

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená mezi

## **Česká republika, Ústav územního rozvoje**

se sídlem 658 34 Brno, Jakubské nám. 644/3

zastoupená: Ing. Zdeňkou Kučerovou, pověřená řízením

IČ: 60556552

DIČ: není plátcem DPH

Bankovní spojení: ČNB Brno, Rooseveltova 18

Číslo účtu pro platby nájmu: 19-27321621/0710

Číslo účtu pro platby záloh na služby: 27321621/0710

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

## **TIPA, spol. s r.o.**

se sídlem: ul. Sadová č. 2749/42, 746 01 Opava

zastoupená: Jiřím Pavlíkem, jednatelem společnosti

IČ: 42864208

DIČ: CZ42864208

Bankovní spojení: Československá obchodní banka

Číslo účtu: 286778984/0300

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále též „**Smluvní strany**“ nebo samostatně „**Smluvní strana**“)

Smluvní strany uzavřely smlouvu o nájmu níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**Občanský zákoník**“), v návaznosti na zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o majetku státu**“) a za podmínek dále uvedených touto smlouvou o nájmu prostor sloužících k podnikání

(dále jen „**Smlouva**“)

## 1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Pronajímatel je jako organizační složka státu příslušný hospodařit s majetkem státu, a to s budovou č.p. 644 umístěné na adrese 602 00 Brno, Jakubské nám. 3, která je zapsaná na LV č.183 vedeném v katastru nemovitostí pro katastrální území Město Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město (dále jen „**Objekt**“).
- 1.2 Pronajímatel je rovněž oprávněn hospodařit s prostory, jež jsou umístěny v 1. NP a mezipatře Objektu (dále jen „**Prostory**“). Bližší specifikace předmětných Prostor včetně jejich zakreslení a výměr tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její Příloha č. 1 (Plán prostor).
- 1.3 S ohledem na skutečnost, že Pronajímatel Prostory dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti a jejich přenecháním do užívání Nájemce bude v souladu s § 27 Zákona o majetku státu dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití, dohodly se Smluvní strany na uzavření této Smlouvy.

## 2 PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Předmětem této Smlouvy je úprava práv a povinností Smluvních stran v souvislosti s nájmem Prostor (dále jen „**Nájem**“), a to za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 2.2 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k dočasnému užívání Prostory a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné specifikované v článku 5 této Smlouvy.
- 2.3 Prostory o celkové výměře **81,00 m<sup>2</sup>** jsou blíže specifikovány v Plánu prostor. Prostory sestávají z:

Prostor prodejny umístěných v 1. NP o výměře 61,63 m<sup>2</sup> a v mezipatře o výměře 63,04 m<sup>2</sup>. Zpracovatel Znaleckého posudku upravil započtenou plochu mezipatra indexem se zohledněním malé světlé výšky prostoru a plochou pod potrubím.

**Výsledná celková započtená plocha je 80,54 m<sup>2</sup>, výměra pro výpočet nájemného je zaokrouhlena na 81,00 m<sup>2</sup>. Komparativní metodou stanovil posuzovatel cenu nájemného - sazba 365 Kč/m<sup>2</sup>/měs.**

Cena nájemného byla stanovena jako cena obvyklá na základě Znaleckého posudku č. 6004/2021 společnosti Statikum s.r.o. z 30. 6. 2021. Tab. výměr místností dle Znaleckého posudku z č. 6004/2021 je v příl. č.1.

## 3 ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Předmětem podnikání Nájemce v Prostorách je provozování prodeje elektrosoučástí, domácích spotřebičů, multimetrů apod. Pronajímatel dává Nájemci do Nájmů Prostory výlučně za účelem uvedeným v tomto článku.
- 3.2 Nájemce není oprávněn provozovat v Prostorách jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, ledaže k tomuto dostal předem od Pronajímatele písemný souhlas.
- 3.3 Bude-li Nájemce užívat Prostory k jakékoliv jiné činnosti než k činnosti specifikované v čl. 3.1 této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit, přičemž toto odstoupení nabude účinnosti uplynutím 15. (patnáctého) kalendářního dne od doručení oznámení Pronajímatele o odstoupení od Smlouvy. Odstoupení nenabude účinnosti, pokud Nájemce upustí od užívání Prostor v rozporu se stanoveným účelem Nájmů v době, než se oznámení o odstoupení Pronajímatele stane účinným tak, jak je uvedeno v tomto ustanovení.

## 4 POVINNOSTI NÁJEMCE

### 4.1 Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje:

- a) užívat Prostory po celou dobu trvání této Smlouvy v souladu s účelem dohodnutým v této Smlouvě;
- b) zajistit, aby jakákoliv činnost vykonávaná Nájemcem v Prostorách neodporovala dobrým mravům, účelu této Smlouvy či zájmům Pronajímatele stanovených příslušnými právními předpisy České republiky;
- c) plnit závazky stanovené touto Smlouvou, následnými dohodami mezi Nájemcem a Pronajímatelem, rozhodnutími příslušných orgánů a úřadů, jakož i obecně závaznými právními předpisy vztahujícími se k Prostorům a ke smluvním vztahům mezi Smluvními stranami;
- d) na základě předchozí žádosti umožnit Pronajímateli přístup do Prostor, a to zejména za účelem kontroly nakládání s Prostorami, jejich technického stavu, způsobu jejich užívání, kontroly týkající se požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci apod.;
- e) bez předchozí žádosti umožnit Pronajímateli přístup do Prostor, a to za účelem nutného okamžitého zásahu za účelem odvrácení vzniku škody či její minimalizace;
- f) chránit Prostory před poškozením, nadměrným opotřebením či zničením;
- g) nerušit výkon vlastnického práva Pronajímatele a nerušit v užívání jiných prostor ve stejném Objektu ostatní nájemce;
- h) nepovolit v Prostorách ani v jejich blízkosti použití, skladování či nakládání jakýchkoliv hmot, materiálů či odpadu podléhajících regulaci dle příslušných právních předpisů, které jsou v danou dobu platné a které se týkají toxických či jinak nebezpečných látek a materiálů;
- i) informovat Pronajímatele o jakékoliv škodě na Prostorách, opravách nebo výměnách v Prostorách, a to včetně vysvětlení povahy takové škody, opravy či výměny;
- j) informovat Pronajímatele o zahájení insolvenčního řízení vedenému proti Nájemci, a to během 3 (tří) pracovních dnů od doby, kdy se o něm dozví nebo se o něm podle příslušných právních předpisů dozvědět mohl.

