

Číslo smlouvy pronajímatele: 2022/007054
Číslo smlouvy nájemce:

Statutární město Plzeň
se sídlem: nám. Republiky 1, 306 32 Plzeň
IČ:00075370
bankovní spojení: xxx
zastoupený: Ing. Luděk Šantora, MBA, ředitel SPRÁVY INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ MĚSTA
PLZNĚ, příspěvkové organizace

Pronajímatel a

TechInn s.r.o.	
se sídlem:	Průmyslová 1330, 334 41 Dobřany 11837101
IČ:	11837101
bankovní spojení:	Xxx
zastoupena:	Ing. Kirillem Kasaevým
zápis v OR:	od 20.09.2021, spisová značka C 41219 vedená u Krajského soudu v Plzni

Nájemce

SMLOUVA O NÁJMU

prostor

v

TechTower

Obsah

ČLÁNEK 1. DEFINICE A PŘÍLOHY	3
ČLÁNEK 2. VÝSTAVBA PROSTOR A JEJICH PŘEDÁNÍ	5
ČLÁNEK 3. PŘEDMĚT NÁJMU	6
ČLÁNEK 4. DOBA NÁJMU	6
ČLÁNEK 5. ÚČEL NÁJMU	7
ČLÁNEK 6. NÁJEMNÉ A DPH	7
ČLÁNEK 7. PROVOZNÍ NÁKLADY BUDOVY, NÁKLADY NA ENERGIE	9
ČLÁNEK 8. STAVEBNÍ ÚPRAVY PROSTOR	10
ČLÁNEK 9. DALŠÍ ZÁVAZKY NÁJEMCE	11
ČLÁNEK 10. DALŠÍ ZÁVAZKY PRONAJÍMATELE	13
ČLÁNEK 11. PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE DO PROSTOR	14
ČLÁNEK 12. PLNĚNÍ ZE STRANY PRONAJÍMATELE	14
ČLÁNEK 13. PŘÍPADY PORUŠENÍ A PŘEDČASNÉ UKONČENÍ SMLOUVY	15
ČLÁNEK 14. POSTOUPENÍ A PODNÁJEM	17
ČLÁNEK 15. POJIŠTĚNÍ	17
ČLÁNEK 16. POŠKOZENÍ / ZNIČENÍ BUDOVY	18
ČLÁNEK 17. OZNÁMENÍ	19
ČLÁNEK 18. JAZYK, ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ	19
ČLÁNEK 19. ODDĚLITELNOST, PŘETRVÁVAJÍCÍ ÚČINKY, ÚPLNÁ DOHODA A ZMĚNY	20
ČLÁNEK 20. RŮZNÉ	20
ČLÁNEK 21. ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST	21
Příloha č. 1 Plán (půdorys) Budovy	23
Příloha č. 2 Plán Prostorů a Parkovacích míst	24
Příloha č. 3 Provozní náklady Budovy,	25
Příloha č. 4 Specifikace Prostorů	26
Příloha č. 5 Vzor Předávacího protokolu	27
Příloha č. 6 Plná moc Pronajímatele a Nájemce	28

SMLOUVA O NÁJMU

Uzavřena níže uvedeného dne mezi:

Statutární město Plzeň
se sídlem: nám. Republiky 1, 306 32 Plzeň
IC: 00075370
bankovní spojení: xxx
zastoupené: Ing. Luděk Šantora, MBA, ředitel SPRÁVY INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ MĚSTA
PLZNĚ, příspěvkové organizace (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Techlnn s.r.o. se
sídlem: Průmyslová 1330, 334 41 Dobřany
IČ: 11837101
bankovní spojení: xxx
zastoupena: zápis Kirillem Kasaevým
v OR: 20. září 2021 (dále jen „**Nájemce**“)

ČLÁNEK 1.

DEFINICE A PŘÍLOHY

1.1 Kromě výrazů definovaných výše mají níže uvedené výrazy význam zde uvedený:

„Předpokládaný den zahájení“	znamená 1.2. 2023 nebo dnem zveřejnění v registru smluv, podle toho, který termín nastane později, blíže viz účinnost smlouvy
„Smlouva“	znamená tuto smlouvu o nájmu, uzavřenou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, ve znění případných změn a pozdějších doplňků;
„Stavební úpravy“	znamená veškeré stavební úpravy, rekonstrukce či jiné stavební úpravy Prostorů (bez ohledu na to, zda je lze uznat jako technická zhodnocení, či nikoli), jakož i veškeré Instalace a další vybavenost v Prostorech nebo ve vztahu k Prostorům, prováděné Nájemcem nebo jeho jménem;
„Budova“	znamená budovu č.p. 2827, která je postavena na pozemku parc. č. 3949, na adrese Plzeň, Koterovská 152 vlastněném Pronajímatelem, tvořící součást projektu nazvaného „Technologický park TechTower“, (jenz zahrnuje mimo jiné Kancelářské prostory, Prototypové/poloprovozní prostory a Parkoviště, včetně společných a skladovacích prostor v rámci uvedených částí a včetně veškerých souvisejících pozemků, komunikací, infrastruktury, vybavení a zelených ploch, vše v katastrálním území města Plzně, část obce Východní Předměstí, obec Plzeň, jak je blíže popsáno (pouze pro Informativní účely) v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1;

**„Provozní náklad
Budovy“**

znamená celkový součet nákladů / výdajů vzniklých Pronajímateli v souvislosti s Budovou za příslušný kalendářní rok Doby nájmu (nebo její poměrné části) uvedených v Příloze č.3 připojené k této Smlouvě;

„Pracovní den“

znamená všechny dny kteréhokoliv kalendářního roku, s výjimkou sobot, nedělí a všech dnů uznaných v České republice za státní svátky;

„Kč“

znamená korunu českou nebo jakoukoli jinou měnu, která případně bude měnou České republiky v budoucnu;

„Sazba úroku z prodlení“

znamená takový maximální úrok z prodlení, který bude kdykoliv v budoucnu povolený právním předpisem, zejména nařízením vlády č. 351/2013 Sb.; s tím, že pokud kdykoliv v budoucnu nebude právním předpisem stanoven maximální úrok z prodlení, znamená úrok z prodlení 0,05 % (žádná celá pět setin procenta) denně;

„Případ porušení“

má význam uvedený v odstavci 13.1 této Smlouvy;

„Den ukončení“

znamená den, který odpovídá termínu uvedenému ve výpovědi z nájmu nebo dohody obou stran.

„Den předání“

má význam uvedený v odstavci 2.2 této Smlouvy;

„Index“

má význam uvedený v odstavci 6.2 této Smlouvy;

„Den zahájení nájmu“

znamená Den předání;

„Provozní řád“

má význam uvedený v odstavci 9.1 (g) této Smlouvy;

„Parkovací místa“

znamená místa číslo 1 až 152 parkoviště, vyznačená barevně v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 2;

„Smluvní strany“

znamená Pronajímatele a Nájemce, výraz **„Smluvní strana“** znamená kteroukoli z nich;

„Povolené užívání“

má význam uvedený v odstavci 5.1 této Smlouvy;

„Prostory“

znamená prostory dle předmětu podnikání, které budou vybudovány v souladu se Specifikací Prostorů určených k podnikání, které se nacházejí v areálu TechTower, a které jsou podrobně barevně vyznačeny v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 2;

„Náklady na energie pro Prostory“

znamená 100 % z celkového součtu veškerých nákladů / výdajů vzniklých Pronajímateli v souvislosti s veškerými médii / energiemi dodávaným do Prostorů za příslušný kalendářní rok Doby nájmu (nebo její poměrné části) dle této Smlouvy vyjmenované v Příloze č.3;

„Náklady na energie spojené s užíváním společných prostor“

znamená poměrný podíl nákladů / výdajů vzniklých Pronajímateli v souvislosti s veškerými médii / energiemi dodávaným do Budovy za příslušný kalendářní rok Doby nájmu (nebo její poměrné části) dle této Smlouvy vyjmenované v Příloze č.3;

„Poměrný podíl A“

znamená procentní podíl vypočtený na základě poměru mezi:

(a) čistou plochou Prostorů k

(b) celkové čisté ploše Budovy

„Poměrný podíl B“

Výše podílu je zapsána v předávacím protokolu;

znamená procentní podíl vypočtený na základě poměru mezi:

- (a) čistou plochou Prostorů k
- (b) celkové čisté pronajímatelné ploše Budovy

„Čistá plocha“

Výše podílu je zapsána v předávacím protokolu;

znamená plochu, do které nejsou započteny plochy obvodových konstrukcí, plochy vnějších konstrukcí, plochy vnitřních nosných konstrukcí, plochy dělicích konstrukcí a nevyužitelné plochy;

„Nájemné“

má význam uvedený v odstavci 6.1 této Smlouvy;

„Zajišťovací vklad“	má význam uvedený v odstavci 6.5 této Smlouvy;
„Specifikace Prostor“	má význam uvedený v odstavci 3.2 této Smlouvy;
„Doba nájmu“	znamená dobu neurčitou, která začne běžet v Den zahájení nájmu a skončí v Den ukončení;
„Parkoviště“	znamená parkovací plochy Budovy, jak je podrobně uvedeno v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 2.

Příloha č. 1	1.2 Všechny níže uvedené Přílohy připojené k této Smlouvě tvoří její nedílnou součást:
Příloha č. 2	Plán (půdorys) Budovy;
Příloha č. 3	Plán (půdorys) Prostorů a Parkovacích míst;
Příloha č. 4	Provozní náklady Budovy;
Příloha č. 5	Specifikace prostorů;
Příloha č. 6	Vzor Předávacího protokolu;
	Plná moc Pronajímatele a Nájemce

ČLÁNEK 2. VÝSTAVBA PROSTOR A JEJICH PŘEDÁNÍ

- 2.1 Prostory budou předány ve stavu, jaký je uveden v projektové dokumentaci. Projektová dokumentace je k dispozici k nahlédnutí u Pronajímatele. V případě potřeby je pronajímatel povinen předat Nájemci část projektové dokumentace týkající se jeho prostoru.
- 2.2 Předávací protokol: Pronajímatel a Nájemce podepíší předávací protokol ve formě připojené k této Smlouvě jako Příloha č. 5 (dále jen „**Předávací protokol**“), jímž potvrdí dokončení Prostorů podle této Smlouvy a skutečný den předání (dále jen „**Den předání**“). Nájemce je oprávněn odmítnout podepsat předávací protokol jedině v případě, že existují větší než malé závady a nedodělky, které by Nájemci bránily v užívání Prostorů k Povolenému užívání. V Předávacím protokolu budou uvedeny výměry pronajímaných prostor. V případě, že se Nájemce na předání nedostaví tehdy, kdy k tomu bude Pronajímatelem písemně a v dostatečném časovém předstihu vyzván (v každém případě nejméně tří (3) pracovní dny předem), nebo v případě, že Nájemce nepodepíše Předávací protokol v rozporu s ustanoveními této Smlouvy, nebo v případě, že Nájemce nesplní své povinnosti dle odst. 6.5 a 15.1 do termínu určeného Pronajímatelem pro předání, považují se Prostory za předané v den určený Pronajímatelem pro předání a uvedený den se považuje za Den předání. Nastane-li Den předání později než Předpokládaný den zahájení z důvodů na straně Nájemce, poskytne Nájemce Pronajímateli náhradu za takové zpoždění ve výši denního Nájemného (vypočteného jako roční Nájemné dělené 365) za každý den mezi Předpokládaným dnem zahájení a Dnem předání.

