

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Pronajímatel:

SPRÁVA INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ MĚSTA PLZNĚ, příspěvková organizace

se sídlem: Dominikánská 4, 301 36 Plzeň
IČ: 663 627 17
bankovní spojení: XXX č. bankovního účtu. XXX
jednající: Ing. Luděk Šantora, MBA, ředitel

a

Nájemce:

ntalk s.r.o.

se sídlem: Za Rybárnou 695/88, Litice, 321 00 Plzeň
IČ: 08999961
bankovní spojení: XXX č. bankovního účtu: XXX
Jednající: Vladimír Techl

Pronajímatel a nájemce dále též společně označováni jako smluvní strany, nebo účastníci smlouvy.

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku:

1. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1.1. Předmět nájmu

Pronajímatel, který má usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 518 ze dne 13.12.2018 svěřen do správy pozemek p. č. 6380/7 k. ú. Plzeň, jehož součástí jestavba (dále také budova) č.p. 3006 v Cukrovarské ulici 20 v Plzni, se zavazuje přenechat nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou k užívání (nájmu):

- prostory sloužící podnikání (dále jen „Pronajaté prostory“) včetně práva užívat společné prostory,
- parkovací stání v areálu Cukrovarská 20.

Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné.

1.2. Specifikace předmětu nájmu

- Pronajaté prostory:

| označení | výměra |
|----------------|----------|
| 103 – kancelář | 23,04 m2 |
| 104 – kancelář | 16,20 m2 |

- Parkovací stání:
 - počet: 2
 - označení: 3, 4

1.3. Účel nájmu

Nájemce bude pronajaté prostory využívat k administrativním, kancelářským či odborným účelům.

1.4. Nájemce nemá právo v Pronajatém prostoru provozovat jinou činnost, nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu výše sjednaného, a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení

poměřů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně, jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

2. DOBA NÁJMU

- 2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu na dobu neurčitou.
- 2.2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci:
 - 2.2.1. Nejpozději do 5 dnů od účinnosti této smlouvy.
 - 2.2.2. Pronajímatel odevzdá nájemci s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.
 - 2.2.3. O předání bude mezi nájemcem a pronajímatelem sepsán předávací protokol.

3. NÁJEMNÉ, ÚHRADA NÁKLADŮ NA ENERGIE, JISTOTA

- 3.1. Nájemné: Počínaje dnem zahájení Nájmu je Nájemce povinen hradit Pronajímateli částku nájemného (dále jen „**Nájemné**“) takto:
 - za Pronajaté prostory ve výši **140,- Kč/m²/měsíčně**;
 - za Parkovací místo ve výši **1 200 Kč/parkovací místo/měsíčně**.
- 3.2. 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 účinnosti, 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.
- 3.3. Cena uvedená v tomto článku obsahuje právo na užívání společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu.
- 3.4. Nájemné dle tohoto odstavce je Nájemce povinen platit každý měsíc na základě faktury vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci dle této smlouvy. Faktury budou vystavovány do 15. kalendářního dne měsíce, pro který je nájemné fakturováno. První faktura bude vystavena ke dni předání Předmětu nájmu.
- 3.5. Náklady na energie: Počínaje dnem zahájení Nájmu je Nájemce povinen hradit Pronajímateli náklady na energie za Pronajaté prostory a energie spojené s užíváním společných prostor (dále jen „**Náklady na energie**“) v rozsahu:
 - Elektrická energie
 - Vodné a stočné
 - Plyn (topení)
- 3.6. Pronajímatel na konci každého kalendářního měsíce provede odečet elektrické energie, vody a plynu na hlavních měřidlech objektu na pozemku p. č. 6380/7 k.ú. Plzeň a u elektrické energie také na podružných měřidlech instalovaných pro jednotlivé Pronajaté prostory.
- 3.7. Následně budou Náklady na energie fakturovány Nájemci podle vzorců a příkladů způsobem uvedeným v příloze č.1 této smlouvy, a to podle smluvních nákupních cen Pronajímatele.
- 3.8. Náklady na energie je Nájemce povinen platit každý měsíc na základě faktury vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci dle této smlouvy. Faktury budou vystavovány do 15. kalendářního dne následujícího měsíce, v němž náklady na energie vznikly.

4. FAKTURACE NÁJEMNÉHO, NÁKLADŮ NA ENERGIE

- 4.1. Doba splatnosti všech faktur dle této smlouvy (daňových dokladů) je 15 kalendářních dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci.
- 4.2. Platby budou probíhat výhradně v Kč a rovněž veškeré cenové údaje budou v této měně.