## 5 VÝŠE NÁJEMNÉHO A JEHO ÚPRAVY

- 5.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli měsíční nájemné za Prostory (dále jen „**Nájemné**“), a to za podmínek dále uvedených.
- 5.2 Výše Nájemného byla stanovena dohodou Smluvních stran. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli **měsíční Nájemné ve výši 29 565,- Kč** (slovy: dvacet devět tisíc pět set šedesát pět korun) <sup>1</sup>. Takto sjednané Nájemné bylo stanoveno podle čl. 2.3.
- 5.3 Pronajímatel je oprávněn zvyšovat výši Nájemného vždy k 1. únoru každého kalendářního roku (dále jen „**Den indexace**“), poprvé v roce 2023, a to v souladu s vývojem indexu spotřebitelských cen – životních nákladů (položka Úhrn) vyhlášeného Českým statistickým úřadem (dále jen „**Index**“) s tím, že zvýšené Nájemné bude stanoveno na základě následujícího vzorce:

$$N1 = N0 + Z$$

---

<sup>1</sup> Nájem nemovitých věcí je podle § 56a odst.1) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty osvobozen od daně.

$$Z = [(I_1/100) - 1] \times N_0$$

kde:

$N_1$  je nové upravené Nájemné, které se bude platit v následujících 12 (dvanácti) po sobě jdoucích měsících (období únor až leden);

$N_0$  v prvním roce indexace představuje částku Nájemného uvedenou výše v této Smlouvě, v dalších letech představuje upravené Nájemné platné v posledních 12 (dvanácti) po sobě jdoucích měsících (únor až leden) předcházejícímu příslušnému Dni indexace;

$Z$  představuje částku, o kterou se bude Nájemné upravovat, a jež odpovídá 100 (sto) procentům inflace vyjádřené Indexem

$I_1$  představuje poslední známou hodnotu Indexu se základem 100 (sto) pro stejné období předchozího roku publikovaná nejméně 15 (patnáct) dnů přede Dnem indexace.

- 5.4 Dojde-li ke zvýšení Nájemného, vypočte Pronajímatel novou výši Nájemného a oznámí ji Nájemci nejpozději 25. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen hradit příslušnou výši Nájemného od příslušného Dne indexace. V případě, že Index přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikován, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který Pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.
- 5.5 Úprava Nájemného nemá za následek snížení Nájemného, a to ani v případě, že se výše uvedený upravený index sníží. Dojde-li k tomu, že budou hodnoty Indexu takové, že by indexace vedla k meziročnímu snížení Nájmů, nebude Nájemné v daném roce indexováno.
- 5.6 Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli vedle Nájemného, poplatků a ostatních plateb dle této Smlouvy DPH nebo jakoukoli jinou novou daň doplňující nebo nahrazující DPH, která se bude vztahovat na Nájemné, poplatky za služby související s Nájemným či další platby, a to podle příslušných daňových předpisů.
- 5.7 Nájemné dle článku 5.2 této Smlouvy a poplatky za služby související s Nájemným blíže specifikované v článku 6 níže (dále společně jen „**Platby**“) jsou splatné **měsíčně vždy každého 5. (pátého) kalendářního dne kalendářního měsíce**, za který jsou Nájemné a poplatky za služby související s Nájemným hrazeny, a to bezhotovostními převody na účty Pronajímatele uvedené v záhlaví této Smlouvy.
- 5.8 V oznámení, v němž Pronajímatel informuje Nájemce o nové výši Nájemného v souladu s článkem 6.4 této Smlouvy (dále jen „**Oznámení pronajímatele**“), Pronajímatel dále uvede předpis Nájemného na následujících 12 (dvanáct) kalendářních měsících.
- 5.9 Nájemce je povinen Platby uhradit řádně a včas, přičemž Platba se považuje za zaplacenou okamžikem jejího připsání ve prospěch účtu Pronajímatele.
- 5.10 V případě, že bude Nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv z výše uvedených Plateb, tzn. že Platba nebude uhrazena v plné výši a v řádném termínu, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % (pět setin procenta) z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení. Tím však není omezen nárok Pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

## 6 POPLATKY ZA SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S NÁJEMNÝM

- 6.1 Nájemce se zavazuje Pronajímateli měsíčně hradit zálohy za služby spojené s užíváním Prostor, jež jsou Pronajímatelem poskytovány nebo zajišťovány (dále jen „**Poplatky za služby**“). Jedná se o tyto služby a v těchto částkách:
  - a) vodné a odvádění odpadních vod bude účtováno na základě podružného vodoměru;

- b) vytápění podle otápené plochy ve výši vypočtené z poměru otápených ploch ve výši **1 000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých);
- c) svoz a likvidace odpadů nejsou součástí služeb poskytovaných Pronajímatelem; svoz a likvidaci odpadů bude řešit Nájemce samostatně v souladu s platnými právními předpisy z oblasti odpadového hospodářství, zejména zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznou vyhláškou obce;
- d) úklidové služby Prostor nejsou součástí služeb poskytovaných pronajímatelem a Nájemce si je zajistí sám ve vlastní režii;
- e) nájemce má zřízen pro odběr elektrické energie samostatný elektroměr.

- 6.2 Vyúčtování záloh na Poplatky za služby uvedené v článku 6.1 této Smlouvy bude Pronajímatel provádět vždy k 30. dubnu za předcházející kalendářní rok (dále jen „**Vyúčtování záloh**“). Platby záloh budou Nájemcem hrazeny na základě platného výpočtového listu, jenž tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako Příloha č. 3 (dále jen „**Výpočtový list**“).
- 6.3 Vznikne-li na základě Vyúčtování záloh podle článku 6.2 této Smlouvy přeplatek, bude tento vrácen na bankovní účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 6.4 Vznikne-li na základě Vyúčtování záloh podle článku 6.2 této Smlouvy nedoplatek, je Pronajímatel oprávněn zvýšit Poplatky za služby, a to na základě nového výpočtového listu, jenž bude Nájemci zaslán spolu s Vyúčtováním záloh.

## 7 JISTOTA

- 7.1 Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli nejpozději ke dni podpisu této Smlouvy jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného, tj. **29 565,- Kč** (slovy: dvacet devět tisíc pět set šedesát pět korun) s úročením 0,1 %.
- 7.2 Jistota bude Nájemcem poukázána bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele číslo 6015-27321621/0710 vedený u ČNB, přičemž jako variabilní symbol uvede Nájemce své identifikační číslo a to do 5 pracovních dní od nabytí účinnosti této Smlouvy.
- 7.3 Jistota slouží Pronajímateli k zajištění pohledávek vůči Nájemci z této Smlouvy. Pokud Nájemce poruší jakoukoli povinnost plynoucí mu z této Smlouvy nebo související s touto Smlouvou, je Pronajímatel oprávněn použít Jistotu k hrazení pohledávky vzniklé porušením takové povinnosti ze strany Nájemce.
- 7.4 Výše Jistoty bude Pronajímatelem upravována vždy v závislosti na změnách výše Nájemného uvedené v článku 5.3 této Smlouvy, a to tak, aby se výše Jistoty vždy rovnala částce 1 (jednoho) měsíčního Nájemného dle článku 5.2 této Smlouvy. O úpravě výše Jistoty, tzn. částce navýšení a její splatnosti, bude Pronajímatel informovat Nájemce v Oznámení pronajímatele.

