


# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

NÁJEMCE A PRONAJÍMATEL (OBA SPOLEČNĚ VE SMLouvĚ ROVNĚŽ JAKO "SMLUVNÍ STRANY") UZAVÍRAJÍ TUTO SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR PODLE PŘÍSLUŠNÝCH USTANOVENÍ ČESKÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, ZEJMÉNA Z. Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ (DÁLE JEN „SMLOUVA“):

## **Pronajímáatel:**

Společnost: **Vodička a.s.**  
Sídlo: Jiráskova 974, 666 01 Tišnov  
Adresa pro doručování: Trnitá 491/3, 602 00 Brno  
IČ: 27672981  
DIČ: CZ27672981  
Zápis v OR: KS v Brně, oddíl B, vložka 4555  
Číslo účtu:   
Zastoupená: Petr Kavalec, předseda správní rady


Kontaktní osoby  
ve věcech smluvních:

ve věcech technických:

na straně jedné

a

## **Nájemce:**

Společnost: **Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond, a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8  
IČ: 49241494  
DIČ: CZ 49241494  
Zápis v OR: MS v Praze, oddíl B, vložka 2130  
Číslo účtu:   
Zastoupena: doc. Dr. Ing. Josef Kučera, předseda představenstva

Kontaktní osoby: doc. Dr. Ing. Josef Kučera,  
email: [kucera@pgrlf.cz](mailto:kucera@pgrlf.cz) , mobil: 602 359 033

ve věcech smluvních:

ve věcech technických:

E-mail pro zasílání faktur: [faktury@pgrlf.cz](mailto:faktury@pgrlf.cz)

na straně druhé

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Budovy budova č. p. 500/9, část obce Trnitá, postavené na pozemku parcel č. 909/3; vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území: Trnitá, obec Brno pod LVČ 1017 (dále jen „**Budova**“). Příslušný výpis z katastru nemovitostí je ke smlouvě připojen jako její nedílná součást Příloha č. 1.
- 1.2 Pronajímatel prohlašuje, že Budova je řádně postavena v souladu se všemi stavebními, technickými a dalšími právními předpisy. Nájemce tuto smlouvu uzavírá s vědomím, že ke dni jejího uzavření je Budova užívána na základě Kolaudačního souhlasu, který tvoří Přílohu č. 2 k této Smlouvě.

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY, ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel touto Smlouvou za úplaty přenechává Nájemci nebytové prostory k dočasnému užívání za níže sjednaných podmínek, a to:
  - I. Prostory, umístěné v 5. nadzemním podlaží (dále jen „**5NP**“) Budovy, vyznačené na schématu, které tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Prostory Fáze I.**“);
  - II. Prostory, umístěné v 5NP Budovy, vyznačené na schématu, které tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Prostory Fáze II.**“);
  - III. Společné prostory v 5NP Budovy, vyznačené na schématu, které tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy, a to Spojovací chodbu, Společnou kuchyni a Společné WC (dále jen „**Společné prostory v 5NP Budovy**“).
- 2.2 Nájemce je oprávněn užívat Prostory Fáze I a Prostory Fáze II k předmětům podnikání a činnosti uvedeným ve výpisu z obchodního rejstříku ke dni uzavření této smlouvy, který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat Společné prostory v 5NP Budovy. (Prostory Fáze I, Prostory Fáze II a Společné prostory v 5NP Budovy dále společně jen „**Předmět nájmu**“).
- 2.3 Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu před uzavřením této smlouvy řádně prohlédl a v tomto stavu má zájem si Předmět nájmu pronajmout.
- 2.4 Nájemce bere na vědomí, že součástí Předmětu nájmu nejsou rozvody IT (datové kabely, racky, slaboproudé zařízení) a jejich instalaci je oprávněn si Nájemce zajistit svým jménem a na svůj účet ještě před samotným předáním Předmětu nájmu k užívání a Pronajímatel se zavazuje k tomuto poskytnout potřebnou součinnost. Případné prodlení s instalací datových kabelů nemá vliv na povinnost Nájemce převzít Předmět nájmu a hradit sjednané Nájemné, uvedené v čl. 5. této Smlouvy.
- 2.5 Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jinému než dohodnutému účelu. Způsob užívání jednotlivých prostor musí odpovídat Kolaudačnímu souhlasu, přičemž Předmět nájmu byl kolaudován jako kancelář.
- 2.6 **Podmínky pro budoucí rozšíření Předmětu nájmu o Rezervu**  
Nájemce je oprávněn uplatnit svůj požadavek na rozšíření Předmětu nájmu o rezervní plochu v 5NP Budovy (viz. Příloha č. 5 této Smlouvy – označeno „Rezerva“) nejpozději do 31. 10. 2023. V případě využití tohoto práva Nájemcem bude uzavřen odpovídající dodatek ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor, s účinností od 1. 1. 2024. Rozšíření Předmětu nájmu o Rezervu bude uskutečněno za stejných podmínek jako pro Prostory Fáze I. a Prostory Fáze II.