- 2.3 Změření: Smluvní strany tímto souhlasí a berou na vědomí, že čistá plocha Prostorů pro účely této Smlouvy bude odpovídat projektové dokumentaci. Takto změřená plocha Prostorů je zapsána v Předávacím protokolu.

ČLÁNEK 3. PŘEDMĚT NÁJMU

- 3.1 Předmět nájmu: Předmětem nájmu podle této Smlouvy jsou Prostory a Parkovací místa. Pro vyloučení pochybností platí, že tam, kde tato Smlouva odkazuje na Prostory, vztahuje se dané ustanovení *mutatis mutandis* (po nezbytných úpravách) i na Parkovací místa.
- 3.2 Specifikace předmětu nájmu:
- Kancelářské nebo prototypové/poloprovozní prostory:
 - » označení: B.1.42, B.1.44
 - výměra: B.1.42 - 74,30 m², B.1.44 - 11,20 m²
 - Parkovací stání:
 - počet: 0
 - označení:.....
 - Vybavení Kancelářských prostor nábytkem: NE
- 3.3 Používání Společných prostor: V souvislosti s výkonem Povoleného užívání je Nájemce (včetně jeho zaměstnanců, zákazníků a dodavatelů) oprávněn v přiměřeném rozsahu užívat (společně s Pronajímatelem a všemi k tomu oprávněnými ostatními osobami) společné prostory a další prostory Budovy (tak jak je takové užívání podrobněji vymezeno v Provozním řádu), včetně komunikací, toalet a jiného vybavení poskytovaného ke všeobecnému užítku všech nájemců v Budově.
- 3.4 Logo Nájemce: Po odsouhlasení Pronajímatelem naistaluje Pronajímatel na náklady Nájemce označení sídla nebo provozovny na viditelném místě před Budovou. Dále pronajímatel umístí logo nájemce na navigačním panelu umístěném v prostorách recepce a na dveřní tabulce u Prostorů.
- 3.5 Místnost na jízdní kola: Nájemce (včetně svých zaměstnanců) je oprávněn (společně s Pronajímatelem a všemi k tomu oprávněnými ostatními osobami) v přiměřeném rozsahu užívat místnost na jízdní kola nacházející se v přízemí Budovy, jak je takové užívání podrobněji popsáno v Provozním řádu).
- 3.6 Zasedací místnosti: Nájemce (včetně svých zaměstnanců) je oprávněn si krátkodobě (hodinově) pronajmout po předchozí rezervaci zasedací místnosti vč. vybavení. Rezervace bude provedena prostřednictvím elektronického rezervačního systému. Nájemce bude hradit Pronajímateli Nájemné dle platného ceníku, a to na základě vystaveného daňového dokladu v měsíčních platbách se splatností uvedené na daňovém dokladu. Platný ceník bude k dispozici na webových stránkách www.techtower.cz
- 3.7 SeedUp Space: Nájemce (včetně svých zaměstnanců) je oprávněn (společně s Pronajímatelem a všemi k tomu oprávněnými ostatními osobami) v přiměřeném rozsahu užívat prostor SeedUp Space nacházející se v 6. patře Budovy, jak je takové užívání podrobněji popsáno v Provozním řádu).

ČLÁNEK 4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Doba nájmu: Doba, na kterou Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nájemci Prostory a Parkovací místa, (Doba nájmu) je sjednána na dobu neurčitou ode Dne zahájení nájmu, a to v závislosti na podmínkách stanovených touto Nájemní smlouvou.
- 4.2 Skončení nájmu: Nájem lze ukončit výpovědí s šestiměsíční výpovědní lhůtou. Má-li strana k výpovědi vážný důvod (viz níže čl. 4.3), je výpovědní lhůta tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní lhůta vždy šestiměsíční.
- 4.3 Vážný důvod k výpovědi: Vážným důvodem pro účely výpovědi se rozumí důvod výslovně v uvedený v § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., popř. i jiný důvod, který lze mít za vážný, tzn. takový, který je s důvody uvedenými v § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb. svoji intenzitou srovnatelný, viz článek 13 této smlouvy.

ČLÁNEK 5. ÚČEL NÁJMU

- 5.1 Povolené užívání: Nájemce bude Prostory používat k administrativním, kancelářským nebo odborným účelům, to vše za účelem inovačního podnikání, podle specifikace předmětu nájmu a Parkovací místa k parkování osobních vozidel (dále jen „**Povolené užívání**“). Nájemce nezmění Povolené užívání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, jenž nebude bezdůvodně odpírán ani zdržován.
- 5.2 Nájemce je na žádost Pronajímatele povinen informovat Pronajímatele o své činnosti, kterou v Prostorách vykonává, včetně předání informace o počtu zaměstnanců dle pracovních pozic, účetních dat a případně jména spolupracujících výzkumných subjektů či univerzit, a to i písemnou formou, pokud o to Pronajímatel požádá. V případě, že by vykonávané činnosti podléhaly obchodnímu tajemství (např. specifický vývoj, patentová činnost apod.), je nutné na toto upozornit.
- 5.3 Pronajímatel má právo uveřejnit jméno, loga, předmět činnosti a výsledky činnosti Nájemce ve svých propagačních materiálech.
- 5.4 Sídlo společnosti: Nájemce je po dobu trvání této Nájemní smlouvy oprávněn mít zapsané své sídlo nebo provozovnu v Prostorech a Pronajímatel mu k takovému zápisu sídla nebo provozovny v Prostorech udělí jakýkoli potřebný souhlas písemnou formou. Nájemce je povinen nejpozději ke dni ukončení Doby nájmu zrušit své sídlo nebo provozovnu v Prostorách, které mu Pronajímatel poskytl využívat.

ČLÁNEK 6. NÁJEMNÉ A DPH

- 6.1 Nájemné: Počínaje Dnem zahájení nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli částku nájemného (dále jen „**Nájemné**“) takto:
- i. za Prostory B.1.42, B.1.44 ve výši **100 CZK/m² čisté plochy Prostor/měsíčně** plus každoroční míra inflace. Je-li nájemce plátcem DPH v době uzavření nájemní smlouvy, strany se dohodly, že k nájemnému bude připočtena DPH v zákonné sazbě;
 - ii. za Parkovací místa ve výši **1 500 CZK/parkovací místo/měsíčně** plus každoroční míra inflace plus DPH v zákonné sazbě;
 - iii. za Kancelářské vybavení ve výši **0 CZK měsíčně** plus DPH v zákonné sazbě;
 - iv. za Zasedací místnosti dle platného ceníku a čl. 3.6. této smlouvy. K částkám uvedených v platném ceníku bude připočtena DPH v zákonné sazbě.

V případě, že z důvodů na straně Nájemce nastane Den zahájení nájmu později než v Předpokládaný den zahájení, pak se pro účely jakýchkoli plateb dle této Nájemní smlouvy Předpokládaný den zahájení považuje za Den zahájení nájmu.

- 6.2 Každoroční úprava podle Indexu: Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel oprávněn každoročně jednostranně navýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen míra inflace), a to vždy od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, ve kterém Český statistický úřad zveřejní míru inflace za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel určí odpovídajícím způsobem novou, zvýšenou výši Nájemného a oznámí ji Nájemci. Daňový doklad se zvýšenou částkou Nájemného vystavený Pronajímatelem se považuje za odpovídající a postačující oznámení. Poprvé bude Nájemné zvýšeno v prvním kalendářním roce následujícím po roce, ve kterém nabyla tato smlouva účinností, o navýšení Indexu za rok předchozí, (tj. za rok ve které smlouva nabyla účinnosti). Pro vyloučení pochybností platí, že na základě jakéhokoli meziročního poklesu Indexu, který případně nastane, nedojde k žádné úpravě Nájemného směrem dolů. Jakákoli úprava Nájemného tak, jak stanoví tento odstavec, zůstane v platnosti až do okamžiku, kdy lze v souladu s výše uvedenými ustanoveními přikročit k další úpravě Nájemného.
- 6.3 Struktura plateb Nájemného a související DPH: Během Doby nájmu a na základě uzavřené nájemní smlouvy mezi Pronajímatelem a Nájemcem, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli Nájemné v Kč v pravidelných měsíčních splátkách na základě vystaveného daňového dokladu a to na takový bankovní účet, který bude uveden na vystaveném daňovém dokladu. Bez ohledu na výše uvedené platí, že pokud Den zahájení nájmu (respektive Den ukončení) nastane v jiný den než v první (respektive poslední) den kteréhokoli kalendářního měsíce, potom bude platba Nájemného upravena poměrným způsobem.

- 6.4 Úhrada plateb a platby po lhůtě splatnosti: Nájemce je povinen platit veškeré částky splatné podle této Smlouvy bez jakýchkoli zápočtů, bankovních poplatků či odpočtů. Jakékoli platby podle této Smlouvy jsou považovány za Nájemcem včas uhrazené, pokud příslušná částka platby byla v plné výši připsána na účet Pronajímatele nejpozději v den splatnosti takové platby. V případě neuhrazení jakékoliv platby splatné Nájemcem Pronajímateli podle této Smlouvy, náleží Pronajímateli smluvní pokuta dle čl. 12 této Smlouvy počínaje prvním dnem po dni splatnosti takové platby a konče dnem úplného zaplacení takového splatné platby.
- 6.5 Jistota. Za účelem zajištění plnění smluvních závazků Nájemcem Smluvní strany podpisem této Smlouvy souhlasí, že Nájemce Pronajímateli zaplatí na účet Pronajímatele číslo xxx jako jistotu částku Nájemného za jeden měsíc plus DPH v zákonné výši (dále jen „**Zajišťovací vklad**“), a to do deseti (10) kalendářních dnů ode dne zveřejnění této Smlouvy v registru smluv, jinak je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu ukončit bez výpovědní doby.
- Stane-li se kterýkoli ze závazků Nájemce podle této Smlouvy splatným ve prospěch Pronajímatele, avšak Nájemce tento závazek neuhradí po dobu delší než pět (5) pracovních dnů od obdržení výzvy, aby tak učinil, bude Pronajímatel oprávněn použít Zajišťovací vklad nebo část Zajišťovacího vkladu na úhradu dlužné částky Nájemce, případně, dle uvážení Pronajímatele může Pronajímatel vyzvat Nájemce k zaplacení.
- Poté, co byl celý Zajišťovací vklad nebo jejich část použita Pronajímatelem podle této Smlouvy, nebo pokud nastane během Doby nájmu situace, kdy se výše Zajišťovacího vkladu nerovná částce stanovené výše, je Nájemce povinen složit Zajišťovací vklad nebo doplnit Zajišťovací vklad do 15 pracovních dnů ode dne, kdy jej Pronajímatel písemně vyzve k doplnění Zajišťovacího vkladu s uvedením důvodů pro použití Zajišťovacího vkladu.
- Pokud tato Smlouva skončí, smí Pronajímatel použít Zajišťovací vklad k úhradě nároků vzniklých z této Smlouvy nebo s ní souvisejících. Skončí-li tato Smlouva, aniž by došlo k použití Zajišťovacího vkladu k úhradě pohledávek vzniklých Pronajímateli podle této Smlouvy, je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci poskytnutý Zajišťovací vklad na účet Nájemce uvedený v písemné žádosti Nájemce / vrátit poskytnutý Zajišťovací vklad zpět Nájemci, a to nejpozději do 30 dnů od vypořádání všech závazků vzniklých na základě této Smlouvy a v souvislosti s ní.
- 6.6 DPH: Nájemce tímto prohlašuje, že ke Dni zahájení nájmu je registrovaným plátcem DPH. Přestane-li Nájemce z jakéhokoli důvodu být plátcem DPH je povinen tuto skutečnost do 3 pracovních dnů oznámit Pronajímateli.
- 6.7 Pronajímatel se zavazuje, že na jím vydaných daňových dokladech bude uvádět pouze čísla bankovních účtů, která jsou správcem daně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup (§ 98 písm. d) zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty). V případě, že daňový doklad bude obsahovat jiný než takto zveřejněný účet, bude takovýto daňový doklad považován za neúplný a nájemce vyzve pronajímatele k jeho doplnění. Do okamžiku doplnění si nájemce vyhrazuje právo neuskutečnit platbu na základě tohoto daňového dokladu.
- 6.8 Den uskutečnění zdanitelného plnění. Smluvní strany prohlašují, že veškeré částky hrazené Nájemcem podle této Smlouvy budou zvýšeny o částku DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy. Pro účely placení daně z přidané hodnoty v České republice jsou nájem a další služby podle této Smlouvy poskytovány ve formě dílčích plnění, přičemž na každé dílčí plnění se pohlíží jako na samostatné zdanitelné plnění. Den uskutečnění zdanitelného plnění bude uveden na vystaveném daňovém dokladu.