## 8 ÚPRAVA PROSTOR NÁJEMCEM

- 8.1 Nájemce přejímá Prostory ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy.
- 8.2 Nájemce se zavazuje udržovat Prostory v takovém stavu, aby odpovídaly stanovenému účelu užívání po celou dobu trvání této Smlouvy, a to včetně oprav.
- 8.3 Nájemce je zároveň oprávněn provést veškeré nezbytné úpravy a změny tak, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy, a to nejpozději do 6 (šesti) měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení a dalších nezbytných správních povolení pro tyto úpravy a změny.

- 8.4 Pro účely provádění jakýchkoliv úprav a změn Prostor může Pronajímatel stanovit osobu pověřenou technickým dozorem. Náklady na technický dozor bude hradit Nájemce, a to dle sazebníku UNICA pro výkony a honoráře architektů, inženýrů a techniků, činných ve výstavbě. Náklady na technický dozor budou hrazeny na základě zvlášť vystavených Faktur Pronajímatelem dle skutečné potřeby.
- 8.5 Pronajímatel bude řádně udržovat všechny centrální mechanické a elektrické systémy, které jsou součástí Prostor, jako je klimatizace a vzduchotechnika. Nájemce oznámí Pronajímateli písemně jakékoli nezbytné opravy, které je Pronajímatel povinen provést, a bez zbytečného prodlení upozorní Pronajímatele na všechna významná poškození Prostor, o kterých se Nájemce dozví. V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí přijme Nájemce samostatně nezbytná opatření, aby zabránil dalšímu poškození majetku Pronajímatele.
- 8.6 Nájemce je povinen provádět opravy a údržbu Prostor a instalace v Prostorách na své náklady a nebezpečí. Tyto opravy, údržba a instalace (dále jen „**obnova Prostor**“) musí být prováděny v souladu se současnými stavebně-technickými poznatky a s platnými právními předpisy a normami ČSN.
- 8.7 Nájemce je povinen uhradit náklady na jakékoliv vnitřní i vnější instalace v Prostorách a jejich opravy nad rámec stávajícího vybavení Prostor, jež budou nezbytné pro provozování činnosti Nájemce, včetně získání povolení k takovým úpravám Prostor.
- 8.8 Nájemce bude na své náklady udržovat Prostory v prvotřídním stavu (s výjimkou položek, za jejichž opravu a údržbu je odpovědný Pronajímatel), zejména bude provádět opravy a údržbu:
- a) interiéru Prostor, zejména stěn, podlah a stropu;
  - b) veškerých vnitřních dveří;
  - c) ostatního mechanického vybavení Prostor, za jehož opravu a údržbu není odpovědný Pronajímatel;
  - d) všech nápisů souvisejících s podnikáním Nájemce v Prostorách, ať už jsou umístěny kdekoliv;
  - e) veškerého vybavení Nájemce a případného vestavěného obchodního vybavení v Prostorách. Veškeré udržovací a opravné práce budou prováděny řádným způsobem kvalifikovanými osobami.
- 8.9 Pokud Nájemce neplní své povinnosti týkající se údržby a oprav Prostor stanovené mu tímto článkem, může mu Pronajímatel zaslat oznámení s požadavkem uvést Prostory do náležitého stavu. V případě, že tak Nájemce neučiní do 10 (deseti) kalendářních dnů po obdržení oznámení, má Pronajímatel právo provést údržbu a/nebo opravy daných Prostor na náklady Nájemce. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré přiměřené výdaje vynaložené v souvislosti s výše uvedenými pracemi do 3 (tří) kalendářních dnů poté, co bude o jejich zaplacení písemně požádán Pronajímatelem.
- 8.10 Nájemce je oprávněn provádět jakékoli stavební nebo technické úpravy Prostor pouze po předchozím výslovném písemném schválení Pronajímatelem a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Po uplynutí Doby nájmu uvede Nájemce takové stavební nebo technické úpravy na vlastní náklady do původního stavu a opraví jakékoli poškození Prostor, které může být důsledkem tohoto uvádění do původního stavu, bez nároku na jakékoliv kompenzace ze strany Pronajímatele, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

- 8.11 Za účelem vystavení písemného schválení Pronajímatele dle článku 8.10 této Smlouvy je Nájemce povinen předložit dokumentaci související s požadovanými úpravami v takové formě, aby Pronajímatel mohl na jejím základě souhlas vystavit, a aby se podle takovéto dokumentace dalo kontrolovat dodržení podmínek souhlasu Nájemcem. V případě, že Pronajímatel povolí Nájemci provést určité práce v Prostorách, Nájemce bude takové práce provádět pod dozorem konzultanta schváleného Pronajímatelem za účelem kontroly kvality prací a jejich souladu s příslušným stavebním povolením. Odměna tohoto konzultanta bude hrazena Nájemcem.
- 8.12 V případě, že budou úpravy odsouhlaseny Pronajímatelem, zajistí si Nájemce veškerá nutná povolení, souhlasy a stanoviska, která budou vyžadována příslušnými právními předpisy resp. příslušnými úřady v souvislosti s prováděním úprav, přičemž změny a úpravy budou provedeny na náklady Nájemce. Při zajišťování povolení, souhlasů a stanovisek poskytne Pronajímatel Nájemci nutnou součinnost.
- 8.13 Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů na případné stavební úpravy Prostor provedené Nájemcem. Veškeré náklady a investice, které Nájemce v Prostorách provede, nese vlastním nákladem a zavazuje se tyto neuplatňovat u Pronajímatele.
- 8.14 Nájemce se zavazuje provádět práce v Prostorách co nejrychleji tak, aby v co nejnížší míře narušoval činnosti Pronajímatele.
- 8.15 Pronajímatel souhlasí s tím, že v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, bude Nájemce odepisovat veškeré jím případně prováděné a uhrazené technické zhodnocení Prostor, které Pronajímatel schválil. Pronajímatel se zavazuje a prohlašuje, že po celou dobu platnosti této Smlouvy nebude zvyšovat vstupní hodnotu Prostor o technické zhodnocení zaplacené Nájemcem dle předchozí věty.

