahující se k PŘEDMĚTU NÁJMU a klíče od uzavřených prostor.
- 15.5 NÁJEMCE je povinen automaticky poskytovat PRONAJÍMATELI informace o mimořádných událostech, k nimž dojde na PŘEDMĚTU NÁJMU, a to bezodkladně elektronicky na e-mailovou adresu a současně telefonem na telefonní číslo, jež jsou uvedeny u PRONAJÍMATELE v záhlaví SMLOUVY, a v případě nutnosti informovat složky integrovaného záchranného systému.

## čl. 16

### Skončení nájmu

- 16.1 Nájem končí uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. Automatická prolongace nájmu je vyloučena, smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2230 občanského zákoníku o automatickém prodloužení nájmu.
- 16.2 Nájem může být ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran, výpovědí nebo odstoupením.
- 16.3 Smluvní strany mohou SMLOUVU ukončit výpovědí s výpovědní dobou 3 měsíců, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi, a to z důvodů, které jsou níže sjednány.

PRONAJÍMATEL je oprávněn vypovědět SMLOUVU před uplynutím sjednané doby nájmu ze zákonem stanovených výpovědních důvodů a dále v případě, že nastane některá z níže uvedených okolností:

- (a) porušuje-li NÁJEMCE svoji povinnost vůči PRONAJÍMATELI, zejména tím, že porušuje povinnosti provádět údržbu či opravy PŘEDMĚTU NÁJMU, provede změnu PŘEDMĚTU NÁJMU bez souhlasu PRONAJÍMATELE, přenechá PŘEDMĚT NÁJMU nebo jeho část do užívání třetí osobě bez souhlasu PRONAJÍMATELE, nebo
- (b) porušuje-li NÁJEMCE jinou povinnost vyplývající ze SMLOUVY nebo právních předpisů a současně v případě, že NÁJEMCE neodstraní takové porušení svých povinností do pěti (5) dnů od doručení písemného upozornění, ve kterém bude popsáno porušení závazků NÁJEMCE včetně oznámení o možnosti předčasného ukončení této SMLOUVY vzhledem k tomuto porušení závazků.

NÁJEMCE je oprávněn vypovědět SMLOUVU před uplynutím doby nájmu výlučně v případě, že nastane některá z níže uvedených okolností:

- (a) přestane-li být PŘEDMĚT NÁJMU způsobilý ke sjednanému účelu.
- 16.4 PRONAJÍMATEL může ukončit nájem výpovědí **bez výpovědní doby** dále z důvodu porušení povinností NÁJEMCE zvláště závažným způsobem; výpověď musí být odůvodněna a je účinná okamžikem dojití. Porušením povinností NÁJEMCE zvláště závažným způsobem se rozumí zejména:
  - (a) nezaplátil-li nájemné za dobu alespoň jednoho (1) měsíce,

- (b) je-li v prodlení s úhradou záloh za služby, paušální úhrady za služby či doplatku po vyúčtování záloh po dobu delší než 30 dní,
  - (c) nedoplnil-li na výzvu PRONAJÍMATELE jistotu do sjednané výše,
  - (d) poškozuje-li PŘEDMĚT NÁJMU závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - (e) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže PRONAJÍMATELI nebo jiným osobám,
  - (f) užívá-li neoprávněně PŘEDMĚT NÁJMU jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 16.5 Smluvní strany mohou odstoupit od SMLOUVY ze smluvních nebo zákonných důvodů a dále v případě, že bude zahájeno insolvenční řízení vůči NÁJEMCI. Smluvní strany se dohodly, že odstoupení od SMLOUVY má právní účinky ex nunc, tj. smlouva se ruší s účinností ke dni doručení písemnosti obsahující oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.
- 16.6 Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2311 občanského zákoníku. Ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se nepoužijí.
- 16.7 Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2223 občanského zákoníku o povinnosti poskytnout druhé straně přiměřené odstupné v případě, že bude nájem vypovězen z důvodu změny vlastnictví PŘEDMĚTU NÁJMU.