ČLÁNEK 7. PROVOZNÍ NÁKLADY BUDOVY, NÁKLADY NA ENERGIE

- 7.1 Provozní náklady Budovy: Počínaje dnem nájmu je Nájemce povinen hradit Pronajímateli podíl na Provozních nákladech Budovy uvedených v Příloze č. 3. Tento podíl je stanoven jako poměr čisté plochy Prostor nájemce na celkové čisté pronajímatelné ploše Budovy (poměrný podíl B) za příslušný kalendářní rok a je fakturován na měsíční bázi jako jedna dvanáctina ročních nákladů.
- V případě, že Provozní náklady Budovy se týkají více objektů, bude celkový náklad rozdělen na jednotlivé objekty v poměru celkové pronajímatelné plochy daného objektu k celkové pronajímatelné ploše všech objektů a vynásobeny Poměrným podílem B pokud nelze zvolit objektivnější kritérium.
- 7.2 Spravedlivé tržní ceny: Pronajímatel zajistí, aby Provozní náklady Budovy odpovídaly nákladům na běžnou správu a provozní služby, které lze za tržních podmínek skutečně zajistit (bez jakékoli přírážky k tržním cenám přidané Pronajímatelem, ovšem bez omezení případů, kdy jsou jakékoli takové služby poskytovány Pronajímatelem za spravedlivé tržní ceny), a aby příslušné služby co do četnosti, kvality a rozsahu a s ohledem na standard Budovy odpovídaly službám poskytovaným v podobných budovách „třídy A“ v Plzni. Pronajímatel bude poskytovat služby nebo vybere dodavatele služeb poskytovaných v souvislosti s provozem Budovy podle této Smlouvy, přičemž tyto služby budou hrazeny v rámci Provozních nákladů Budovy, budou poskytovány efektivně a za příznivých podmínek, které lze na trhu takových služeb získat. Pronajímatel se zavazuje, že způsob výpočtu Provozních

nákladů Budovy bude spravedlivý. Pokud by Pronajímatel účtoval přímo Nájemci jakékoli náklady za revize, údržbu a opravy jakýchkoli technických systémů v Prostorech nebo vedoucích skrz Prostory dle odstavce 9.1 (d) této Smlouvy, není Pronajímatel oprávněn zahrnout takové přímo účtované náklady do Provozních nákladů Budovy.

- 7.3 Náklady na energie pro Prostory: Počínaje dnem nájmu je Nájemce povinen hradit Pronajímateli Náklady na energie pro Prostory.

Náklady na energie pro Prostory budou vyčísleny na základě spotřeby Prostor za daný měsíc:

pro účely měření Nákladů na energie dodávané do Prostorů instaloval či nainstaluje Pronajímatel, do Prostorů či jejich blízkosti, příslušné podružné měřiče (elektroměr, vodoměr, kalorimetr pro měření spotřeby chladu),

pokud jsou pro účely měření příslušného média zahrnutého/příslušné energie zahrnuté do Nákladů na energie dodávané do Prostorů instalovány podružné měřiče, potom náklady na takové příslušné médium spotřebované/příslušnou energii spotřebovanou v Prostorech budou měřeny takovým podružným měřičem média/energie měřícím spotřebu v Prostorech a hrazeny na základě odečtů měřičů přiřazených k danému Prostoru,

pokud spotřeba příslušného média zahrnutého/příslušné energie zahrnuté do Nákladů na energie dodávané do Prostorů není měřena samostatným podružným měřičem měřícím spotřebu výlučně v Prostorech, potom náklady na takové příslušné médium spotřebované/příslušnou energii spotřebovanou v Prostorech budou (dle rozhodnutí Pronajímatele) měřeny společným podružným měřičem takového média/energie měřícím spotřebu v Budově (či její části zahrnující Prostory) a hrazeny Nájemcem na základě přepočtu dle Poměrného podílu A. Výpočet podílu uveden v definici Poměrný podíl A.

- 7.4 Náklady na energie spojené s užíváním společných prostor: Počínaje dnem nájmu je Nájemce povinen hradit Pronajímateli Náklady na energie spojené s užíváním společných prostor.

Náklady na energie spojené s užíváním společných prostor budou vyčísleny dle skutečné spotřeby stanovené dle odečtů měřičů Budovy za daný měsíc ponížené o náklady pronajímatelných prostor za daný měsíc a násobené Poměrným podílem B. Výpočet podílu uveden v definici Poměrný podíl B.

7.5 Náklady na energie a Provozní náklady Budovy bude Nájemce hradit na základě měsíčního vyúčtování v Kč a Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu a na takový bankovní účet, který bude uveden na vystaveném daňovém dokladu. K výše uvedeným částkám za Náklady na energie a Provozní náklady Budovy bude připočtena DPH v zákonné sazbě.

- 7.6 Dodávky jednotlivých médií pro Nájemce: Nad rámec Poměrného podílu na Provozních nákladech Budovy a Nákladech na energie pro Prostory, nese Nájemce výhradní odpovědnost za veškeré náklady na jakékoli služby (zejména, nikoliv však výlučně, včetně telefonních a telekomunikačních služeb) a/nebo média/energie, u kterých Nájemce je nebo kdykoli během Doby nájmu bude (v závislosti na předchozím písemném souhlasu Pronajímatele) registrován jako uživatel/zákazník, kterému je účtováno, a které souvisejí s Prostory, a zavazuje se za takové služby řádně platit přímým poskytovatelům těchto služeb.

- 7.7 Dodávky elektrické energie: Budou-li kdykoli v průběhu Doby nájmu dodávky elektrické energie do Prostorů zajišťovány Pronajímatelem (či jinou Pronajímatelem určenou třetí osobou) pod vlastním jménem a na vlastní účet, zavazuje se Nájemce odebírat elektrickou energii do Prostorů od Pronajímatele (či od takové určené třetí osoby) za v té době aktuální tržní ceny v daném čase a místě a za podmínek uvedených v této Smlouvě a samostatné písemné smlouvě o dodávce elektřiny ve formě standardně užívané Pronajímatelem (která bude uzavřena mezi příslušným dodavatelem a Nájemcem nejpozději během jednoho (1) měsíce po výzvě Pronajímatele).

- 7.8 Právo na kontrolu: Nájemce má právo, na základě písemného oznámení daného Pronajímateli nejméně dva týdny předem, jedenkrát ročně nahlížet do všech účetních knih, záznamů a dalších dokumentů souvisejících s Provozními náklady Budovy a Náklady na energie Budovy a má taktéž právo vznášet rozumné námítky a připomínky a doporučení, která je Pronajímatel povinen brát v rozumné míře v úvahu.

ČLÁNEK 8. STAVEBNÍ ÚPRAVY PROSTOR

- 8.1 Provádění stavebních úprav: Nájemce je oprávněn provádět Stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele; uděleného zvláště pro každý případ, přičemž udělení souhlasu nebude Pronajímatelem bezdůvodně zdržováno či odpíráno. Jakékoli Stavební úpravy schválené Pronajímatelem dle tohoto odstavce a další práce vyžádané Nájemcem či povolené podle této Smlouvy provede Nájemce takovým způsobem, aby

nezpůsobovaly nepřiměřené obtíže, prašnost, vibrace nebo zápach, které by obtěžovaly jakékoli jiné nájemce užívající přilehlé a/nebo sousedící prostory, nebo jakékoli jiné uživatele či návštěvníky Budovy; jakékoli takové Stavební úpravy a/nebo jiné práce budou Nájemcem prováděny v době a podle podmínek, které budou stanoveny Pronajímatelem (včetně Pronajímatelem odsouhlasených dodavatelů pro vybrané dodávky). Pokud Pronajímatel nevznese námitky nebo se nevyjádří do 30 dnů od předložení písemné žádosti Nájemce o souhlas Pronajímatele s jakýmkoli Stavebními úpravami (s uvedením povahy jakékoli takto navrhované Stavební úpravy a dále včetně alespoň obecného schématu interiéru Prostor, jenž má být přestavěn, a dále včetně seznamu navrhovaných dodavatelů), má se za to, že souhlas Pronajímatele byl udělen.

8.2 Souhlas s plány a schválení dodavatelů Nájemce: Na základě žádosti Pronajímatele předloží Nájemce Pronajímately k písemnému odsouhlasení (které nebude v žádném případě zakládat jakoukoli odpovědnost Pronajímatele za správnost, dostatečnost či soulad jakýchkoli Stavebních úprav s jakýmkoli příslušnými právními či jinými předpisy):

- (a) podrobné plány a specifikace Stavebních úprav v rozsahu odůvodněně požadovaném Pronajímatelem (včetně povolení příslušných úřadů státní správy, bude-li tak Pronajímatelem požadováno); a
- (b) kopie aktuálních pojistných smluv těch vybraných dodavatelů (a jejich subdodavatelů), kteří mají provádět práce v souvislosti s takovými Stavebními úpravami, jejichž pojistné smlouvy si Pronajímatel vyžádá ke schválení (s tím, že takové pojistné smlouvy budou zahrnovat zejména pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění škody na majetku a budou svou formou a obsahem přiměřeně přijatelné pro Pronajímatele).

8.3 Soulad se zákonem a úřední povolení: Veškeré Stavební úpravy budou provedeny Nájemcem výlučně na náklady a výdaje Nájemce, kvalitním a odborným způsobem a v souladu s veškerými právními povinnostmi a technickými normami, v souladu s plány a specifikacemi předem písemně schválenými Pronajímatelem. Nájemce na své náklady a výdaje získá veškerá potřebná povolení veškerých příslušných úřadů (zejména, nikoliv však výlučně, včetně pravomocného stavebního povolení a kolaudačního souhlasu ohledně Stavebních úprav, případně jiných zákonem vyžadovaných pravomocných rozhodnutí/souhlasů povolujících provedení a zahájení užívání Stavebních úprav, jejichž kompletní kopie Nájemce bezodkladně předá Pronajímately), která bude nutné dle odůvodněného názoru Pronajímatele podle příslušných právních předpisů získat před započítím, během provádění a po dokončení (před zahájením užívání) Stavebních úprav. Nájemce do patnácti (15) kalendářních dnů po každém dokončení jakýchkoli Stavebních úprav doručí Pronajímately kompletní vyhotovení veškerých dokumentů souvisejících s dokončením jakýchkoli takových Stavebních úprav, které si Pronajímatel odůvodněně vyžádá (zejména, nikoliv však výlučně, včetně podrobné dokumentace skutečného provedení, výkresů, revizních zpráv, prohlášení o shodě a ostatních souvisejících dokladů, povolení a autorizací).