## 9 ŠKODY NA PROSTORÁCH

- 9.1 Nájemce je odpovědný za veškeré škody na Prostorách.
- 9.2 Nájemce je odpovědný i za škody způsobené třetími osobami nebo vzniklé z jiného titulu. V takovém případě je Nájemce povinen na své náklady zajistit opravy poškozených částí Prostor, avšak pouze za předpokladu, že takové náklady nebudou uhrazeny z pojistného plnění.
- 9.3 Pokud Nájemce zjistí, že je třeba provést jakékoliv opravy, provede je neprodleně, a o potřebě takových oprav bude písemně informovat Pronajímatele.
- 9.4 Nájemce je povinen uvést Prostory do stavu, v jakém se nacházely před vznikem škod, nedojde-li mezi Smluvními stranami k jiné dohodě.
- 9.5 V případě, že budou Prostory nebo jejich část poškozeny nahodilou událostí, budou tyto uvedeny do původního stavu na náklady Nájemce. Tím není dotčena povinnost k náhradě škody dle této Smlouvy. Za tím účelem je Nájemce povinen na své náklady sjednat **příslušné pojištění v přiměřené výši**.

## 10 POŽADAVKY NA BEZPEČNOST A OCHRANU ZDRAVÍ PŘI PRÁCI, POŽÁRNÍ OCHRANU A OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- 10.1 Nájemce bude v souladu s platnými předpisy a normami odpovídat v užívaných Prostorách za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v Prostorách.

- 10.2 Nájemce bude v souvislosti s protipožárními opatřeními v Prostorách jednat v souladu s požadavky a doporučeními příslušných úřadů a pojistitelů a v souladu s požadavky Pronajímatele. Nájemce ve vztahu k Prostorám vydá vnitřní protipožární a bezpečnostní předpisy, které musejí být v souladu s protipožárními a bezpečnostními předpisy Pronajímatele, a zajistí jejich plnění.
- 10.3 Pronajímatel je v souladu s článkem 4.1, písm. d) této Smlouvy oprávněn po předchozím souhlasu Nájemce vstupovat do Prostor za účelem zjišťování souladu požadavků na bezpečnost a ochranu zdraví při práci, požární ochranu a ochranu životního prostředí s příslušnými právními předpisy.

## **11 PODNÁJEM, PŘEVOD PRÁV**

- 11.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn zcela nebo zčásti převést nebo postoupit na třetí osobu žádná ze svých práv nebo povinností podle této Smlouvy, a to ani v případě, že takováto možnost převodu práv a povinností vyplývá z právních předpisů. Smluvní strany tak výslovně vylučují aplikovatelnost ustanovení § 2307 Občanského zákoníku.
- 11.2 Nájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jejich část třetí osobě do podnájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele. V případě udělení souhlasu Pronajímatelem Nájemce odpovídá za to, že užívání Prostor podnájcem bude vždy v souladu se sjednaným účelem Nájmu a Nájemce je povinen respektovat tohoto účelu smluvně s podnájcem zajistit; v každém případě odpovídá Nájemce za plnění účelu a podmínek této Smlouvy jakoby celý provoz v Prostorách zajišťoval sám. Zjistí-li Nájemce, že podnájemce užívá Prostory v rozporu se sjednaným účelem Nájmu, je povinen bez zbytečného prodlení zajistit nápravu nebo ukončit podnájemní smlouvu s příslušným podnájcem za podmínek uzavřené smlouvy o podnájmu. Nájemce je povinen v případných smlouvách o podnájmu zajistit takové podmínky jejich ukončení, aby je bylo možno v případě ukončení Nájmu s Nájemcem ukončit ke stejnému datu.

## **12 POJIŠTĚNÍ**

- 12.1 Nájemce se zavazuje, že zajistí a po dobu trvání této Smlouvy bude udržovat v platnosti a účinnosti na své náklady pojištění odpovědnosti za újmu, která bude kryt škody způsobené jak vůči Pronajímateli, tak i třetím stranám v souvislosti s činností Nájemce podle této Smlouvy. Předmětné pojištění bude sjednáno s limitem pojistného plnění ve výši minimálně 15 000 000 Kč. (slovy patnáct milionů korun českých).
- 12.2 Nájemce okamžitě písemně vyrozumí Pronajímatele v případě poškození, požáru nebo jiné nehody či závady v Prostorách.
- 12.3 Nájemce je povinen předložit Pronajímateli nejpozději v den podpisu této Smlouvy kopii příslušných pojistných smluv, které budou splňovat požadavky dle této Smlouvy, a to včetně dokladu o úhradě pojistného.
- 12.4 Nájemce je povinen při podpisu této Smlouvy a poté nejméně jednou ročně prokázat příslušnými písemnými dokumenty, že plní ustanovení tohoto článku Smlouvy.
- 12.5 V případě ukončení Pojistné smlouvy je Nájemce povinen požádat Pronajímatele, aby odsouhlasil nahrazení Pojistné smlouvy pojistnou smlouvou novou, která bude splňovat podmínky stanovené touto Smlouvou. Pronajímatel bezdůvodně neodepře souhlas s nahrazením Pojistné smlouvy smlouvou novou.



### **13 PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE DO PROSTOR**

- 13.1 Pronajímatel je oprávněn po předchozím písemném oznámení doručeném Nájemci nejméně 3 (tři) pracovní dny předem (příčemž tato lhůta se neuplatní v případě stavu nouze) udržovat, používat, opravovat a vyměňovat potrubí, vedení, kabely a dráty v Prostorách a v případě jejich údržby, opravy či výměny je Pronajímatel povinen si počínat tak, aby co nejméně narušoval činnost Nájemce.
- 13.2 V případě bezprostředního nebezpečí má Pronajímatel právo vstupu do Prostor bez předchozího vyrozumění. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn kontaktovat oprávněné osoby Nájemce dle článku 15.3 této Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že v případě potřeby násilného vstupu do Prostor za podmínek uvedených v tomto článku nese náklady s tím spojené Nájemce.

### **14 ŽIVNOSTENSKÉ OPRAVNĚNÍ**

- 14.1 Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této Smlouvy:
- a) bude udržovat platnost svého živnostenského oprávnění nebo jiného obdobného oprávnění k provozování podnikání a
  - b) neučiní nic, co by vedlo k ukončení platnosti živnostenského nebo jiného oprávnění, které jej opravňuje k užívání Prostor pro účely uvedené v článku 3 této Smlouvy.

### **15 NÁPISY, OCHRANNÉ ZNÁMKY**

- 15.1 Nápisy ani propagační texty nesmí být upevněny ani vystaveny na fasádě Objektu nebo jakýchkoli jiných místech, která nejsou určena k propagačním a marketingovým účelům, ledaže by s tím Pronajímatel výslovně souhlasil. Pokud Pronajímatel udělí svůj souhlas podle věty první, je Nájemce povinen získat veškerá nezbytná povolení od příslušných úřadů a zajistit dodržení příslušných právních předpisů. Veškeré náklady vzniklé v této souvislosti hradí Nájemce. Nájemce zajistí řádné a bezpečné upevnění nápisů odsouhlasených Pronajímatelem.
- 15.2 Po ukončení této Smlouvy Nájemce uvede fasádu Objektu nebo jakákoli jiná místa, na která upevnil nebo vystavil nápisy a propagační texty, do původního stavu.
- 15.3 V případě, že ze strany Nájemce má dojít k významnějšímu rebrandingu či refreshingu Prostor užívaných k naplnění účelu této Smlouvy, je Nájemce povinen získat předchozí písemný souhlas Pronajímatele s takovou změnou.