## 3. VZNIK NÁJMU, DOBA TRVÁNÍ NÁJMU, PŘÍSPĚVEK PRONAJÍMATELE

- 3.1 Nájem podle této smlouvy vzniká ke dni předání Předmětu nájmu dle článku 3.4. této Smlouvy.
- 3.2 Tato Smlouva nabývá platnosti jejím uzavřením a účinností dnem uveřejnění této Smlouvy v registru smluv („**Počátek nájmu**“).

- 3.3 Tato Smlouva se uzavírá na **dobu určitou do 30. 4. 2027** (dále jen „Doba nájmu“). Po skončení Doby nájmu bude mít Nájemce právo přednostního nájmu na Předmět nájmu – prodloužení nájmu v délce 4 let – za shodných podmínek uvedených v této Smlouvě platné ke dni skončení Doby nájmu, avšak pouze v případě, že Nájemce sdělí svůj úmysl prodloužit nájem Pronajímateli do 6 měsíců před skončením Doby nájmu.
- 3.4 Pronajímatel je povinen předat Nájemci Prostory Fáze I. nejpozději do 4. 5. 2023 a Prostory Fáze II. nejpozději do 1. 11. 2023, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání Prostorů Fáze I i Prostorů Fáze II budou sepsány Předávací protokoly, jejichž vzor tvoří Přílohu č. 6 této Smlouvy. V každém předávacím protokolu se uvede stav předmětných nebytových prostor (tj. Prostorů Fáze I a Prostorů Fáze II), seznam vybavení, stavy všech měřidel energií a další skutečnosti, na kterých budou mít smluvní strany zájem. Ke dni předání Pronajímatel zajistí, aby byl Předmět nájmu způsobilý k užívání podle této Smlouvy a bez závažných nedostatků, a v takovém případě je Nájemce povinen prostory Předmětu nájmu od Pronajímatele převzít.
- 3.5 **Příspěvek Pronajímatele**  
Pronajímatel uhradí Nájemci skutečně provedené clientské úpravy Předmětu nájmu, a to částkou maximálně ve výši 80.000,- Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých) + příslušná sazba DPH, když specifikace clientských úprav bude doložena Nájemcem Pronajímateli dodatečně, po převzetí Předmětu nájmu. Stanovená částka bude zaplacená Pronajímatelem Nájemci v souladu s touto Smlouvou na základě faktury doručené Nájemcem Pronajímateli se splatností třicet (30) dní od jejího doručení.

#### 4. ZAJIŠTĚNÍ

- 4.1 Smluvní strany se dohodly, že případné pohledávky Pronajímatele vyplývající z této smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní a/nebo v souvislosti s ukončením této smlouvy budou zajištěny kaucí.
- 4.2 **Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 7 (sedmi) dnů od podpisu této smlouvy složí Pronajímateli na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy kauci (dále jen „Kauce“) ve výši 160.833,- Kč (slovy: sto šedesát tisíc osm set třicet tři korun českých).** Pokud Nájemce ve sjednaném termínu nesloží Kauci, má Pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Celková výše Kauce odpovídá Nájemnému za dva měsíce.
- 4.3 Pronajímatel je oprávněn proti Kauci započítávat veškeré své splatné pohledávky, které mu vůči Nájemci vzniknou podle této smlouvy, např. Nájemné, Poplatky za služby, případně náhrady škody za níže uvedených podmínek a s jejichž úhradou je Nájemce v prodlení delším než 30 dní.
- 4.4 Dojde-li k oprávněnému započítání pohledávek na Kauci podle předcházejícího odstavce, je Nájemce povinen Kauci bezodkladně doplnit na výši podle odst. 4.2 tohoto článku, nejpozději však do třiceti (30) dnů od doručení písemného oznámení Pronajímatele o započítání pohledávek na Kauci.
- 4.5 Při zániku této smlouvy bude Kauce včetně narostlého úroku z Kauce, který definuje příslušná banka spořicího účtu, vrácena Nájemci do 1 (jednoho) měsíce ode dne zániku této Smlouvy.