8.4 Odstranění Stavebních úprav: Nedohodnou-li se Smluvní strany nejpozději jeden (1) měsíc přede dnem ukončení písemně jinak, odstraní Nájemce veškeré Stavební úpravy z Prostorů (na náklady Nájemce) nejpozději do dne ukončení, a pokud tak Nájemce neučiní, může Pronajímatel zajistit odstranění takových Stavebních úprav z Prostorů na náklady Nájemce, nebo může Pronajímatel takové Stavební úpravy v Prostorách ponechat bez jakékoli úplaty ze strany Pronajímatele ve prospěch Nájemce. V případě odstranění Stavebních úprav Nájemcem opraví a odstraní Nájemce kvalitním a odborným způsobem jakékoli škody na Prostorách (s výjimkou běžného opotřebení) způsobené takovým odstraňováním Stavebních úprav.

8.5 Odepisování hodnoty stavebních úprav: Pronajímatel a Nájemce tímto souhlasí a berou na vědomí, že hodnotu všech Stavebních úprav odepisuje v souladu s § 28 odst. 3 a § 33 odst. 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, Nájemce. Pronajímatel tímto zaručuje, že během Doby nájmu nezvýší vstupní cenu vlastních hmotných aktiv Pronajímatele o částku výdajů souvisejících se Stavebními úpravami (technickým zhodnocením). Pronajímatel není během trvání této Smlouvy oprávněn svůj souhlas s odepisováním dle tohoto odstavce odvolat. Pronajímatel po uzavření této Smlouvy neprodleně oznámí, do které účetní odpisové skupiny zařídil pronajatý majetek. Pokud se kdykoli během Doby nájmu způsob zařídění změní, bude o tom Pronajímatel Nájemce neprodleně písemně informovat.

ČLÁNEK 9. DALŠÍ ZÁVAZKY NÁJEMCE

9.1 Kromě dalších povinností Nájemce uvedených v této Smlouvě se Nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:

- (a) Užívání a dodržování předpisů: Užívat Prostory výhradně k Povolnému užívání a dodržovat příslušné právní předpisy (zejména, nikoliv však výlučně, obecně závazné právní předpisy a souvisejících povinnosti v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí, nakládání s odpady a hygieny) a podmínek či pravidel, podle nichž je Budova Pronajímately provozována (příčemž

však pro účely příslušných právních předpisů a norem bude za provozovatele Prostorů považován Nájemce);

- (b) Oprava škod: Opravit veškerá poškození Prostorů nebo jakékoli jiné části Budovy či jejich součástí, příslušenství a vybavení zapříčiněná nebo vzniklá v důsledku jakéhokoli úkonu, opomenutí, nedbalosti či nesprávného jednání ze strany Nájemce či jeho zaměstnanců nebo dodavatelů, nebo v důsledku jakéhokoli porušení ze strany Nájemce ve vztahu k jakékoli povinnosti Nájemce vyplývající z této Smlouvy. Každá taková oprava bude provedena na náklady Nájemce buď (i) Nájemcem ke spokojenosti Pronajímatele (pokud potřebné opravy nejsou konstrukční povahy a neovlivňují žádné technické systémy Budovy), anebo (ii) Pronajímatelem (pokud potřebné opravy jsou konstrukční povahy nebo ovlivňují jakékoli technické systémy Budovy);
- (c) Úklid Prostor: Uklízet/čistit interiér Prostorů a interiérové části a všech dveří (včetně jejich ráků) v Prostorách vyjma prosklené fasády a oken, kdykoli je to nezbytné (a vždy na základě rozumného požadavku Pronajímatele) v souladu s Provozním řádem. Nájemce se zavazuje nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy uzavřít smlouvu s poskytovatelem Úklidových služeb Pronajímatele za ceny vysoutěžené pronajímatelem;
- (d) Nekonstrukční údržba a opravy: Výlučně na své náklady a výdaje a s výjimkou případu uvedeného v odstavci 10.1 (b) provádět údržbu (zahrnující příslušné revize) Prostorů (včetně jejich součástí, příslušenství a vybavení Pronajímatele a/nebo jiných Stavebních úprav), a udržovat je v řádném stavu a provozuschopnosti, a na vlastní náklady a výdaje Nájemce provádět bezodkladně veškeré nekonstrukční opravy Prostorů (zahrnující potřebné výměny) nezbytné k udržení řádného stavu a provozuschopnosti. Jakékoli takové nekonstrukční opravy a údržba, které mají být provedeny Nájemcem, budou prováděny v době a podle podmínek, které budou uvedeny v Provozním řádu, a v souladu s požadavky Pronajímatele. Nájemce je oprávněn písemně žádat po Pronajímateli, aby provedl jakoukoliv údržbu a/nebo opravu nekonstrukční povahy dle tohoto odstavce (d) namísto Nájemce. V takovém případě bude Pronajímatel povinen provést takovou údržbu a/nebo opravu uvedenou v žádosti Nájemce bez zbytečného odkladu poté, co se Smluvní strany písemně dohodnou (obě jednající rozumně) na nákladech a výdajích, které Pronajímateli za takovou údržbu/opravu je Nájemce povinen uhradit. Veškeré takto dohodnuté náklady a výdaje na provedení údržby/oprav nekonstrukční povahy, které provede Pronajímatel, uhradí Nájemce a zaplatí Pronajímateli do 15 dnů od obdržení příslušného daňového dokladu Pronajímatele; jedná-li se o vady Prostorů či Dokončovacích prací Pronajímatele, které jsou kryty zárukami dodavatelů, je Pronajímatel povinen tyto vady uplatnit u příslušného dodavatele, přičemž Nájemce poskytne Pronajímateli veškerou nezbytnou součinnost;
- (e) Stav Prostor: Udržovat Prostory v čistém stavu;
- (f) Vzhled Prostor: Neinstalovat ani neumístit žádný nápis, reklamu, oznámení ani jiný druh či formu oznámení nebo dekorace do oken či na exteriér Prostorů (zejména, nikoliv však výlučně, včetně jakýchkoli nápisů typu „k pronájmu“) a neprovádět žádné změny na vstupních dveřích do Prostor, neinstalovat žádné interiérové či exteriérové okenní clony, markýzy, žaluzie, klimatizační jednotky či jakákoli tomu obdobná zařízení na jakákoli okna v Prostorech (zejména včetně instalace jakýchkoli zdrojů světla mířících z oken), kromě případů, kdy je to výslovně povoleno v Provozním řádu nebo předem písemně odsouhlaseno Pronajímatelem;
- (g) Provozní řád: Vždy dodržovat (a zajistit, aby tak činili i zaměstnanci a dodavatelé Nájemce) podmínky stanovené Provozním řádem pro Budovu, přijatým Pronajímatelem, a to ve znění, které může být kdykoli v budoucnu Pronajímatelem doplňováno či měněno (dále jen „**Provozní řád**“). V případě jakéhokoli rozporu mezi touto Nájemní smlouvou a Provozním řádem jsou rozhodující ustanovení této Smlouvy;
- (h) Nebezpečné látky: Nedovolit, aby se žádná látka, která je nebo by mohla být klasifikována jako nebezpečná nebo kontaminační nebo která by pravděpodobně mohla negativně ovlivnit nebo poškodit Budovu a/nebo Prostory nebo způsobit škodu na životním prostředí či lidském zdraví, vyskytovala v Budově či Prostorách, a pokud Nájemce přítomnost jakékoli takové látky tamtéž zjistí, popřípadě zjistí, že odtamtud uniká, okamžitě o takové skutečnosti písemně informuje Pronajímatele, a pokud taková skutečnost byla způsobena Nájemcem (nebo jeho zaměstnanci nebo dodavatelem) nebo byla důsledkem Nájemcova porušení této Smlouvy, na vlastní náklady takovou látku v souladu s požadavky Pronajímatele a/nebo příslušných úřadů a právních předpisů odstranit;
- (i) Osvětlení a elektroinstalace: Nezasahovat do elektroinstalace nebo jakékoli tomu obdobné související instalace či zařízení Budovy či jakýchkoli jiných Stavebních úprav, a taktéž nepřetěžovat elektrickou síť; dokládat Pronajímateli na vyzvání aktuální revizní zprávy elektroinstalace instalované Nájemcem (předem schválené Pronajímatelem) a revizní zprávy týkající se instalovaných elektrických spotřebičů Nájemce. Tyto revizní zprávy budou zpracovávány dle platné legislativy.

- (j) Důvěrnost: Zacházet s veškerými informacemi z této Smlouvy a jakýchkoli dalších souvisejících dokumentů poskytnutých Pronajímatelem jako s důvěrnými a nezveřejnit žádné takové důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, ledaže by bylo takové zveřejnění vyžadováno právními předpisy, v kterémžto případě Nájemce takové zveřejnění Pronajímateli bezodkladně oznámí. Pokud Nájemce poruší jakoukoli svoji povinnost uvedenou v tomto odst. (j), uhradí Nájemce Pronajímateli (na základě uplatněného požadavku Pronajímatele) smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč za každé takové porušení (bez omezení nároku Pronajímatele na náhradu škody ve výši převyšující takovou Nájemcem uhrazenou smluvní pokutu). ČLÁNEK 10.

DALŠÍ ZÁVAZKY PRONAJÍMATELE

10.1 Kromě dalších povinností Pronajímatele uvedených v této Smlouvě se Pronajímatel zavazuje k následujícím povinnostem:

- (a) Přístup Nájemce a oprávněných osob: Během Doby nájmu umožní Pronajímatel Nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům, dodavatelům a všem ostatním osobám oprávněně požadujícím vstup do Prostor, stálý přístup do Prostorů (prostřednictvím přístupových karet a po informativní registraci případných návštěvníků Nájemce v centrální recepci) 24 hodin denně a 7 dnů v týdnu;
- (b) Konstrukční údržba a opravy: Aniž by tím byla dotčena ustanovení odstavce 9.1(d) této Smlouvy, Pronajímatel bude provádět údržbu (zahrnující příslušné revize) a opravy (zahrnující příslušné výměny) mechanických, elektrorozvodných, topných, ventilačních, klimatizačních, výtahových, potrubních, sanitárních, protipožárních, telefonních a zabezpečovacích systémů sloužících Budově (a stavebních součástí Prostor, včetně střechy, výtahů a eskalátorů), i jakýchkoli dalších součástí Budovy a Prostor, jejichž údržba, opravy a výměna nejsou povinností Nájemce či jiných nájemců v Budově);
- (c) Média/energie a služby: Pronajímatel se zavazuje po celou dobu nájmu zajišťovat dodávky příslušných médií/energií uvedených v Příloze č. 3 této Smlouvy do Budovy, respektive do Prostor, dle podmínek této Smlouvy, a zajistit, aby všechny příslušné systémy byly vždy v provozuschopném stavu, vyjma případů stanovených v tomto odstavci níže. Nájemce bere na vědomí, že jakákoli taková dodávka médií/energií a/nebo služeb může být přerušena nebo pozastavena z důvodu poruchy či z jakéhokoli jiného důvodu mimo kontrolu Pronajímatele, anebo z důvodu jakýchkoli právních povinností plynoucích z příslušných právních předpisů či kvůli stavu nouze. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo (po předchozím písemném oznámení Nájemci, bude-li to rozumně možné) zastavit, přerušit nebo omezit jakoukoli dodávku média/energie a/nebo služby za účelem provedení oprav, údržby, revizí, výměn nebo vylepšení, jejichž provedení je dle rozumného úsudku Pronajímatele potřebné a nezbytné. Pronajímatel však vynaloží nejlepší úsilí k zajištění toho, aby nedocházelo k žádným zbytečným přerušením dodávek či provozu a aby všechna potřebná přerušení trvala co nejkratší dobu. Jakékoli takové přerušení nezprošťuje Nájemce povinnosti plnit kterákoli ujednání dle této Nájemní smlouvy, ani Nájemce neopravňuje ke vznesení jakéhokoli nároku na snížení nájemného či odškodnění, ledaže přerušení dodávek médií/energií zavinil svým pochybením Pronajímatel a Pronajímatel nezajistí obnovení dodávek příslušných médií/energií ani do tří (3) pracovních dnů od okamžiku, kdy přerušení bylo oznámeno Pronajímateli. V takovém případě bude mít Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného počínaje čtvrtým (4.) pracovním dnem po oznámení, ovšem za předpokladu, že v důsledku přerušení dodávek médií/energií nelze rozumně požadovat, aby Nájemce provozoval své podnikatelské aktivity;
- (d) Správa a provozování Budovy: Zajistit odpovídající personál pro správu a provoz Budovy, který bude řídit veškeré záležitosti ohledně Budovy;
- (e) Důvěrnost: Zacházet s veškerými informacemi z této Smlouvy a jakýchkoli dalších souvisejících dokumentů poskytnutých Nájemcem jako s důvěrnými a nezveřejnit žádné takové důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, ledaže by bylo takové zveřejnění vyžadováno právními předpisy, v kterémžto případě Pronajímatel takové zveřejnění Nájemci bezodkladně oznámí.