### **16 OPRAVNĚNÉ OSOBY**

- 16.1 Každá ze Smluvních stran jmenuje oprávněnou osobu, popř. zástupce oprávněné osoby. Oprávněné osoby budou zastupovat Smluvní stranu ve všech záležitostech souvisejících s plněním této Smlouvy.
- 16.2 Oprávněné osoby nejsou zmocněny k jednání, jež by mělo za přímý následek změnu této Smlouvy nebo jejího předmětu.
- 16.3 Jména oprávněných osob jsou uvedena v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 16.4 V případě potřeby jakýchkoliv souhlasů pro touto Smlouvou vymezené činnosti je Nájemce povinen obrátit se výlučně na Pronajímatele.

- 16.5 Smluvní strany jsou oprávněny změnit oprávněné osoby, jsou však povinny na takovou změnu druhou Smluvní stranu písemně upozornit. Zmocnění zástupce oprávněné osoby musí být písemné s uvedením rozsahu zmocnění.

## **17 SOUČINNOST A VZÁJEMNÁ KOMUNIKACE SMLUVNÍCH STRAN**

- 17.1 Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků. Smluvní strany jsou povinny informovat druhou Smluvní stranu o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění této Smlouvy.
- 17.2 Smluvní strany jsou povinny plnit své závazky vyplývající z této Smlouvy tak, aby nedocházelo k prodlení s plněním jednotlivých termínů a s prodlením splatnosti jednotlivých peněžních závazků.
- 17.3 Veškerá komunikace mezi Smluvními stranami bude probíhat prostřednictvím oprávněných osob dle článku 16.3 této Smlouvy, statutárních orgánů Smluvních stran, popř. jimi písemně pověřených osob.
- 17.4 Všechna oznámení mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě, nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna v písemné podobě a druhé Smluvní straně doručena osobně, doporučeným dopisem či jinou formou registrovaného poštovního styku na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, není-li stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak. Nemá-li komunikace dle předchozí věty vliv na platnost a účinnost Smlouvy, připouští se též doručení prostřednictvím e-mailu na čísla a adresy oprávněných osob. Pronajímatel je oprávněn komunikovat s Nájemcem prostřednictvím datové schránky. Nájemce bere na vědomí, že dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, je Pronajímatel povinen doručovat právnické osobě, která má zpřístupněnu svou datovou schránku, prostřednictvím datové schránky.
- 17.5 Ukládá-li Smlouva vyhotovit nějaký dokument, může být doručen buď v tištěné podobě nebo v elektronické (digitální) podobě jako dokument aplikace MS Word verze 2003 nebo vyšší, MS Excel 2003 nebo vyšší či PDF na dohodnutém médiu.
- 17.6 Smluvní strany se zavazují, že v případě změny obchodního názvu, sídla, doručovací adresy, nebo e-mailové adresy budou o této změně druhou Smluvní stranu informovat nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů.
- 17.7 Nájemce je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů.

## **18 ZÁNIK SMLOUVY**

- 18.1 Před uplynutím sjednané Doby nájmu lze tuto Smlouvu ukončit:
- a) písemnou výpovědí za podmínek uvedených v této Smlouvě či v § 2308 a 2309 Občanského zákoníku;
  - b) dohodou Smluvních stran; v tomto případě platnost a účinnost Smlouvy končí dnem uvedeným v dohodě;
  - c) odstoupením od Smlouvy za podstatné porušení této Smlouvy dle podmínek uvedených níže.
- 18.2 Výpovědní doba dle článku 18.1, písm. a) této Smlouvy činí 3 (tři) měsíce a začíná běžet prvním (1.) dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.

18.3 Za podstatné porušení Smlouvy ze strany Nájemce se považuje:

- a) prodlení s úhradou splatného Nájemného, zálohy na služby, doplatku na služby či jejich části dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů;
- b) postoupení práv, sjednání podnájmu či převedení povinností Nájemce vyplývajících z článku 11 této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele, neboť takové jednání je pro rozpor s touto Smlouvou neplatný;
- c) změna předmětu podnikání Nájemce v Prostorách bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- d) zvláště hrubé porušení povinností Nájemce vyplývajících z této Smlouvy či obecně závazných právních předpisů vztahujících se k Prostorům;
- e) opomenutí informování Pronajímatele o probíhajícím insolvenčním řízení týkajícího se majetku Nájemce tak, aby bylo Pronajímateli umožněno uplatit veškeré jeho pohledávky vůči Nájemci na základě této Smlouvy.

18.4 Pronajímatel je rovněž oprávněn od této Smlouvy odstoupit či ji vypovědět v případě, že bude Prostory potřebovat k plnění funkcí státu dle § 27 odst. 1 Zákona o majetku státu. V tomto případě činí výpovědní lhůta 3 (tři) měsíce a začíná běžet prvním (1.) dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď této Smlouvy doručena Nájemci.

18.5 Za podstatné porušení Smlouvy ze strany Pronajímatele se považuje neposkytnutí služeb spojených s Nájmem více než 30 (třicet) kalendářních dnů, a to ani přes předchozí písemné upozornění Nájemce.

18.6 Odstoupením jakékoliv ze Smluvních stran od této Smlouvy není podle § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku dotčen nárok na zaplacení smluvní pokuty ani nárok na náhradu škody.

## 19 PŘEDÁNÍ PROSTOR PO UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU

19.1 Skončí-li tento Nájem na základě výpovědi, odstoupení nebo uplynutí Doby nájmu, bude mít Pronajímatel právo v souladu s § 2225 Občanského zákoníku požadovat od Nájemce navrácení Prostor v jejich původním stavu ke dni podpisu této Smlouvy na náklady Nájemce, s výjimkou běžného opotřebení, neuvědomí-li Pronajímatel Nájemce o tom, aby některé zhodnocení nebo úpravy stanovené Pronajímatelem v Prostorách ponechal.

19.2 V případě, že Prostory získají z jakéhokoli důvodu na hodnotě, včetně z důvodu jakýchkoli prací nebo příspěvků Nájemce, nebude Pronajímatel povinen vyplatit Nájemci náhradu za toto zhodnocení s tím, že Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 2220 Občanského zákoníku.

19.3 Při předání Prostor z nich Nájemce odstraní veškeré vestavěné obchodní vybavení, změny, přístavby a dekorace a uvede Prostory do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.