## **čl. 17**

### **Vrácení PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 17.1 NÁJEMCE je povinen PŘEDMĚT NÁJMU odevzdat nejpozději ke dni skončení nájmu PRONAJÍMATELI v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. K tomuto dni je NÁJEMCE povinen PŘEDMĚT NÁJMU vyklidit, uvést do původního stavu a odstranit změny PŘEDMĚTU NÁJMU provedené NÁJEMCEM, je-li odstranění těchto změn možné a nezhorší-li se tím podstata PŘEDMĚTU NÁJMU nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání. O řádném vrácení PŘEDMĚTU NÁJMU bude sepsán protokol podepsaný PRONAJÍMATELEM.
- 17.2 Nesplní-li NÁJEMCE tuto svoji povinnost, je PRONAJÍMATEL oprávněn vyklidit PŘEDMĚT NÁJMU a odstranit změny provedené NÁJEMCEM a uvést jej do původního stavu sám na náklady NÁJEMCE. PRONAJÍMATEL je oprávněn uskladnit věci vyklizené z PŘEDMĚTU NÁJMU na vhodném místě a/nebo zadržet v souladu s ustanovením § 2234 občanského zákoníku, to vše na náklady NÁJEMCE. V takovém případě je NÁJEMCE povinen nést veškeré náklady vynaložené PRONAJÍMATELEM v této souvislosti.
- 17.3 Smluvní strany vylučují pro smluvní vztah založený touto SMLOUVOU aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku o právu NÁJEMCE na náhradu za převzetí zákaznické základny.
- 17.4 Došlo-li změnou PŘEDMĚTU NÁJMU provedenou nákladem NÁJEMCE, byť se souhlasem PRONAJÍMATELE, ke zhodnocení PŘEDMĚTU NÁJMU, nemá NÁJEMCE při skončení nájmu nárok na vyrovnání podle míry zhodnocení. PRONAJÍMATEL může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty PŘEDMĚTU NÁJMU, které bylo způsobeno změnami provedenými NÁJEMCEM bez souhlasu PRONAJÍMATELE.

## **čl. 18**

### **Pojištění**

- 18.1 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 5 mil. Kč.



18.2 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. 19

### Smluvní pokuty

19.1 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 úhradu za služby (tj. zálohy na služby, paušální úhrady za služby nebo doplatek po vyúčtování záloh),

19.2 NÁJEMCE je povinen zaplatit PRONAJÍMATELI smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč a dále ve výši 2.000 Kč denně v případě porušení povinnosti NÁJEMCE:

(a) užít PŘEDMĚT NÁJMU k účelu sjednanému ve SMLOUVĚ,

(b) provést změny PŘEDMĚTU NÁJMU nebo instalaci zařízení či investici se souhlasem PRONAJÍMATELE nebo podle podmínek stanovených PRONAJÍMATELEM,

(c) umožnit PRONAJÍMATELI kontrolu PŘEDMĚTU NÁJMU nebo umožnit mu provést činnosti, k nimž je oprávněn nebo povinen PRONAJÍMATEL,

(d) řádně a včas odevzdat PŘEDMĚT NÁJMU při skončení nájmu, vyklizený a ve stavu, v jakém jej do nájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

19.3 NÁJEMCE je povinen zaplatit PRONAJÍMATELI smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč a dále ve výši 1.000 Kč denně v případě porušení povinnosti NÁJEMCE:

(a) provádět řádně a včas úklid, údržbu a opravy PŘEDMĚT NÁJMU,

(b) bez souhlasu PRONAJÍMATELE přenechat PŘEDMĚT NÁJMU nebo jeho část do podnájmu či jiného úplatného či bezplatného užívání třetích osobě,

(c) jakékoli jiné povinnosti NÁJEMCE vyplývající z této SMLOUVY, nedojde-li ze strany NÁJEMCE ani po předchozí písemné výzvě PRONAJÍMATELE s poskytnutím lhůty k nápravě, která nebude kratší než 5 pracovních dnů od odeslání výzvy, k odstranění tohoto závadného stavu či zdržení se závadného jednání.

19.4 Smluvní pokuta je splatná dne následujícího po dni, kdy právo na smluvní pokutu vzniklo.

19.5 Ujednáním smluvní pokuty zůstává nedotčen nárok na náhradu škody. PRONAJÍMATEL je oprávněn požadovat náhradu škody vedle smluvní pokuty i ve výši přesahující smluvní pokutu.

## čl. 20

### Odpovědnost NÁJEMCE

20.1 NÁJEMCE se zavazuje PRONAJÍMATELE odškodnit a zprostit odpovědnosti za jakékoli ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje nebo požadavky (nebo úkony s nimi související), které PRONAJÍMATEL utrpí nebo které mu vzniknou či které budou proti němu uplatněny a které jsou vzhledem k účelu SMLOUVY a záměru PRONAJÍMATELE účelně vynaložené, pokud takové ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje (včetně nákladů právního zastoupení) nebo požadavky vzniknou přímo nebo nepřímo z titulu nebo v souvislosti s

(a) jakýmkoli nesprávným, nepravdivým nebo zavádějícím prohlášením či ujištěním NÁJEMCE uvedeným v této SMLOUVĚ nebo

(b) porušením jakéhokoli ujednání nebo závazku NÁJEMCE stanoveného v této SMLOUVĚ;

a NÁJEMCE nahradí PRONAJÍMATELI veškeré náklady, poplatky, platby a výdaje, které jsou vzhledem k účelu SMLOUVY a záměru PRONAJÍMATELE účelně vynaložené, a které PRONAJÍMATEL uhradí nebo které mu vzniknou v souvislosti s vedením jakéhokoli řízení nebo popírání jakéhokoli nároku nebo obhajobou či v souvislosti s vymáháním tohoto závazku NÁJEMCE.