- 4.3. K veškerým cenám v této smlouvě uvedeným bude připočtena DPH v zákonné výši. Překročení cen je možné pouze zákonnou změnou sazeb DPH.
- 4.4. Každý daňový doklad (faktura) musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle ustanovení příslušných obecně závazných předpisů platných na území České republiky, a dále číslo této smlouvy. Nebude-li faktura obsahovat požadované náležitosti, případně bude-li neúplná či nesprávná, je Nájemce oprávněn ji (resp. její kopii) ve lhůtě splatnosti vrátit k opravě či doplnění. Ode dne doručení nové faktury běží nová lhůta splatnosti. Úhradou Nájemného se pro účely této smlouvy rozumí den, kdy byla finanční částka připsána na účet Pronajímatele.
- 4.5. Pronajímatel je oprávněn fakturovat nájemci v písemné, tedy v tištěné podobě, nebo v podobě elektronické. Písemná faktura se doručuje na adresu Nájemce uvedenou v této smlouvě. Elektronická faktura se doručuje elektronicky na e-mailovou adresu: XXX

5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

5.1. Pronajímatel je povinen:

- 5.1.1. přenechat předmět nájmu Nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- 5.1.2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat:
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
 - provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy,
 - zajistit úklid společných prostor a odvoz odpadků.
- 5.1.3. nainstalovat označení sídla nebo provozovny na viditelném místě před budovou, musí obsahovat, název firmy, IČ, sídlo nebo provozovnu,
- 5.1.4. sjednat k souboru nemovitostí pojištění,
- 5.1.5. provádět revize vyhrazených technických zařízení,
- 5.1.6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly, a které nebrání užívání věci,
- 5.1.7. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit,
- 5.1.8. oznámit Nájemci termíny akcí pořádaných Pronajímatelem v areálu Cukrovarské 20 a v okolí předmětu nájmu a to nejdéle 5 dnů předem prostřednictvím oprávněných osob dle této smlouvy.

5.2. Nájemce je povinen:

- 5.2.1. užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit Nájemné a Náklady na energie dle této smlouvy,
- 5.2.2. provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu,
- 5.2.3. oznámit Pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí, nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
- 5.2.4. ukáže-li se během Nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu (nebo revize), musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy (nebo revizí) způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,
- 5.2.5. uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je Nájemce povinen to Pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je Pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li Pronajímatel Nájemci dostatečnou ochranu, může Nájemce Nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li Nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu Nájemného, pokud takové jednání třetí osoby Pronajímateli včas oznámil,
- 5.2.6. oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li Nájemci takovou činností Pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z Nájemného,
- 5.2.7. umožnit po oznámení Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu,

- 5.2.8. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování Předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
 - 5.2.9. seznámit se s dokumenty BOZP pronajímatele INFORMOVÁNÍ EXTERNÍCH SUBJEKTŮ O RIZICÍCH (BP-04-04) a PŘEHLED RIZIK A OPATŘENÍ BOZP (BP-04-03), ve kterých podpisem potvrdí převzetí informací o rizicích spojených s činností Pronajímatele, a to nejpozději do tří pracovních dnů od účinnosti této smlouvy,
 - 5.2.10. dodržovat požární a bezpečnostní předpisy umístěné v budově,
 - 5.2.11. dodržovat provozní a návštěvní řád umístěný v budově,
 - 5.2.12. bezodkladně informovat oprávněnou osobu Pronajímatele o všech úrazech, či úmrtí vzniklých v budově,
 - 5.2.13. bezodkladně informovat oprávněnou osobu Pronajímatele o všech závažných nehodách, skoronehodách, nebo o nově zjištěných rizicích a závadách, které by ke vzniku takového stavu vedly,
 - 5.2.14. odkódovat/zakódovat budovu pomocí čipu elektronického zabezpečovacího systému budovy podle pokynů oprávněné osoby Pronajímatele,
 - 5.2.15. otevřít si vstupní branku pomocí čipu podle pokynů oprávněné osoby Pronajímatele,
 - 5.2.16. otevřít si vstupní vjezdovou bránu na vjezd do areálu pomocí telefonního čísla podle pokynů oprávněné osoby Pronajímatele,
 - 5.2.17. zajistit na své náklady úklid Pronajatých prostor prostřednictvím smluvního partnera Pronajímatele. Nájemce je povinen nejpozději do 5 pracovních dnů po účinnosti této smlouvy uzavřít smlouvu s poskytovatelem úklidových služeb Pronajímatele za ceny vysoutěžené Pronajímatelem.
 - 5.2.18. umožnit Pronajímateli pořádání akcí v areálu a v okolí Předmětu nájmu.
- 5.3. Nájemce je oprávněn:
- 5.3.1. oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže Nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, nebo může sám provést opravu a požadovat po Pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má Nájemce právo na prominutí Nájemného, nebo může Nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od Pronajímatele, až do výše Nájemného za jeden měsíc; je-li doba Nájmu kratší, až do výše Nájemného. Neuplatní-li Nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřízná, namítne-li Pronajímatel jeho opožděné uplatnění,
 - 5.3.2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má Nájemce právo na slevu z Nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu,
 - 5.3.3. jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má Nájemce právo, aby mu Pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může Nájem vypovědět bez výpovědní doby,
 - 5.3.4. v případě, že Nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba Nájemci porušení nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat Nájemce sám,
 - 5.3.5. Nájemce má právo provést změnu Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se Pronajímatel s Nájemcem vyrovnat při skončení Nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však Nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu Pronajímatele, je povinen Předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení Nájmu. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu, může Pronajímatel Nájem vypovědět bez výpovědní doby.
 - 5.3.6. Nájemce je po dobu trvání této smlouvy oprávněn mít zapsané své sídlo nebo provozovnu v Pronajatých prostorech a Pronajímatel mu k takovému zápisu sídla nebo provozovny v Pronajatých prostorech udělí jakýkoli potřebný souhlas písemnou formou. Nájemce