19.4 Nájemce se výslovně zavazuje, že:

- a) při stěhování a před i jen částečným vyklizením zařízení z Prostor předloží Pronajímateli potvrzení o zaplacení Nájemného a Poplatků za služby a jejich příslušenství za celou dobu platnosti této Smlouvy; to se týká i takových částek, které je Nájemce povinen zaplatit do skončení platnosti této Smlouvy;
- b) uhradí náklady na opravy, které je Nájemce dle této Smlouvy povinen provést;
- c) za tímto účelem bude nejpozději v den účinnosti výpovědi, odstoupení nebo uplynutí Doby nájmu za přítomnosti obou Smluvních stran a na náklady Nájemce vyhotoven předávací protokol (dále jen „**Předávací protokol**“), v němž bude uveden soupis oprav, které je Nájemce povinen uhradit;

- d) v případě, že by se Nájemce nedostavil v den, hodinu a na místo vyhotovení Předávacího protokolu, bude Předávací protokol sepsán oprávněnou osobou Pronajímatele, jehož obě Smluvní strany tímto zmocňují k tomu, aby tento Předávací protokol vyhotovil a za obě Smluvní strany podepsal. Takto vyhotovený Předávací protokol bude mít stejnou váhu jako protokol, jehož sepsování by se obě Smluvní strany účastnily a jež by podepsaly;
- e) zaplatí Pronajímateli částku za opravy uvedené v Předávacím protokolu, a to na základě předložení faktur vystavených Pronajímateli společnostmi, které tyto práce prováděly. Nájemce je povinen zaplatit tyto částky Pronajímateli i v případě, že Nájemce se neúčastnil podepsání Předávacího protokolu, a tudíž tento protokol podepsala oprávněná osoba Pronajímatele, a také v případě, že Nájemce odmítl podepsat Předávací protokol.

## **20 SMLUVNÍ POKUTY**

- 20.1 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 3.1 této Smlouvy (účel Nájmu) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
- 20.2 Za porušení kterékoliv povinnosti Nájemce uvedené v článku 4 této Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000 Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
- 20.3 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 8 této Smlouvy (úprava Prostor Nájemcem) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000 Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých), a to za každý i započatý den prodlení s plněním této povinnosti, a to až do dne jejího splnění.
- 20.4 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 12 této Smlouvy (předložení pojistných smluv) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000 Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
- 20.5 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 13 této Smlouvy a neumožnění přístupu Pronajímatele do Prostor je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25.000 Kč (slovy: dvacetpět tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
- 20.6 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 14.1 této Smlouvy (bez ohledu na skutečnost, zda takové porušení Nájemce zavíní), je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).
- 20.7 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 15.3 této Smlouvy v případě, že si Nájemce neopatří předchozí písemný souhlas vyžadovaný tímto článkem, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), a to za každý i započatý den prodlení s plněním této povinnosti, a to až do dne jejího splnění.
- 20.8 Za porušení povinnosti Nájemce uvedené v článku 19 této Smlouvy v případě, že Nájemce nevyklidí a nepředá Prostory po ukončení platnosti této Smlouvy zpět Pronajímateli, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), a to za každý i započatý den, kdy Nájemce Prostory nevyklidí a nepředá.
- 20.9 Smluvní pokutu vyúčtuje oprávněná Smluvní strana druhé Smluvní straně písemně včetně uvedení konkrétního ustanovení Smlouvy, které bylo Smluvní stranou porušeno.
- 20.10 Smluvní pokuty jsou splatné 21. (jedenadvacátý) den ode dne doručení písemné výzvy oprávněné Smluvní strany k jejich úhradě povinnou Smluvní stranou, není-li ve výzvě uvedena lhůta delší.
- 20.11 Není-li dále stanoveno jinak, zaplacení jakékoliv sjednané smluvní pokuty nezabývá povinnou Smluvní stranu povinnosti splnit své závazky.

- 20.12 Celková výše smluvních pokut není limitována. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vzniklé porušením smluvní povinnosti Nájemce, které se příslušná smluvní pokuta týká.
- 20.13 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se výše úroků z prodlení nařízením vlády č. 351/2013 Sb., případně jiným předpisem, který toto nařízení v budoucnu nahradí.
- 20.14 Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody.

## **21 ŘEŠENÍ SPORŮ**

- 21.1 Smluvní strany se dohodly, že smluvní vztah upravený touto Smlouvou a právní vztahy ve Smlouvě výslovně neupravené a z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména pak Občanským zákoníkem a Zákonem o majetku státu.
- 21.2 Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou, včetně sporů o její výklad či platnost, a usilovat o jejich vyřešení nejprve smírně prostřednictvím jednání oprávněných osob nebo pověřených zástupců.
- 21.3 Nebude-li sporná záležitost vyřešena do šedesáti (60) dnů ode dne doručení výzvy k smírnému vyřešení sporu zaslané kteroukoliv Smluvní stranou druhé Smluvní straně, bude tento spor rozhodován s konečnou platností u příslušného obecného soudu České republiky.
- 21.4 Smluvní strany se dohodly, že v souladu s § 89a zákona č. 99/1963, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, bude pro veškeré spory z této Smlouvy plynoucími pouze místně příslušný soud Pronajímatele.

## **22 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 22.1 Tato Smlouva se řídí českým právem. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy.
- 22.2 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to povaha těchto práv a povinností nevyklučuje, na právní nástupce Smluvních stran.
- 22.3 Pokud by se kterékoliv ustanovení této Smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným nebo se jím stalo po uzavření této Smlouvy, pak tato skutečnost nezpůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
- 22.4 Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku; skončí-li Nájem Nájemce výpovědí ze strany Pronajímatele z jakéhokoliv důvodu, Nájemce nemá nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny.
- 22.5 Smluvní strany vylučují rovněž aplikaci ustanovení § 557 Občanského zákoníku.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou níže uvedené přílohy:

- Příloha č. 1: Plán Prostor  
Příloha č. 2: Oprávněné osoby Smluvních stran  
Příloha č. 3: Výpočtový list

- 22.6 Uvedené přílohy jsou rozhodné pro stanovení práv a povinností Smluvních stran po dobu účinnosti této Smlouvy. Podstatné změny nebo odchylky od obsahu těchto příloh za dobu účinnosti této Smlouvy vyžadují písemný souhlas Pronajímatele.
- 22.7 Smluvní strany se dohodly, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), tuto smlouvu v registru smluv uveřejní Ústav územního rozvoje.
- 22.8 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem **1. 10. 2021** a nahrazuje v plném rozsahu nájemní smlouvu ze dne 15. 12. 2009 mezi stejnými smluvními stranami.
- 22.9 Tato Smlouva se v souladu s ustanovením § 27, odst. 2 Zákona o majetku státu uzavírá na dobu určitou v délce trvání 8 (osmi) let, tj. od **1. 10. 2021 do 30. 09. 2029** (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 22.10 V případě, že se Smluvní strany v průběhu lhůty 6 (šest) měsíců před skončením Doby nájmu písemně nedohodnou na uzavření nové smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, je Nájemce povinen Prostory ke dni skončení Doby nájmu vyklidit a předat Pronajímateli, o čemž bude sepsán mezi Smluvními stranami předávací protokol.
- 22.11 Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli v průběhu 6 (šesti) měsíců před uplynutím Doby nájmu přístup do Prostor, aby Pronajímatel mohl Prostory ukázat jakémukoli potenciálnímu nájemci určenému Pronajímatelem. Přístup bude umožněn stejným způsobem, jako je umožněn Pronajímateli dle článku 13 této Smlouvy.
- 22.12 Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou Smluvních stran ve formě číslovaných dodatků této Smlouvy, podepsaných osobami oprávněnými jednat jménem Smluvních stran.
- 22.13 Tato Smlouva je vyhotovena v českém jazyce. Smlouva je uzavírána oběma smluvními stranami v elektronické podobě.