## **čl. 21**

### **Náhradní výkon**

- 21.1 Pokud NÁJEMCE nesplní jakoukoli svoji povinnost dle SMLOUVY nebo právních předpisů, zejména povinnost týkající se zajištění údržby, oprav, odstranění změn, vyklizení apod., je PRONAJÍMATEL oprávněn poté, kdy NÁJEMCE tuto svoji povinnost nesplní ani v dodatečně lhůtě stanovené PRONAJÍMATELEM v písemné výzvě, zajistit plnění této povinnosti sám nebo prostřednictvím třetí osoby a NÁJEMCE je povinen uhradit PRONAJÍMATELI veškeré náklady za tím účelem vynaložené, a to v obvyklé výši.

## **čl. 22**

### **Náhrada škody**

- 22.1 Škoda se nahrazuje v penězích. Požádá-li o to PRONAJÍMATEL, škoda se nahradí uvedením do předešlého stavu.
- 22.2 Výše náhrady škody nebo jiné újmy vzniklé z důvodu porušení smluvní nebo zákonné povinnosti PRONAJÍMATELE se omezuje na částku odpovídající roční výši nájemného, s výjimkou povinnosti k náhradě újmy způsobené člověku na jeho přirozených právech, anebo způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.
- 22.3 PRONAJÍMATEL neodpovídá NÁJEMCI za újmu způsobenou třetí osobou či vyšší mocí, zejména za újmu vzniklou v důsledku poškození Předmětu nájmu, jeho vybavení nebo jiných věcí v něm uložených.

## **čl. 23**

### **Ostatní ujednání**

- 23.1 Další služby dle aktuální nabídky PRONAJÍMATELE si NÁJEMCE objednává prostřednictvím BIC Portu a oprávněného zaměstnance PRONAJÍMATELE.
- 23.2 NÁJEMCE je srozuměn s tím, že za účelem ochrany oprávněných zájmů a majetku PRONAJÍMATELE je v BUDOVĚ instalován kamerový systém. Zpracování osobních údajů probíhá v souladu s platnou legislativou.

## **čl. 24**

### **Závěrečná ujednání**

- 24.1 SMLOUVA nabývá účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.
- 24.2 Práva a povinnosti smluvních stran se řídí právním řádem ČR, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 24.3 Smluvní strany si výslovně sjednávají pro případné spory z této SMLOUVY místní příslušnost soudu věcně příslušného v prvním stupni dle místa sídla PRONAJÍMATELE.
- 24.4 V případě, že některé ustanovení této SMLOUVY se stane neplatné, neúčinné či nevykonatelné, nemá tato skutečnost vliv na platnost, účinnost či vykonatelnost dalších ustanovení. Smluvní strany se zavazují neplatná, neúčinná či nevykonatelná ustanovení nahradit právně relevantními tak, aby byl obsah této SMLOUVY ve stejném smyslu zachován.

- 24.5 Smluvní strany si sjednaly, že smluvní vztah touto SMLOUVOU založený bude vykládán výhradně podle obsahu SMLOUVY, bez přihlídnutí k jakékoli skutečnosti, která nastala a/nebo byla sdělena, jednou stranou druhé straně před uzavřením SMLOUVY.
- 24.6 V souladu s ust. § 630 odst. 1 občanského zákoníku si smluvní strany sjednávají promlčecí dobu ve vztahu k veškerým právům PRONAJÍMATELE přímo či odvozeně souvisejícím s touto SMLOUVOU v délce pěti (5) let ode dne, kdy počala promlčecí doba plynout.
- 24.7 Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle SMLOUVY nelze použít směnku.
- 24.8 NÁJEMCE nemá právo jednostranně započíst své pohledávky za PRONAJÍMATELEM vzniklé z nájmu dle této SMLOUVY proti svým dluhům vzniklým z nájmu dle této SMLOUVY.
- 24.9 SMLOUVA se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom. Jakékoliv změny a doplňky této SMLOUVY musí být prováděny pouze písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků.
- 24.10 Nedílnou součástí SMLOUVY jsou
- Příloha č. 1      grafické označení PŘEDMĚTU NÁJMU (plánek)**
  - Příloha č. 2      inventář**
  - Příloha č. 3      Provozní řád Coworku**
  - Příloha č. 4      Ceník dalších doplňkových služeb**
  - Příloha č. 5      Souhlas se zpracováním osobních údajů**
- 24.11 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 13.9. 2021

**BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným**

**XR Institute s.r.o.**

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

\_\_\_\_\_  
**jednatel**  
.....