Smluvní strany se touto smlouvou zavazují učinit veškerá smluvní a technická opatření zabraňující zneužití či prozrazení důvěrných informací, a to zejména

- Informací, které tvoří konkurenčně významné, určitelné, ocenitelné a v příslušných obchodních kruzích běžně nedostupné skutečnosti, které souvisejí se závodem a jejichž vlastníci zajišťuje ve svém zájmu odpovídajícím způsobem jejich utajení (obchodní tajemství dle §504 z.č. 89/2012)
- Osobních údajů ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně osobních údajů (GDPR) a zákona o ochraně osobních údajů č. 110/2019 Sb.;

- (f) Provozní řád: Pronajímatel zajistí, aby se forma a obsah Provozního řádu nikdy podstatným způsobem neodchýlili od té verze Provozního řádu, která byla v platnosti při uzavření této Smlouvy,

leđaže by takové odchýlení se bylo nutné z provozních důvodů, nebo leđaže by tehdy aktuální znění Provozního řádu již neodráželo současné tržní podmínky a odchýlovalo se od příruček pro podobné budovy „třída A“ v Plzni;

- (g) Nároky ze záruky a pojištění: Pronajímatel se zavazuje v rozumné míře uplatnit u příslušných dodavatelů a pojistitelů v dané době existující stavební záruky či nároky z pojistného plnění vztahující se k jakékoli závadě vzniklé na/v Budově, aby tak omezil v co největší možné rozumné míře potřebu opravit jakoukoli takovou závadu na náklady Pronajímatele, jež by následně byly v poměrné výši přeúčtovány na Nájemce. Tímto se rozumí, že výše uvedená povinnost Pronajímatele nezahrnuje vymáhání jakékoli takové stavební záruky či nároku z pojistného plnění u soudu, ani žádný podobný výkon práv Pronajímatele.

ČLÁNEK 11. PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE DO PROSTOR

- 11.1 Přístup za účelem údržby/oprav a prohlídek/revizí: Nájemce umožní Pronajímateli, zástupcům Pronajímatele, dodavatelům médií/energií a dalším osobám, které obsluhují Prostory a/nebo Budovu, aby v Prostorech a z Prostorů udržovali a opravovali (včetně provádění příslušných revizí a výměn) technické systémy Budovy a konstrukční prvky Budovy. Pronajímatel nebo zástupci Pronajímatele budou dále oprávněni vstupovat do Prostorů kdykoliv v rozumnou dobu (pokud možno, mimo pravidelnou provozní dobu Nájemce) po předchozím písemném či ústním oznámení (s výjimkou případů nouze, kdy takové předchozí oznámení nebude vyžadováno), a to za účelem prohlídky Prostorů a/nebo provedení takových zásahů údržby či oprav či jiných prací (i) které jsou potřebné či žádoucí pro Prostory či jakoukoli jinou část Budovy, anebo (ii) které byl povinen provést nebo vykonat podle této Smlouvy Nájemce, anebo (iii) jejichž účelem je vyhovění jakýmkoli povinností plynoucím z právních předpisů či rozhodnutí příslušného úřadu.
- 11.2 Přístup za jiným účelem: Není-li Nájemce přítomen v době, kdy je (dle rozumného úsudku Pronajímatele či jeho zástupce) zapotřebí do Prostorů vstoupit kvůli hrozící či vzniklé škodě na majetku, újmě na zdraví či životu, je Pronajímatel či zástupci Pronajímatele oprávněni do Prostorů vstoupit, s tím, že podrobnosti o takovém vstupu budou poté neprodleně písemně nahlášeny Pronajímatelem Nájemci. S ohledem na skutečnost, že rekonstrukce a vybavení Budovy bylo realizováno za pomoci dotačních titulů, je nájemce povinen poskytnout pronajímateli veškerou součinnost při kontrolách vztahujících se k rekonstrukci a vybavení Budovy.
- 11.3 Při vstupu do Prostorů bude Pronajímatel vždy jednat tak, aby nepřiměřeně nerušil užívání Prostorů Nájemcem.

ČLÁNEK 12. PLNĚNÍ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

- 12.1 Plnění ze strany Pronajímatele: Pokud Nájemce neplní kteroukoli ze svých povinností dle této Smlouvy, může Pronajímatel, aniž by tím Nájemce z takového závazku vyvázal, splnit takovou povinnost (včetně zaplacení dlužných neuhrazených částek třetím stranám) jménem a na náklady Nájemce, a to:
- (a) okamžitě bez jakéhokoli oznámení v případě nouze anebo v případě, že takové porušení na straně Nájemce podstatným způsobem zasahuje do bezpečného provozu Budovy nebo by mohlo mít za následek porušení jakéhokoli zákonem stanoveného požadavku nebo zrušení jakékoli pojistné smlouvy uzavřené a udržované Pronajímatelem;
- (b) v jakémkoli jiném případě, pokud porušení ze strany Nájemce trvá po dobu delší než tři (3) dny ode dne, kdy Pronajímatel Nájemce informoval o úmyslu Pronajímatele splnit závazek nesplněný Nájemcem jménem Nájemce.

Nájemce uhradí Pronajímateli veškeré náklady a výdaje vzniklé Pronajímateli v souvislosti s jakýmkoli takovým plněním ze strany Pronajímatele jménem Nájemce, s připočtením koordinační přírážky ve výši 15%.

- 12.2 Případy porušení nepeněžitých a dalších závazků: V případě, že se Nájemce (či jeho zaměstnanci) dopustí opakovaného porušení povinnosti dodržovat (i) jakékoli právní předpisy vztahující se na Nájemce jako

uživatelé Prostorů (zejména, nikoliv však výlučně, včetně všech obecně závazných právních předpisů a souvisejících povinností v oblasti požární bezpečnosti a bezpečnosti při práci, ochrany životního prostředí, hospodaření s odpady a hygieny) v souladu s podmínkami uvedenými v odstavci 9.1 (a) této Smlouvy, nebo (ii) pravidla v oblasti požární bezpečnosti a bezpečnosti při práci, zabezpečení, a/nebo nakládání s odpady stanovená v Provozním řádu, zaplatí Nájemce Pronajímateli na požádání smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé takové porušení dle písmene (i) výše a 10.000,- Kč za každé takové porušení dle písmene (ii) výše (a v obou případech, aniž by to omezilo právo Pronajímatele požadovat náhradu škody).

Pro účely výše uvedeného odstavce výraz „opakované porušení“ znamená, že pokud Pronajímatel Nájemce dvakrát (2) informoval o stejném porušení během kterýchkoli po sobě jdoucích dvanácti měsíců během Doby nájmu, pak se jakékoli následné porušení stejné povinnosti ze strany Nájemce či jeho zaměstnanců během uvedeného dvanáctiměsíčního období považuje za „opakované porušení“.

V případě, že ze strany Nájemce dojde k porušení povinností stanovených níže a Nájemce takové porušení nenapraví do deseti (10) pracovních dnů od obdržení písemného oznámení Pronajímatele o takovém porušení, zaplatí Nájemce Pronajímateli na jeho výzvu níže uvedené smluvní pokuty (aniž by to omezilo právo Pronajímatele požadovat náhradu škody):

- (a) v případě nezaplacení Nájemného nebo jakékoli jiné částky splatné Nájemcem Pronajímateli podle této Smlouvy, smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení;
- (b) v případě nedodržení povinnosti udržovat v platnosti pojištění nebo udržovat, doplnit nebo navýšit částku zajištění poskytnutého dle odst. 6.5 této Smlouvy ve výši a/nebo v době, kdy je takové doplnění či navýšení požadováno, smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý kalendářní den takového porušení; anebo
- (c) v případě podnájmu Prostorů či kterékoli jejich části bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, vyjma případů povolených podle této Smlouvy, smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý kalendářní den takového porušení.

ČLÁNEK 13. PŘÍPADY PORUŠENÍ A PŘEDČASNÉ UKONČENÍ SMLOUVY

13.1 Porušení ze strany Nájemce: Každý z níže uvedených případů se považuje za případ porušení ze strany Nájemce podle této Smlouvy (dále jen „**Případ porušení**“):

- (a) pokud Nájemce neuhradí kteroukoli platbu Nájemného nebo kterýkoli jiný finanční závazek v době splatnosti takového závazku podle této Smlouvy a bude v takovém prodlení i po dobu deseti (10) kalendářních dnů od obdržení oznámení o takovém porušení od Pronajímatele;
- (b) pokud Nájemce nezajistí nebo nebude udržovat v platnosti (nebo řádně Pronajímateli nedoloží existenci) jakékoli pojištění a částky pojistného plnění vyžadované podle této Smlouvy, a takové porušení trvá i po dobu deseti (10) kalendářních dnů od obdržení oznámení o takovém porušení od Pronajímatele;
- (c) pokud Nájemce používá Prostory či Parkovací místa jinak než k Povolnému užívání, a takové porušení trvá i po dobu deseti (10) kalendářních dnů od obdržení oznámení o takovém porušení od Pronajímatele;
- (d) pokud Nájemce poruší kteroukoli ze svých povinností stanovených v odstavcích 6.5, 8.1 či 15.1 této Smlouvy a takové porušení trvá i po dobu deseti (10) kalendářních dnů od obdržení oznámení o takovém porušení od Pronajímatele;
- (e) pokud Nájemce způsobí podstatné poškození Prostorů a/nebo Budovy nebo jejího vybavení a takové poškození nebude Nájemcem (na jeho výlučné náklady) v plné míře napraveno v přiměřené časové lhůtě písemně stanovené Pronajímatelem; anebo
- (f) pokud soud vydá usnesení o insolvenční Nájemce v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění (nebo v souladu s podobnými ustanoveními právního řádu, jež případně nahradí, doplní či pozmění znění výše uvedeného zákona) (dále jen „**Insolvenční zákon**“),

nebo (i) v den následující po zamítnutí insolvenčního návrhu kvůli nedostatku aktiv Nájemce dle Insolvenčního zákona, nebo pokud (ii) Nájemce podá insolvenční návrh jako dlužník, nebo (iii) v insolvenčním rejstříku bude zveřejněn návrh na zahájení insolvenčního řízení a insolvenční situace je *prima facie* jasná ze zveřejněných informací a/nebo (iv) dojde k likvidaci či zrušení Nájemce;

- (g) pokud nájemce poruší jakoukoliv další povinnost stanovenou mu touto smlouvou a takové porušení trvá i po dobu deseti (10) kalendářních dnů od obdržení oznámení o takovém porušení od Pronajímatele.