**Smluvní strany prohlašují, že je jim znám celý obsah Smlouvy a že tuto Smlouvu uzavřely na základě své svobodné a vážné vůle. Na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.**

V Brně dne \_\_\_\_\_

Za Pronajímatele:

V Brně dne \_\_\_\_\_

Za Nájemce:

---

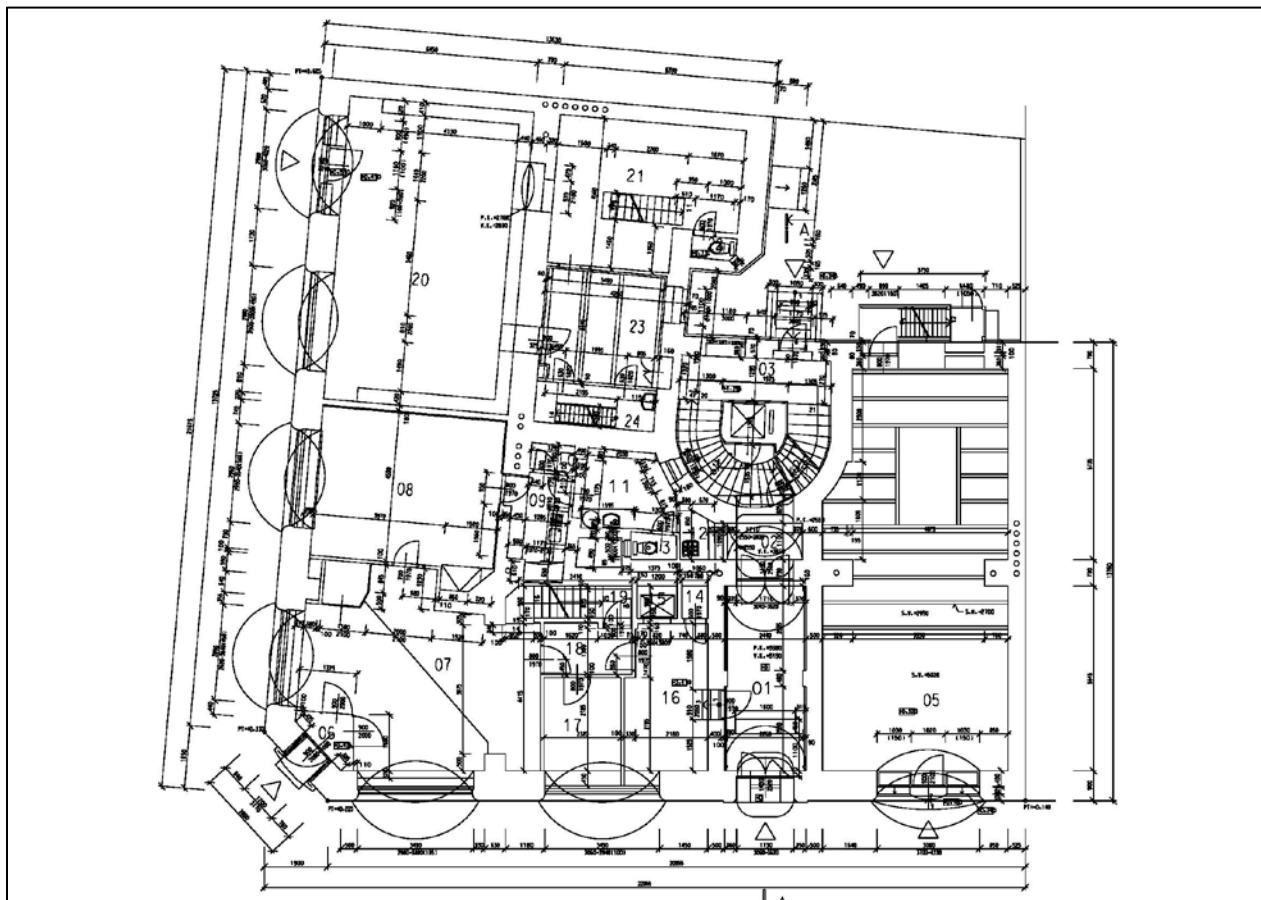
**Česká republika**  
**Ústav územního rozvoje**  
Ing. Zdeňka Kučerová  
pověřená řízením

---

**TIPA s.r.o.**  
Jiří Pavlík  
jednatel

## Příloha č. 1 Plán prostor

### Přízemí



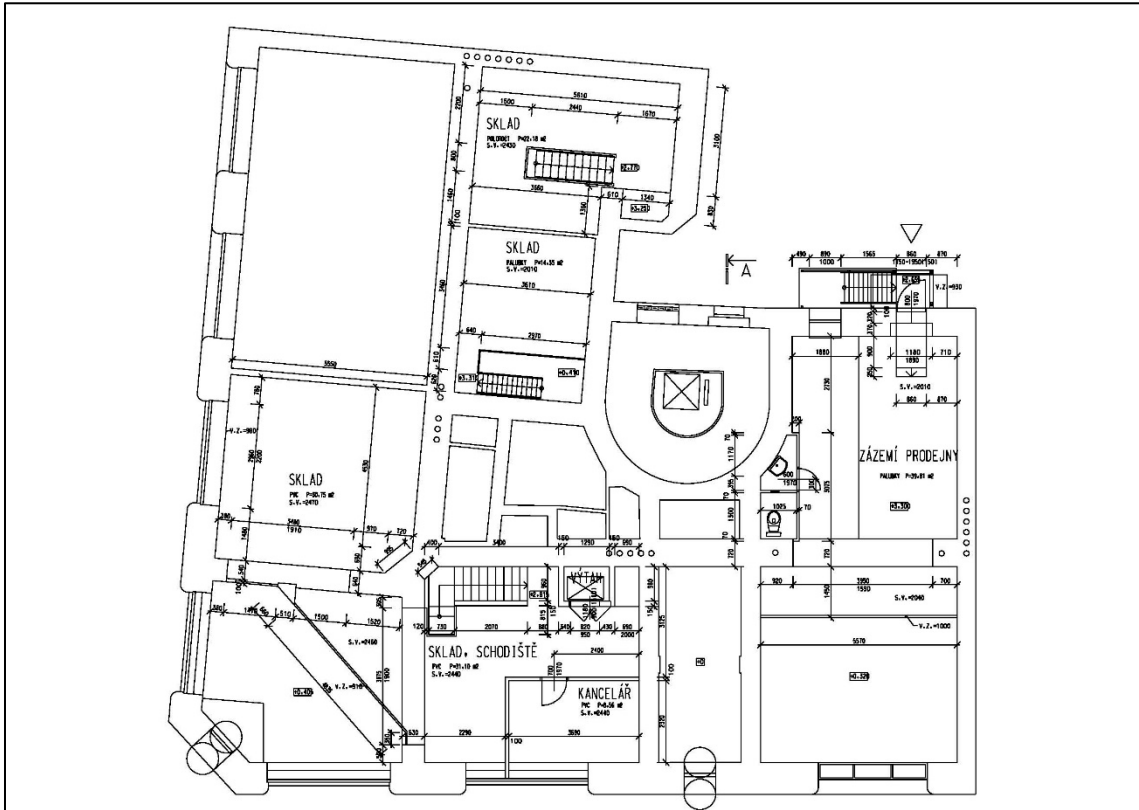
### TIPA - výměry místností dle Znaleckého posudku z 7/2021 (zprac. Statikum s.r.o.)