je povinen nejpozději ke dni ukončení Nájmu zrušit své sídlo nebo provozovnu v Pronajatých prostorách, které mu Pronajímatel poskytl využívat.

- 5.3.7. Nájemce je oprávněn používat poštovní schránku umístěnou před vchodem do areálu, která mu bude po účinnosti této smlouvy přidělena oprávněnou osobou Pronajímatele. Pronajímatel do 5 pracovních dnů po účinnosti této smlouvy označí poštovní schránku názvem Nájemce,
- 5.3.8. Nájemce je oprávněn využívat areál Cukrovarská 20 za účelem parkování na vyhrazených parkovacích místech, v tomto areálu je oprávněn se volně pohybovat, je však povinen zamezit vstupu cizích osob.

6. KOMUNIKACE

- 6.1. Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:

Kontaktní osoby Pronajímatele:

- Ing. Purkarová Petra, MSc., MBA, tel: XXX, e-mail: XXX
- Šantorová Libuše, tel: XXX, e-mail: XXX

Kontaktní osoba Nájemce:

- Vladimír Techl, tel: XXX, e-mail: XXX

- 6.2. 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.

7. PODNÁJEM A PŘEVOD NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

- 7.1. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení Nájemcových povinností způsobujících Pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu Pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu Nájmu.
- 7.2. Umožní-li Nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
- 7.3. Nájemce může převést Nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již bude prostor specifikovaný v článku 1. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Při skončení Nájmu je povinen uvést Pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu Nájemce.
- 7.4. Ustanovením tohoto článku není dotčeno právo Nájemce na zajištění účelu této smlouvy.

8. SKONČENÍ NÁJMU

- 8.1. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran.
- 8.2. Nájem lze ukončit výpovědí s šestiměsíční výpovědní lhůtou, má-li však strana k výpovědi vážný důvod, 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.
- 8.3. 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.
- 8.4. Při odevzdání věci je Nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
- 8.5. Zanikne-li Předmět nájmu během doby nájmu, Nájem skončí.
- 8.6. Zanikne-li Předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má Nájemce právo buď na přiměřenou slevu z Nájemného, anebo může Nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.7. Výpověď Nájmu vyžaduje písemnou formu musí v ní být uvedený důvod a musí dojít druhé straně (za prokazatelné doručení se dohodou smluvních stran považuje doručení prostřednictvím držitele poštovní licence, nebo prostřednictvím emailu kontaktních osob).
- 8.8. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající

- strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 8.9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu Pronajímateli v den, kdy Nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li Pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 8.10. Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit Pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 8.11. Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem Pronajímatele, a uvést Předmět nájmu do původního stavu.
- 8.12. Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; Nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota Předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.
- 8.13. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví Pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním Pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co Nájemce provedl bez souhlasu Pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 8.14. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce Předmět nájmu Pronajímateli v den skončení Nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
- 8.15. Zůstane-li v Předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří Nájemci, postará se Pronajímatel o věc ve prospěch Nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li Nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká Pronajímateli právo věc po předchozím upozornění Nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou Nájemce zjevně opustil.
- 8.16. Vyklidí-li Nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.
9. **ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU**
- 9.1. Poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit.
- 9.2. Povinnosti k náhradě se škůdce zproští, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá ze škůdcových osobních poměrů nebo vzniklá až v době, kdy byl škůdce s plněním smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl škůdce podle smlouvy povinen překonat, ho však povinnosti k náhradě nezproští.
- 9.3. Smluvní strany se zavazují upozornit druhou smluvní stranu bez zbytečného odkladu na vzniklé okolnosti vylučující odpovědnost bránící řádnému plnění této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují vyvíjet maximální úsilí k odvrácení a překonání okolností vylučujících odpovědnost.
10. **OCHRANA INFORMACÍ**
- 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 vlastník 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..