#### 5. NÁJEMNÉ

- 5.1 Smluvní strany se dohodly na následujícím nájemném a úhradách za užívání Předmětu nájmu:
- 5.1.1 Nájemné za období od 4. 5. 2023 - 31. 5. 2023:
- a) nájemné za užívání Prostor Fáze I. ve výši **18.102,- Kč za kalendářní měsíc + příslušná sazba DPH**
  - b) nájemné za užívání Společných prostor v 5NP ve výši **5.689,- Kč za kalendářní měsíc + příslušná sazba DPH.**
- 5.1.2. Nájemné za období od 1. 6. 2023 - 31. 10. 2023:
- a) nájemné za užívání Prostor Fáze I. ve výši **20.042,- Kč za kalendářní měsíc + příslušná sazba DPH**
  - b) nájemné za užívání Společných prostor v 5NP ve výši **6.298,- Kč za kalendářní měsíc + příslušná sazba DPH.**

- 5.1.3 Nájemné za období od 1. 11. 2023 a dále:
- a) nájemné za užívání Prostor Fáze I. a Prostor Fáze II. ve výši **50.567,- Kč za kalendářní měsíc + příslušná sazba DPH**
  - b) nájemné za užívání Společných prostor v 5NP ve výši **15.893,- Kč za kalendářní měsíc + příslušná sazba DPH.**
- přičemž veškeré platby dle tohoto odst. budou splatné dle článků 7.1 této Smlouvy.
- 5.2 Daň z přidané hodnoty bude připočítána v souladu s příslušnými právními předpisy.

## 6. INDEXACE

- 6.1 Pronajímatel má právo každý rok, nejdříve však v roce 2024, jednostranně zvýšit Nájemné dle odst. 5.1 této Smlouvy a Provozní náklady dle odst. 8.1 této Smlouvy o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro předcházející rok, maximálně však o 10 %.
- 6.2 Zvýšení Nájemného a Provozních nákladů dle čl. 6.1 musí být Nájemci oznámeno písemně nejpozději do 30. 4. daného roku. Nájemce je povinen platit dle tohoto článku navýšené nájemné s účinností od 1. července daného roku.
- 6.3 Dojde-li v budoucnosti obecně závazným předpisem ke zvýšení stávajících nebo k zavedení nových daní, poplatků, příspěvků a odvodů, které by mohly být z Nájemného a Provozních nákladů požadovány, a jejichž platba by byla Pronajímateli takovým předpisem uložena, má Pronajímatel právo Nájemné dle odst. 5.1 či Provozní náklady odpovídajícím způsobem navýšit. Takovéto zvýšení Nájemného a Provozních nákladů musí být Nájemci oznámeno písemně nejméně třicet (30) dnů před účinností zvýšení Nájemného a Provozních nákladů s přezkoumatelným doložením důvodu takového zvýšení.
- 6.4 Nájemné a Provozní náklady, upravované podle čl. 6 této Smlouvy nebude v žádném případě sníženo, i když by míra inflace za přecházející období byla záporná.