podlaží	účel místnosti	plocha (m <sup>2</sup> )	koef. zap. pl.	započtená plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	prodejna	61,63	1,00	61,63
Mezipatro	sklad	27,10	0,50	13,55
	WC	1,37	0,50	0,69
	umývárna	1,22	0,50	0,61
	prostor pod potrubím	3,03	0,00	0
	sklad 2	8,12	0,50	4,06
	přistavěná část skladu	22,20	0,00	0
<b>1. NP celkem</b>	<b>+ mezipatro</b>	<b>124,67 m<sup>2</sup></b>		<b>80,54 m<sup>2</sup></b>

### LEGENDA MÍSTNOSTÍ

M. ČÍSEL	ÚČEL	PLOCHA (m <sup>2</sup> )	PODLAHA	SVĚTLÁ VÝŠKA (m)	POZNÁMKA
01	CHODBA	13,78	DLAŽBA	5,19	OBKLAD V=1200, 750
02	CHODBA	7,65	DLAŽBA	3,86	
03	SCHODIŠTĚ (WZP), VÝTAH	9,61	PVC, CP	3,90	
04	SCHODIŠTĚ (SUT.)	3,08	KAMEN. ST.	2,80	
05	PRODEJNA	62,94	PVC	5,02/2,95	
06	ZÁDVEŘÍ PRODEJNY	2,05	KER. DL.	3,15	
07	PRODEJNA	36,76	KER. DL.	4,86/2,1	PODHLIED - ČÁST.
08	ZÁZEMÍ PRODEJNY	25,91	PVC	2,10	PODHLIED
09	KUCHYŇKA	5,48	KER. DL.	2,69	ČÁST. KER. OBKL.
10	SKLAD	1,02	KER. DL.	2,69	
11	ŠATNA	6,59	KER. DL.	2,69	
12	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,42	KER. DL.	2,79	KER. OBKL.
13	WC	1,07	KER. DL.	2,69	KER. SOKL V=100
14	STROJOVNA VÝTAHU	0,76	BET. MAZ.	2,09	
15	VÝTAH	-	-	-	
16	SKLAD	10,90	PVC	2,09	PODHLIED
17	SKLAD	6,46	PVC	2,09	PODHLIED
18	CHODBA	3,93	PVC	2,09	PODHLIED
19	SCHODIŠTĚ (SUT.)	3,61	CP	2,57	
20	PRODEJNA	54,63	TERACO	4,81	
21	SKLAD	22,07	TERACO	4,78/2,32	
22	WC	0,88	CP	2,84	
23	KANCELÁŘ PRODEJNY	11,87	PVC	2,56	
24	CHODBA	4,11	PVC	2,20	

## Vložené patro



## LEGENDA MÍSTNOSTÍ

M. ČÍSEL	ČÍSEL	PLOCHA (m <sup>2</sup> )	PODLAHA	SVĚTLÁ VÝŠKA (m)	POZNÁMKA
001	CHODBA	9,97	CIHEL. DL. B.	m.3,04	
002	VÝTAH	3,18	BET. MAZ.	-	
003	SKLEP	29,55	BET. MAZ.	2,12	
004	SKLEP	29,27	BET. MAZ.	2,08	
005	SKLEP	12,53	CIHEL. DL.	1,94	
006	CHODBA	3,63	CIHEL. DL.	2,04	
007	SKLEP	2,80	CIHEL. DL.	2,24	
008	SKLAD	28,94	BET. MAZ.	2,22	
009	VÝTAH	1,06	BET. MAZ.	-	
010	SKLAD	25,54	BET. MAZ.	2,23/2,27	
011	SUŠÁRNA	26,12	BET. MAZ.	2,31	
012	KOTELNA	17,18	BET. MAZ.	2,41	
013	SKLAD	23,29	BET. MAZ.	2,37	
014	SKLAD	23,47	BET. MAZ.	2,29	
015	SKLAD	4,13	BET. MAZ.	2,30	
016	WC	2,46	BET. MAZ.	2,30	
017	CHODBA	17,24	BET. MAZ.	2,37	
018	SKLAD	2,30	BET. MAZ.	2,25	
019	SKLAD CO	5,84	BET. MAZ.	2,20	



**Příloha č. 2**  
**Oprávněné osoby Smluvních stran**

**ZA PRONAJÍMATELE**

- ve věcech smluvních a obchodních

Jméno, příjmení	Ing. Zdeňka Kučerová, pověřená řízením ÚÚR
Adresa	Jakubské nám. 3, 602 00 Brno]
E-mail	kucerova@uur.cz
Telefon	+420 5421423134

- ve věcech technických a realizačních

Jméno, příjmení	Dana Vítková
Adresa	Jakubské nám. 3, 602 00 Brno
E-mail	vitkova@uur.cz
Telefon	+420 542 423 130

**ZA NÁJEMCE**

- ve věcech smluvních, obchodních

Jméno, příjmení, funkce	Jiří Pavlík, jednatel společnosti
Adresa	Sadová 2749/42, Opava
E-mail	jiri.pavlik@tipa.eu
Telefon	+420 553 624 404

- ve věcech technických a realizačních

Jméno, příjmení, funkce	Jan Turek, vedoucí prodejny Brno
Adresa	Sadová 2749/42, Opava
E-mail	jan.turek@tipa.eu
Telefon	+420 702 001 777

**Příloha č. 3**  
**Výpočtový list**