Číslo smlouvy pronajímatele: 2023/SITMP/0016
Číslo smlouvy nájemce:

11. **ŘEŠENÍ SPORŮ**

Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzniklé na základě této smlouvy přednostně dohodou. Pokud se případný spor z této smlouvy nepodaří vyřešit smírně, všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní přitom budou rozhodovány soudy.

12. **SANKČNÍ USTANOVENÍ**

- 12.1. Smluvní pokuta Nájemce Pronajímateli za každé jednotlivé porušení povinností Nájemce stanovených touto smlouvou činí 500,- Kč a může být uplatněna Pronajímatelem až po předchozím písemném upozornění na email kontaktní osoby Nájemce s uvedením přiměřené dodatečné lhůty ke splnění povinnosti.
- 12.2. Smluvní pokuta Pronajímatele Nájemci za každé jednotlivé porušení povinností Pronajímatele stanovených touto smlouvou činí 500,- Kč a může být uplatněna Nájemcem až po předchozím písemném upozornění na email kontaktní osoby Pronajímatele s uvedením přiměřené dodatečné lhůty ke splnění povinnosti.
- 12.3. Je-li Nájemce v prodlení s placením faktury, po předchozím písemném upozornění na email kontaktní osoby Nájemce s uvedením přiměřené dodatečné lhůty k úhradě uhradí Pronajímateli částku ve výši 500,- Kč za každý pracovní den prodlení, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 12.4. Smluvní pokuta a její výše nemají vliv na skutečnost, že porušení shora citovaných povinností Nájemce i Pronajímatele je vážným důvodem k výpovědi této smlouvy.
- 12.5. Tímto smluvní strany smlouvy pro vztah touto smlouvou založený výslovně sjednávají odchýlnou úpravu od ustanovení § 2050 Občanského zákoníku tak, že ujednání o smluvní pokutě se nedotýká nároku na náhradu škody v plné výši.

13. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 13.1. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
- 13.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, nebo dnem 1.2.2023 podle toho, který termín nastane později.
- 13.3. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků této smlouvy, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 13.4. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o Předmětu nájmu této smlouvy.
- 13.5. Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli a shledali, že byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážně míněné vůle, prosté omylu, a že nebyla ujednána v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smlouvu podepisují.

Přílohy:

Příloha č. 1 Výpočet Nákladů na energie

V Plzni dne: 26.1.2023

V Plzni dne: 25.1.2023

.....
Ing. Luděk Šantora, MBA
ředitel

.....
Vladimír Techl
jednatel

Příloha č. 1

Výpočet Nákladů na energie

Elektrická energie

Náklady na elektrickou energii pro Pronajaté prostory budou vyčísleny na základě odečtu skutečné spotřeby získané z podružných měřidel daných Pronajatých prostor.

Náklady na elektrickou energii spojenou s užíváním společných prostor budou vyčísleny na základě odečtu skutečné spotřeby získané z podružných měřidel pro společné prostory v části budovy označované jako F2, v níž se Pronajaté prostory nachází, a budou násobeny procentním podílem plochy Pronajatých prostor ku celkové pronajímatelné ploše části budovy označované jako F2.

Procentní podíl na spotřebě elektrické energie spojené s užíváním společných prostor je stanoven na 4,21%.

Vodné a stočné

Náklady na vodné a stočné budou vyčísleny na základě odečtu skutečné spotřeby získané z měřidla určeného pro část budovy označované jako F1/F2, v níž se Pronajaté prostory nachází, násobenou procentním podílem plochy Pronajatých prostor ku celkové pronajímatelné ploše části budovy označované jako F2.

Procentní podíl na nákladech na vodné a stočné je stanoven na 4,21%.

Plyn

Náklady na plyn budou vyčísleny na základě odečtu skutečné spotřeby získané z hlavního měřidla určeného pro celou budovu, násobenou procentním podílem plochy Pronajatých prostor ku celkové pronajímatelné ploše celé budovy.

Procentní podíl na spotřebě plynu je stanoven na 3,37%.