## 7. SPLATNOST A ZPŮSOB PLATBY NÁJEMNÉHO

- 7.1 Nájemné a ostatní platby jsou splatné měsíčně, předem, vždy na základě daňového dokladu se splatností 30 dnů ode dne jeho doručení. Tento den je i dílčím plněním ve smyslu § 21 odst. 10 zákona č. 235/2004 Sb. Daňové doklady (faktury) budou zasílány v den vystavení elektronickou cestou na email: [faktury@pgrlf.cz](mailto:faktury@pgrlf.cz)

## 8. PROVOZNÍ NÁKLADY A POPLATKY ZA SLUŽBY

- 8.1 **Provozní náklady**
- 8.1.1 Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli paušální částku nákladů souvisejících s užíváním Předmětu nájmu, zejména nákladů na údržbu a opravy Předmětu nájmu, revize, ostrahu Budovy, provoz technických místností, úklid společných prostor a technických místností, a všechny ostatní služby, které souvisejí s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**Provozní náklady**“). Soupis Provozních nákladů je nedílnou součástí této Smlouvy jako Příloha č. 7. Náklady na telekomunikační služby hradí Nájemce přímo příslušnému dodavateli telekomunikačních služeb na základě přímého smluvního vztahu Nájemce s takovým dodavatelem.
- 8.1.2 Smluvní strany se dohodly, že Provozní náklady bude Nájemce platit paušálně:
- za období 4. 5. 2023 – 31. 5. 2023 výše Provozních nákladů činí 3.523,- Kč + DPH/měsíc.
  - za období 1. 6. 2023 – 31. 10. 2023 výše Provozních nákladů činí 3.900,- Kč + DPH/měsíc.
  - za období 1. 11. 2023 a dále výše Provozních nákladů činí 9.840,- Kč + DPH/měsíc.
- 8.2 **Poplatky za služby**
- 8.2.1 Nájemce je od vzniku nájmu dále povinen hradit Pronajímateli náklady na dodávku vodného a



- stočného, elektrické energie, tepla, chladu a přívod čerstvého upraveného vzduchu /odvod znehodnoceného vzduchu do/z Předmětu nájmu (dále jen „**Poplatky za služby**“).
- 8.3 Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek médií a služeb (zejména plyn, elektřina, voda, teplo, telekomunikační služby) poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, ke kterému došlo bez jeho zavinění. Pronajímatel se zavazuje vyvinout veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby dodávky těchto služeb byly poskytovány v souladu s touto Smlouvou a přerušení dodávek bylo co nejdříve odstraněno.
- 8.4 Nájemce je povinen hradit veškeré náklady na jiné služby, které si sám objedná ve spojení s užíváním Předmětu nájmu (zejména náklady na provoz, běžná údržba a opravy, obnova, úklid a čištění, jakož i pojištění, zařízení a vybavení, které slouží samotnému Nájemci). Nájemce bude hradit tyto náklady přímo příslušným dodavatelům takových služeb, k tomu mu Pronajímatel poskytne svůj souhlas a potřebnou součinnost.
- 8.5 Náklady na přívod čerstvého upraveného vzduchu a odvod znehodnoceného vzduchu do Předmětu nájmu hradí Nájemce v částce 19,40Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

## 9. SPLATNOST, ZPŮSOB PLATBY POPLATKŮ ZA SLUŽBY A PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

- 9.1 **Provozní náklady**
- 9.1.1 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli paušálně Provozní náklady měsíčně, předem, vždy ve stejných termínech a stejným způsobem jako při placení nájemného.
- 9.2 **Poplatky za služby (médiá)**
- 9.2.1 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli Poplatky za služby čtvrtletně, dozadu dle skutečné spotřeby, vždy ve stejných termínech a stejným způsobem jako při placení nájemného.
- 9.2.2 Skutečná výše nákladů na dodávku vodného, stočného, elektrické energie Společných prostor v 5NP, tepla a chladu do Předmětu nájmu hrazených Nájemcem bude stanovena dle podružných měřičů.
- 9.2.3 Skutečná výše nákladů na dodávku elektrické energie do Předmětu nájmu hrazených Nájemcem bude stanovena na základě samostatného měřiče.
- 9.2.4 Pronajímatel je povinen skutečnou výši Poplatků za služby vyfakturovat 1 x za čtvrtletí na základě obdržných dodavatelských faktur. Ke skutečné výši úhrady za služby bude připočtena sazba DPH v souladu se zákonem.