Pokud Nájemce:

g.1. nezruší své sídlo nebo provozovnu v Prostorách, které mu Pronajímatel poskytl nejpozději ke dni skončení Doby nájmu, je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý kalendářní den nezrušení sídla ode dne skončení Doby nájmu, g.2. neuzavře dle čl. 9.1.c) smlouvu s poskytovatelem Úklidových služeb pronajímatele nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý kalendářní den porušení této povinnosti ode dne účinnosti smlouvy do dne uzavření smlouvy o úklidu.

- 13.2 Účinky Případu porušení: Aniž by bylo omezeno právo Pronajímatele na případnou smluvní pokutu, pak pokud nastane Případ porušení (s výjimkou bodu 13.1 .g), je Pronajímatel oprávněn (vedle jakýchkoli dalších práv či prostředků nápravy, které mu svědčí ze zákona) tuto Smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, jež začne běžet od prvního dne následujícího po dni doručení takové výpovědi Pronajímatelem Nájemci v souladu s podmínkami uvedenými v odstavci 17.1 této Smlouvy.

Při výše uvedeném ukončení této Smlouvy ze strany Pronajímatele zaplatí Nájemce Pronajímateli kompenzaci, která bude vypočtena jako součet níže uvedených položek:

- i. paušální částky ve výši tří (3) měsíčních částek Nájemného (vypočtené na základě měsíční částky Nájemného splatného za měsíc bezprostředně předcházející měsíci, v němž takový Případ porušení nastal, bez ohledu na jakékoli slevy z Nájemného), plus
- ii. veškeré další částky náhrady škody v souvislosti s takovým porušením ze strany Nájemce a souvisejícím předčasným ukončením a/nebo bez vlivu na jakékoli částky, na něž vznikl Pronajímateli nárok před ukončením.

- 13.3 Převzetí Prostor: Na základě jakéhokoli vypršení platnosti nebo předčasného ukončení této Smlouvy Nájemce nejpozději v poslední den Doby nájmu Prostory zcela a řádně vyklidí (s přihlédnutím k odstavci 8.4 této Smlouvy) a předá je Pronajímateli, jinak bude Pronajímatel či zástupci Pronajímatele (bez jakéhokoli dalšího oznámení Nájemci) oprávněni Prostory převzít jakýmkoli přiměřeným způsobem (včetně právního donucení) či jinými právními prostředky (aniž by se v důsledku toho vystavovali stíhání nebo odpovědnosti za škodu) a budou moci z Prostorů vyklidit majetek Nájemce či jakýchkoli jiných osob. Nájemce uděluje svůj výslovný souhlas Pronajímateli k tomu, aby vhodným způsobem prodal majetek (movité věci) Nájemce, jež byl Pronajímatelem odstraněn z Prostorů a následně skladován na náklady Nájemce po dobu nejméně pěti (5) pracovních dnů, a to za účelem započtení jakýchkoli pohledávek Pronajímatele za Nájemcem oproti výnosu z prodeje věcí. Výnos z prodeje (po odečtení nákladů na vyklizení Prostor, skladování a prodej majetku Nájemce) bude poté Nájemci neprodleně vyplacen.

- 13.4 Prodlení s předáním Prostor: Aniž by tím byl dotčen odstavec 13.3 této Smlouvy, pokud Nájemce při jakémkoli ukončení této Smlouvy Prostory nevyklidí či nepředá Pronajímateli dle podmínek výše uvedeného odstavce, uhradí Nájemce Pronajímateli (bez omezení nároku Pronajímatele domáhat se náhrady škody) smluvní pokutu související s takovým porušením povinností Nájemce podle této Smlouvy, vypočtenou jako součet: (i) částky dvojnásobku měsíčního Nájemného; a (ii) dvojnásobku denní částky Nájemného a denní částky na Provozních nákladech Budovy za každý den během období ode dne následujícího po takovém dni, kdy došlo k ukončení této Smlouvy až do dne, kdy Prostory budou zcela a řádně vyklizeny (ať již Nájemcem či Pronajímatelem podle podmínek odstavce 13.3 výše) a předány Pronajímateli (či Pronajímatelem převzaty podle podmínek odstavce 13.3 výše), vypočítané z měsíčních částek Nájemného a měsíční částky na Provozních nákladech Budovy splatných za měsíc bezprostředně předcházející měsíci, v němž k takovému vypršení platnosti nebo předčasnému ukončení došlo).

- 13.5 Porušení ze strany Pronajímatele: Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu s tříměsíční výpovědní dobou, která začne běžet první den po dni doručení takové výpovědi Nájemcem Pronajímateli v souladu s podmínkami stanovenými v odstavci 17.1 této Smlouvy, a to výhradně v případě, se Prostory nebo jejich část přesahující 40 % velikosti Prostorů pronajatých v daném čase podle této Smlouvy stanou nezpůsobilými k Povolnému užívání bez zavinění na straně Nájemce a Pronajímatel takovou nezpůsobilost neodstraní do jednoho (1) měsíce od obdržení písemného oznámení od Nájemce Pronajímateli ohledně takového stavu, nebo pokud nezpůsobilost je takové povahy, že ji není možné zcela odstranit během uvedené doby jednoho měsíce, Pronajímatel nezačal podnikat v uvedené době kroky potřebné k nápravě takového stavu (nebo poté, co takové kroky zahájil, nepokračuje řádně k jejich dokončení), nebo pokud Pronajímatel takový stav s konečnou platností nevyřeší do tří (3) měsíců od obdržení písemného oznámení o takové situaci od Nájemce Pronajímateli (ledaže se Smluvní strany písemně dohodnou jinak);

Bez ohledu na výše uvedené platí, že pokud Nájemce doručí Pronajímateli výpověď v důsledku jakéhokoli výše popsaného porušení a takové porušení Pronajímatel napraví během příslušné výpovědní doby, účinky výpovědi (ukončení) automaticky pominou a Doba nájmu bude pokračovat, jako kdyby Nájemce nikdy výpověď (oznámení o ukončení) nepodal.

ČLÁNEK 14. POSTOUPENÍ A PODNÁJEM

- 14.1 Souhlas s postoupením, zastavením, podnájemem a změnou kontroly: Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ (i) nepostoupí (ani jinak nepřevede) svá práva ani nepřenese (ani jinak nepřevede) své povinnosti vyplývající z této Smlouvy (ať už smluvně, ze zákona či jinak), nezastaví ani nezatíží, vcelku či zčásti, svá práva/nároky z této Smlouvy; (ii) nepodnajme ani neumožní podnajmout Prostory či jakoukoli jejich část, a/nebo (iii) nedovolí, aby Prostory nebo jakákoli jejich část byly kromě Nájemce užívány jakoukoli osobou pro účely zápisu sídla, poštovního doručování či jakýchkoli jiných oprávnění; a/nebo (iv) nedojde u něj k žádné přímé ani nepřímé změně ve vlastnictví cenných papírů či podílů s hlasovacími právy (nebo jejich ekvivalentů), ať smluvně či jinak, ani přímé či nepřímé změně ve vlastnictví Nájemce nebo jeho majitele, jež by měla za následek změnu ve vlastnictví více než 50% cenných papírů či podílů s hlasovacími právy (nebo jejich ekvivalentů).
- 14.2 Postoupení Pronajímatelem: Pronajímatel je oprávněn postoupit (nebo jinak převést) kterákoli ze svých práv či veškerá svá práva a přenést (nebo jinak převést) povinnosti vyplývající z této Smlouvy (zejména, nikoliv však výlučně, včetně těch souvisejících se správou a provozováním Budovy), a zastavit nebo zatížit, vcelku či zčásti, svá práva/nároky vyplývající z této Smlouvy (zejména včetně práva na Nájemné a/nebo jiné pohledávky podle této Smlouvy) ve prospěch financující banky či jiné financující instituce Pronajímatele. V případě jakéhokoli takového postoupení, zastavení, zatížení nebo přenesení provedeného Pronajímatelem poskytne Nájemce během pěti (5) pracovních dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele veškerou právními předpisy předpokládanou součinnost v souvislosti s realizací jakéhokoli takového postoupení, zastavení, zatížení nebo přenesení (zejména, nikoliv však výlučně, včetně podpisu jakýchkoli dokumentů Nájemcem uznávajících jakékoli takové postoupení, zastavení, zatížení nebo přenesení).

ČLÁNEK 15. POJIŠTĚNÍ

- 15.1 Pojištění Nájemce: Nájemce na své náklady uzavře a po celou dobu nájmu bude vždy řádně a včas uplatňovat veškerá oprávněná pojistná plnění z:
- (a) pojištění odpovědnosti Nájemce za škody vyplývající z užívání Budovy Nájemcem (včetně Prostorů) nebo škody vzniklé v souvislosti s takovým užíváním, kteréžto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku, včetně škod na Budově (včetně Prostorů). Uvedené pojištění bude udržováno s limitem pojistného plnění minimálně ve výši 25.000.000,- Kč a výše spoluúčasti Nájemce nepřesáhne podíl 5 % z takové výše; a
 - (b) majetkového pojištění Stavebních úprav a pojištění movitých věcí Nájemce a dalších osob uvnitř Prostorů (zejména, nikoliv však výlučně, včetně kancelářského a počítačového vybavení Nájemce, jeho telefonů, zabezpečení a dalšího vybavení Nájemce) proti poškození nebo zničení (i) živelní událostí (například požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem, apod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoli technických systémů Budovy a/nebo

samočinného hasicího systému), a/nebo (iii) pádem jakéhokoli předmětu na pojištěnou věc; a dále pojištění veškerého takového movitého majetku Nájemce a jiných osob umístěného v Prostorách (včetně skladových zásob) v souvislosti s rizikem vloupání, krádeže a rizikem vandalismu v souvislosti s vloupáním do Prostor. Uvedené pojištění bude udržováno na reprodukční hodnotu.

- 15.2 Potvrzení o uzavřeném pojištění: Písemné potvrzení pojišťovny Nájemce potvrzující, že Nájemce je pojištěn na rizika uvedená v odstavci 15.1 této Smlouvy, nebo kopie příslušné pojistné smlouvy bude předána Pronajímateli ještě přede Dnem zahájení nájmu; kdykoli během Doby nájmu Nájemce poskytne Pronajímateli aktuální písemné potvrzení pojišťovny Nájemce potvrzující, že pojištění Nájemce uvedené v odstavci 15.1 této Smlouvy je i nadále v platnosti a účinnosti.
- 15.3 Pojištění Pronajímatele: Pronajímatel uzavře a po celou Dobu nájmu bude udržovat v platnosti:
- (a) pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škody vyplývající z vlastnictví Budovy (respektive i jejích částí) Pronajímatelem nebo za škody vzniklé v souvislosti s výkonem takových vlastnických práv k Budově (respektive k jejím částem), které se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku; a
 - (b) pojištění Budovy (včetně jejích zařízení avšak bez pozemků) proti poškození nebo zničení (i) živelní událostí (například požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem, apod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoli technických systémů Budovy a/nebo samočinného hasicího systému), a/nebo (iii) pádem jakéhokoli předmětu na pojištěnou věc; a dále pojištění vlastního majetku Pronajímatele v souvislosti s rizikem vloupání, krádeže a rizikem vandalismu v souvislosti s vloupáním do Budovy. Uvedené pojištění bude udržováno na reprodukční hodnotu.