## 10. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ PRO PLATBY, FAKTURACE

- 10.1 Za okamžik zaplacení peněžité částky se považuje den, kdy je částka připsána na účet oprávněného.
- 10.2 Pokud touto smlouvou není stanoveno jinak, je Pronajímatel oprávněn kalkulovat daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) k jakýmkoliv platbám vyplývajícím z této smlouvy, jestliže tak stanoví příslušné obecně závazné právní předpisy.
- 10.3 K veškerým platbám ze strany Nájemce vystaví Pronajímatel Nájemci daňový doklad. Za daňový doklad pro účely této Smlouvy bude považován běžný daňový doklad vydaný v souladu se zákonem o dani z přidané hodnoty v platném znění.
- 10.4 Nájemce je povinen platit veškeré platby podle této smlouvy formou bankovního převodu na účet uvedený v této smlouvě, není-li dále stanoveno jinak. Variabilním symbolem každé platby bude číslo této smlouvy nebo číslo faktury vystavené Pronajímatelem.

## 11. SMLUVNÍ POKUTA, ÚROK Z PRODLENÍ, NÁHRADA ŠKODY

- 11.1 V případě, že Nájemce nezaplatí řádně a včas, v době jejich splatnosti podle této smlouvy, jakoukoli peněžitou částku (zejména Nájemné, Poplatky za služby, nedoplatky z vyúčtování apod.) a nezaplatí ji ani do 10 (deseti) dnů od doručení písemné výzvy zaslané Nájemci Pronajímatelem, vzniká Nájemci povinnost zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení až do dne uhrazení. Vznikem nároku na smluvní pokutu ani jejím zaplacením nezaniká povinnost Nájemce zaplatit dlužné částky.
- 11.2 Ukončí-li Nájemce nájem předčasně před uplynutím Doby nájmu dle čl. 3.3 této Smlouvy, bude povinen vrátit zpět Příspěvek Pronajímatele v plné výši. To neplatí v případech, je-li nájem

Nájemcem ukončen z důvodu porušení povinností Pronajímatelem či z důvodů za něž odpovídá Pronajímatel.

- 11.3 Smluvní pokuty, sjednané touto smlouvou, hradí povinná strana nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé straně v této souvislosti škoda, kterou lze vymáhat samostatně.
- 11.4 Smluvní strany nejsou povinny hradit smluvní pokuty v případě, pokud prodlení s plněním povinností stanovených touto smlouvou bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost.
- 11.5 V případě, že Pronajímatel poruší jakoukoliv povinnost stanovenou v této Smlouvě, a nezjedná nápravu ani do čtrnácti (14) dnů od doručení písemné výzvy zaslané Pronajímatelem Nájemcem je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé prokazatelné porušení povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost Pronajímatele splnit povinnost a nahradit škodu, a to i v rozsahu přesahujícím smluvní pokutu.
- 11.6 V případě, že Nájemce poruší jakoukoliv povinnost stanovenou v této Smlouvě, a nezjedná nápravu ani do čtrnácti (14) dnů od doručení písemné výzvy zaslané Nájemci Pronajímatelem je Nájemce povinen zaplatit Pronajímatelem smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé prokazatelné porušení povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost Nájemce splnit povinnost a nahradit škodu, a to i v rozsahu přesahujícím smluvní pokutu.
- 11.7 Je-li v této smlouvě pro porušení konkrétní povinnosti sjednaná jiná výše smluvní pokuty, než obsažená v tomto čl. 11 Smlouvy, platí tato jiná výše smluvní pokuty.