ČLÁNEK 16. POŠKOZENÍ / ZNIČENÍ BUDOVY

- 16.1 Dojde-li k poškození Budovy požárem, výbuchem, živelní pohromou, nehodou, teroristickým útokem nebo jiným nevyhnutelným zásahem (každá z takových příčin se dále v této Smlouvě označuje jako „**Nehoda**“), avšak Prostory v důsledku toho nebudou zcela nebo zčásti nezpůsobilé k užívání, zajistí Pronajímatel opravu poškození a ze Základního nájemného nebude poskytnuta žádná sleva.
- 16.2 Budou-li v důsledku Nehody Prostory zcela či zčásti nezpůsobilé k užívání, pak neohledně na §2226 občanského zákoníku, tato Smlouva nebude automaticky ukončena a Nájemné bude poměrným způsobem sníženo v závislosti na tom, jak velká část Prostorů se stala nezpůsobilou k užívání, dokud nebudou dokončeny opravy. Pokud však dle rozumného úsudku Pronajímatele opravy nebude možné dokončit do šesti (6) měsíců, může Pronajímatel dle vlastní volby buď (a) tuto Smlouvu ukončit písemnou výpovědí s okamžitou platností danou Nájemci, přičemž práva a povinnosti Smluvních stran podle této Smlouvy zaniknou a Nájemné bude upraveno ke dni výpovědi nebo ke dni, kdy Nájemce uvolní Prostory, podle toho, která ze skutečností nastane později, nebo (b) zajistí, aby bylo poškození opraveno a Nájemné bude poměrným způsobem sníženo v závislosti na tom, jak velká část Prostorů se stala nezpůsobilou k užívání, dokud nebudou dokončeny opravy.

Mimoto platí, že bude-li poškození takového rozsahu, že Pronajímatel nebude schopen dokončit rekonstrukci do šesti (6) měsíců ode dne poškození, bude Nájemce mít možnost tuto Smlouvu ukončit písemnou výpovědí danou Pronajímateli, přičemž práva a povinnosti Smluvních stran podle této Smlouvy zaniknou a Nájemné a částky plateb za Provozní náklady Budovy a částky plateb za Náklady na energie pro Budovu budou upraveny ke dni výpovědi nebo ke dni, kdy Nájemce uvolní Prostory, podle toho, která ze skutečností nastane později. Pokud se Pronajímatel rozhodne Prostory opravit a tato Smlouva není ukončena Nájemcem způsobem povoleným v této Smlouvě, pak dojde takovou rekonstrukcí k navrácení Prostorů do stavu, ve kterém byly původně vybudovány Pronajímatelem, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a vyjma jakýchkoli Stavebních úprav provedených Nájemcem. Pronajímatel nenese odpovědnost za přerušeni chodu podnikání Nájemce ani za škodu na jakémkoli movitém majetku nebo jeho výměnu či opravu (zejména, nikoliv však výlučně, včetně zboží, zásob, vybavení Prostorů, podlahových krytin, nábytku a dalších věcí), ani na jakémkoli zhodnocení instalovaném v průběhu nájmu v Prostorech Nájemcem nebo pro Nájemce, přičemž veškeré náhrady škody, výměny předmětů a oprav je povinen provést a neprodleně dokončit Nájemce. Pro vyloučení pochybností platí, že Smluvní strany souhlasí, že ustanovení § 2227 občanského zákoníku se na tuto Nájemní smlouvu neaplikuje.

**ČLÁNEK
17.
OZNÁMENÍ**

17.1 Oznámení: Veškerá oznámení podle této Smlouvy budou mít písemnou formu a budou v českém jazyce a budou doručena příjemci osobně nebo prostřednictvím kurýrní služby nebo budou zaslána doporučeně poštou. Aniž by tím byly vyloučeny jakékoliv ostatní způsoby, kterými může kterákoliv Smluvní strana prokázat, že oznámení bylo druhou Smluvní stranou obdrženo, oznámení podané na základě této Smlouvy bude považováno za řádně doručené:

- (a) pokud bylo doručeno osobně či odesláno kurýrní službou, předáním takového oznámení zaměstnanci (či jinému oprávněnému zástupci) příjemce či podepsáním potvrzení o přijetí takového oznámení zaměstnancem (či jiným oprávněným zástupcem) příjemce, popřípadě odmítnutím převzetí takového oznámení zaměstnancem (či jiným oprávněným zástupcem) příjemce; anebo
- (b) pokud bylo takové oznámení odesláno doporučeně poštou, třetím pracovním dnem následujícím po dni uvedeném na příslušném podacím lístku provozovatele poštovních služeb (bez ohledu na to, zda si zaměstnanec (či jiný oprávněný zástupce) příjemce příslušné oznámení od provozovatele poštovních služeb převzal či nikoli).

Pokud kterákoli ze Smluvních stran využije více než jeden z uvedených způsobů doručování oznámení podle této Smlouvy, potom se bude příslušné oznámení považovat za obdržené příslušným příjemcem v takový výše stanovený den doručení, který nastane nejdříve.

Veškerá oznámení budou odesílána příslušnému příjemci na adresu uvedenou níže nebo na takovou jinou adresu, kterou může kterákoliv Smluvní strana kdykoliv v budoucnu druhé straně písemně oznámit; Nájemce souhlasí, že oznámení mohou být doručována Pronajímatelem také do Prostorů:

Adresa Pronajímatele: Statutární město Plzeň, zastoupené SPRÁVOU INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ MĚSTA PLZNĚ, příspěvková organizace, Dominikánská 4, 301 00 Plzeň.

Adresa Nájemce: Průmyslová 1330, 334 41 Dobřany

K rukám: Kirillovi Kasaevovi

17.2. Oznámení provozní: Veškerá provozní oznámení týkající se provozu Budovy budou zasílána prostřednictvím elektronického komunikačního systému Pronajímatele a /nebo osobním předáním oproti podpisu kontaktní osobě Nájemce v Prostoru.

**ČLÁNEK 18.
JAZYK, ROZHODNÉ PŘÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ**

18.1 Jazyk: Tato Smlouva je sepsána v českém jazyce ve dvou (2) vyhotoveních.

18.2 Rozhodné právo: Tato Smlouva a jakékoliv spory z ní vzniklé se budou řídit právním řádem České republiky, zejména § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

18.3 Řešení sporů: Jakékoliv spory vzniklé z této Smlouvy budou s konečnou platností vyřešeny obecnými soudy České republiky. Smluvní strany se tímto dohodly, že v případech spadajících do příslušnosti soudů prvního stupně budou spory předloženy Okresnímu soudu Plzeň - město a v případech spadajících do příslušnosti krajských soudů budou spory předloženy Krajskému soudu v Plzni.

18.4 Uznání dluhu: Pokud záznamy Pronajímatele vykáží po dobu delší 30 dnů jakýkoli dluh Nájemce v souvislosti s platbami Nájemného či jiných částek splatných Pronajímátemi podle této Smlouvy ve výši přesahující Zajišťovací vklad, Nájemce se zavazuje takový dluh uznat, bude-li k tomu vyzván Pronajímátemi, a to v termínu stanoveném Pronajímátemi, v přítomnosti notáře zvoleného Pronajímátemi, kterýžto notář provozuje praxi na území České republiky dle právních předpisů České republiky, a dát souhlas k vymahatelnosti takového dluhu v rámci příslušného notářského zápisu, pakliže

případný dluh nebude uhrazen do 30 dnů ode dne, kdy byl notářský zápis sepsán. Nájemce se zavazuje uhradit náklady na sepsání výše uvedeného notářského zápisu.

ČLÁNEK 19. ODDĚLITELNOST, PŘETRVÁVAJÍCÍ ÚČINKY, ÚPLNÁ DOHODA A ZMĚNY

- 19.1 Oddělitelnost: Pokud bude kterékoli ustanovení této Smlouvy kdykoli prohlášeno za neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, potom v každém takovém případě tím nebudou dotčena zbývající ustanovení této Smlouvy a veškerá ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vymahatelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Smluvní strany se tímto zavazují nahradit neplatná, neúčinná nebo nevymahatelná ustanovení novými, kterážto nová ustanovení budou svým významem co nejbližší takovým neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
- 19.2 Přetrvávající účinky: Nehledě na jakékoli ukončení této Smlouvy, zůstanou veškerá neuspokojená práva a nároky (a jim odpovídající povinnosti) vyplývající z této Smlouvy v plné platnosti a účinnosti a přetrvávají takové vypršení platnosti či předčasné ukončení této Smlouvy.
- 19.3 Úplná dohoda a změny smlouvy: Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu obou Smluvních stran a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této Smlouvy, anebo, pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Smlouvou. Jakákoli změna či úprava této Smlouvy, anebo vyvázání z ní (ať zcela nebo zčásti), musejí mít písemnou formu a být podepsána oběma Smluvními stranami. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tuto Smlouvu nelze měnit ani doplňovat formou elektronické komunikace.

ČLÁNEK 20. RÚZNÉ

- 20.1 Výklad: Nadpisy jsou v této Smlouvě uvedeny pouze pro lepší orientaci a usnadnění odkazů a nijak neurčují, neomezují ani nepopisují rozsah této Smlouvy, ani žádný záměr kteréhokoli z ustanovení této Smlouvy. Odkazy na jakýkoli právní či jiný předpis nebo jejich ustanovení budou znamenat odkaz na takový právní či jiný předpis nebo ustanovení tak, jak bude v budoucnu novelizován, schválen v novém znění či nahrazen (ať už před podepsáním nebo po podepsání této Smlouvy) a budou zahrnovat jakékoli nařízení, vyhlášky či jiné podzákonné právní předpisy vydané na základě takového zákona. Přílohy této Smlouvy nepředstavují žádnou záruku, prohlášení ani dohodu, že jakékoli prostory v Budově či uspořádání Budovy budou přesně takové, jak je vyznačeno v příslušných Přílohách, nebo že jakýkoli uživatel vyznačený v takových Přílohách bude nájemcem Budovy.
- 20.2 Vyloučení práva na ukončení: Nájemce nebude mít právo na jakékoli ukončení této Smlouvy z důvodu jakéhokoli převodu vlastnictví k Budově (či její části, ve které se nacházejí Prostory) ze strany Pronajímatele.
- 20.3 Změna názvu Budovy: Pronajímatel je kdykoli během Doby nájmu oprávněn změnit aktuální název Budovy a nenese odpovědnost za žádné ztráty, škody ani náklady, které případně Nájemci vzniknou v důsledku takové změny názvu.
- 20.4 Vzdání se práv: Skutečnost, že kterákoli ze stran neusiluje o náhradu za porušení nebo netrvá na důsledném splnění jakékoli povinnosti, prohlášení či podmínky této Smlouvy a/nebo Provozního řádu neznámá, že následně jednání (které by jinak nesporně představovalo porušení této Smlouvy a/nebo Provozního řádu), nebude mít veškerou platnost a účinek prvotního porušení, a žádné takové vyvázání z povinnosti nebude předpokládáno, ale bude účinné pouze, pokud bude vyjádřeno pro každý takový případ písemně. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud bude tato Smlouva ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele (z jakéhokoli důvodu), nebude mít Nájemce nárok na náhradu za jakýkoliv prospěch obdržенý Pronajímatelem nebo novým nájemcem Prostor, který by případně získali převodem zákaznické základny vybudované Nájemcem.
- 20.5 Vyloučení aplikace zákonných ustanovení: Smluvní strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této Smlouvy se nepoužijí žádná z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, umožňující kterékoli ze Smluvních stran odstoupit od Smlouvy nebo ji ukončit či jinak zrušit předčasně, a Smluvní strany tímto potvrzují, že tuto Smlouvu lze ukončit jedině za podmínek zde stanovených (zejména, nikoliv však výlučně, včetně toho, že ani Nájemce, ani Pronajímatel nejsou oprávněni tuto Smlouvu předčasně ukončit

20

nebo ji jinak zrušit, pakliže se okolnosti, na základě kterých Smluvní strany pravděpodobně tuto Smlouvu uzavřely, změnily tak, že nelze od Nájemce rozumně požadovat, aby v nájemním vztahu pokračoval). Smluvní strany tímto prohlašují, že při podepsání této Smlouvy na sebe berou riziko změny okolností a že žádná ze Smluvních stran není oprávněna požadovat od druhé Smluvní strany a/nebo žádat u soudu, aby znovu otevřeli jednání o této Smlouvě kvůli podstatné změně okolností, vedoucí k podstatné nerovnováze mezi právy a

povinnostmi Smluvních stran. Smluvní strany tímto dále souhlasí a potvrzují, že ustanovení § 557, § 1765, § 1766, § 1805 odst. 2, § 1899, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 3, § 2218, § 2221 odst. 2, § 2222, § 2223, § 2226, § 2247 odst. 2, § 2251 odst. 2, § 2253, § 2254 odst. 2, § 2285, § 2290, § 2287, § 2304 odst. 2, § 2308, § 2311 a § 2315 se nepoužijí. Smluvní strany potvrzují, že povinnosti podle této Smlouvy nejsou fixními závazky dle § 1980 občanského zákoníku.

Pronajímatel a Nájemce tímto potvrzují, že dohoda podle tohoto odst. 20.5 nepředstavuje ujednání porušující dobré mravy nebo veřejný pořádek ve smyslu § 1 odst. 2 zákona č. 89 / 2012 Sb., občanský zákoník.

ČLÁNEK 21. ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST

- 21.1 Závazné účinky: Tato Smlouva bude zavazovat a opravňovat Pronajímatele a Nájemce a jejich příslušné právní nástupce a povolené postupníky.
- 21.2 Platnost a účinnost: Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že předání předmětu nájmu a započítání jeho užívání nájemcem je dnem účinnosti této smlouvy, nebo dnem 1.2.2023 podle toho, který termín nastane později. Zveřejnění smlouvy zajistí Pronajímatel.
- 21.3 Vůle statutárního města Plzně k uzavření této smlouvy je dána usnesením RMP č. 916 ze dne 26. 9. 2022. Záměr města pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn v souladu s ustanovením § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Plzně a zároveň i způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce Magistrátu města Plzně v termínu od 5.10. 2022 do 21.10. 2022.

V Plzni dne 27.12.2022 Ing. Luděk Šantora, MBA, ředitel

V Plzni dne 9.12.2022 Kirill Kasaev, jednatel

Příloha 1: Půdorysy jednotlivých pater objektu jsou k dispozici na webových stránkách www.techtower.cz. Dále pak v prostorách recepcce na navigačním panelu.

Příloha 2: Plán prostorů a parkovacích míst

Příloha č. 3 Provozní náklady Budovy.

1. Náklady a výdaje zahrnuté do Provozních nákladů Budovy budou zahrnovat následující náklady/výdaje vzniklé Pronajímateli v následujícím rozsahu:
 - úklid
 - údržba okolí
 - svoz odpadu
 - servis výtahů
 - servis EZS
 - servis EPS
 - srážková voda

2. Náklady a výdaje zahrnuté do nákladů na energie dodávané do Budovy a nákladů na energie dodávané do Prostor budou zahrnovat náklady a výdaje vzniklé Pronajímateli v následujícím rozsahu:
 - Elektrická energie (230 V a 400 V) včetně elektrické energie pro provoz rozvodných systémů pro dodávku médií sloužících Budově a (dle okolností) Prostorám
 - Vodné a stočné
 - Vytápění (centrální zdroj tepla - teplárna)
 - Vzduchotechnika
 - Chlazení

Příloha č. 4
Specifikace Prostorů

1. TECHNICKÁ SPECIFIKACE BUDOVY

Budova Ležácké sklepy v technologickém parku TechTower je nově rekonstruovaný památkově chráněný objekt bývalých ležáckých sklepů pivovaru Světovar. Cílem je zde poskytnout kvalitní zázemí inovativním firmám a pomoci jim v rozjezdu a v rozvoji v Plzni. Budova je řešena jako železobetonová konstrukce rozdělená betonovými nebo zděnými příčkami na jednotlivé prostory. Fasáda budovy byla obnovena podle původní dokumentace.

Obsluhu technologií umístěných v budově zajišťuje centrální recepce umístěná u hlavního vchodu.

Budova je řešena jako bezbariérová s nástěnným orientačním systémem. Mezi jednotlivými podlažními je možné použít schodiště nebo dva výtahy.

Zajištění oprávněného vstupu do budovy a pronajatých prostor je řešeno pomocí bezklíčového systému.

Hospodaření s energiemi zajišťuje systém MAR. Pro snížení tepelných ztrát jsou obvodové stěny zatepleny zevnitř. Předpokládaná třída energetické náročnosti budovy je D.

Bezpečnost budovy je řešena napojením na PCO.

EZS - budova je vybavena centrálním el. bezpečnostním systémem.

EPS - budova je vybavena el. protipožárním systémem

2. SPECIFIKACE PRONAJATÉHO PROSTORU

Poloprovozní/prototypový prostor (B 1.42) + sklad (B 1.44)

- Vstup z 1. NP budovou + vstupní fasádní dveře
- Vstup do skladu pouze z B 1.42
- Podlahová krytina - leštěný beton
- Nátěr stěn a stropu - barva bílá
- Vytápění - deskové radiátory
- Větrání - vzduchotechnika s možností přirozeného větrání
- Osvětlení zajišťují tělesa v LED provedení + okna
- Datové a elektrické rozvody - provedeny pomocí samostatně jištěných zásuvkových skříní (400 V)
- Samostatný el. rozvaděč
- Přívod tlakového vzduchu

V pronajatých prostorech je zakázáno zakrývat (nebo jinak znemožňovat činnost) čidla EPS, EZS, MAR.

Příloha č. 5
Vzor Předávacího protokolu

Dnešního dne, tzn., Statutární město Plzeň, zastoupené SPRÁVOU INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ MĚSTA PLZNĚ, příspěvkovou organizací, jako Pronajímatel, společnost
, jako Nájemce, jakož i architekti Pronajímatele a Nájemce provedli společnou prohlídku Prostor. Pronajímatel a Nájemce osvědčují, že v uvedeném čase prohlídky byly Prostory dokončeny přísně v souladu s nájemní smlouvou, kterou strany mezi sebou uzavřely dne (dále jen „Nájemní smlouva“), a všemi přílohami uvedené Nájemní smlouvy, jakož i se všemi dalšími plány, specifikacemi a změnami předloženými a odsouhlasenými Pronajímatelem a Nájemcem během výstavby Prostor, a že veškeré vybavení a zařízení instalované v Prostorách je plně funkční. Výrazy zde uváděné s velkým počátečním písmenem, avšak zde nedefinované, mají význam stanovený v Nájemní smlouvě.

Pronajímatel a Nájemce ve vztahu k Prostorám osvědčují níže uvedené skutečnosti:

1. Pronajímatel a Nájemce zároveň s podepsáním tohoto Předávacího protokolu potvrzují, že v souladu s odstavcem 4.1 (Doba nájmu) Nájemní smlouvy nastane Den zahájení nájmu
2. Pronajímatel a Nájemce potvrzují, že neexistují žádné nedokončené součásti Prostorů či v Prostorech, s výjimkou těch nedokončených součástí, které jsou uvedeny v seznamu připojeném k tomuto Protokolu jako Příloha č. 1, předložená Nájemcem. Pronajímatel a Nájemce souhlasí, že žádné uvedené nedodělky nebrání Nájemci v užívání Prostorů pro sjednaný účel uvedený v Nájemní smlouvě. Dále se sjednává, že Nájemce a Pronajímatel budou na vyřešení těchto záležitostí v co nejkratším možném čase spolupracovat.
3. Nájemce prohlašuje, že všichni jeho zaměstnanci byli Pronajímatelem poučeni o provozu technických systémů v Prostorách a o veškerém vybavení, zařízeních a instalacích v Prostorách, a že předání technických a řídicích systémů Prostorů bylo dokončeno.
4. Pronajímatel a Nájemce při podepsání tohoto Předávacího protokolu potvrzují: (i) Čistá plocha Prostorů činí: _____m²
(ii) Poměrný podíl A Nájemce ke dni sepsání tohoto protokolu činí: _____
(ni) Poměrný podíl B Nájemce ke dni sepsání tohoto protokolu činí: _____
5. Nájemci byly předány níže uvedené věci a Nájemce potvrzuje jejich převzetí:
 - (i) konečný plán/půdorys stavby
 - (ii) návody a provozní řád,
 - (iii) klíče/čipy.

Příloha č. 1 Seznam závad a nedodělků

Podepsáno dne: _____

Podepsáno dne:

NAJEMCE:

PRONAJÍMATEL:

Podpis:
Oprávněný zástupce Pronajímatele

Podpis:
Oprávněný zástupce Nájemce

Příloha č. 6
Plná moc Pronajímatele a Nájemce

PLNÁ MOC

Statutární město Plzeň zmocňuje pana

Ing. Lud'ka Šantoru, MBA

ředitele příspěvkové organizace SPRÁVA INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ MĚSTA PLZNĚ, se sídlem Dominikánská 4, 301 00 Plzeň, IČ: 66362717 (dále jen SITMP) narozeného dne xxx

k tomu, aby jménem statutárního města Plzně po předchozím rozhodnutí Technického úřadu Magistrátu města Plzně:

- uzavíral a podepisoval nájemní smlouvy na pronájem prostorů v Technologickém parku TechTower, konkrétně v objektu č.p. 2827 na pozemku parc. č. 3949 (Ležácké sklepy) a v objektu č.p. 777 na pozemku prac. č. 3943/1 (Vila), vše k. ú. Plzeň, včetně dodatků k těmto nájemním smlouvám a právních jednání, kterými dojde k ukončení těchto nájemních smluv,
- uděloval souhlas s umístěním sídla jednotlivých smluvních nájemců dle předchozí věty, na adrese Plzeň, Koterovská 777/150 a Koterovská 2827/152, Východní Předměstí, v Technologickém parku – TechTower.

Tato plná moc pozbývá platnosti dnem ustavujícího zasedání Zastupitelstva města Plzně po volbách do zastupitelstev obcí. Tato plná moc pozbývá též platnosti ukončením pracovního poměru zmocněnce nebo jeho převedením na jinou funkci.

Mgr. Roman Zarzycký