## 12. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 12.1 Pronajímatel je povinen:
- udržovat Budovu a Technické zázemí Budovy jako celek s péčí řádného hospodáře ve stavu způsobilém k řádnému užívání;
  - umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu;
  - provádět řádné vyúčtování a pravidelně je předávat Nájemci;
  - informovat Nájemce včas o případných stavebních úpravách Předmětu nájmu či Budovy a omezení tak provozu apod., nejméně 14 (čtrnáct) dní před faktickým zahájením příslušných činností; smluvní strany se dále dohodly, že stavební úpravy Předmětu nájmu, jež by mohly mít za následek omezení činnosti Nájemce delší než 7 dní, může Pronajímatel provést pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce, který může být Nájemcem odepřen jen ze závažných důvodů,
  - na veškeré dodávky služeb do Předmětu nájmu neustále udržovat platné smlouvy s jejich dodavateli;
  - doručovat Nájemci veškeré faktury – daňové doklady řádně a včas;
  - umístit název a logo Nájemce při vstupu do Budovy a ve společných prostorách Budovy v rámci informačního systému zabezpečujícího orientaci Nájemců i třetích osob (např. poskytovatele poštovních služeb).
- 12.2 Pronajímatel je oprávněn:
- po předchozím oznámení s dostatečným časovým předstihem vstupovat v obvyklé provozní době Nájemce do Předmětu nájmu. Obvyklou provozní dobou nájemce se pro účely této smlouvy rozumí doba od 9:00 do 15:00 v pracovní dny, není-li stanoveno jinak. Do Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn vstoupit bez předchozího oznámení Nájemci tehdy, pokud bezprostředně hrozí vznik škody na Předmětu nájmu, Budově nebo v případě, že škoda již na Předmětu nájmu vznikla a může ohrozit jiné části Budovy a/nebo Předmětu nájmu;
  - vyžadovat na Nájemci informace související s provozem a užíváním Předmětu nájmu;
  - uplatňovat další práva výslovně umožněná touto smlouvou nebo právním řádem;

## 13. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 13.1 Nájemce po zaplacení Nájemného, Poplatků za služby a jiných plateb stanovených touto smlouvou a při dodržování a splnění všech ujednání, lhůt a podmínek, které mají být Nájemcem dodržovány a plněny, má právo:
- řádne užívat Předmět nájmu po dobu nájmu, bez překážek a přerušení ze strany Pronajímatele nebo jakékoli jiné osoby;
  - na neomezený přístup do Předmětu nájmu;
  - obdržet od Pronajímatele ve lhůtách určených touto Smlouvou vyúčtování Poplatků za služby;
  - žádat na Pronajímatelem informace týkající se provozu Budovy, které mají vliv na užívání

- Předmětu nájmu;
- 13.2 Nájemce je povinen:
- a) užívat Předmět nájmu v souladu s jeho účelem a platným právním řádem; případně interními předpisy vydanými Pronajímatelem k zajištění provozu Budovy, za předpokladu, že s nimi byl dopředu protokolárně seznámen a tyto neomezují jeho práva založená touto Smlouvou a právními předpisy;
  - b) neomezovat svou činností protiprávně a v rozporu s touto Smlouvou práva ostatních nájemců Budovy;
  - c) na písemnou výzvu Pronajímatele provádět či nechat provádět veškeré inspekce, revize a pravidelné kontroly jakéhokoliv zařízení, instalovaného Nájemcem v Předmětu nájmu, podle podmínek stanovených obecně závaznými právními a technickými předpisy. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce povinen předložit protokoly o inspekcích, revizích nebo pravidelných kontrolách;
  - d) umožnit Pronajímateli provedení inspekce, revize či pravidelné kontroly jakéhokoliv zařízení Pronajímatele instalovaného v Předmětu nájmu a umožnit Pronajímateli po předchozím oznámení provedení kontroly užívání Předmětu nájmu;
  - e) neprodleně informovat Pronajímatele nejpozději však do pěti (5) pracovních dnů o poškození Předmětu nájmu, které způsobil Nájemce nebo jeho zaměstnanci nebo osoby, kterým umožnil se v/na Předmětu nájmu nacházet. Pronajímatel poté rozhodne, zda provede opravu na náklady Nájemce sám nebo nechá opravu poškození Předmětu nájmu provést Nájemce a určí mu přitom přiměřené podmínky. V souvislosti s opravou poškozeného Předmětu nájmu je Nájemce povinen poskytovat Pronajímateli nezbytnou součinnost;
  - f) dodržovat podmínky požadované platnými obecnými právními předpisy (ČSN, BOZP, požární předpisy apod.);
  - g) umožnit Pronajímateli nebo pověřené třetí osobě v posledních čtyřech (4) měsících trvání nájmu v obvyklé provozní době Nájemce (viz čl. 12 odst. 12.2) vstup do Předmětu nájmu za účelem jeho nabízení dalším zájemcům;
  - h) respektovat a po dohodě s Pronajímatelem se připojit k orientačnímu systému Budovy a na výzvu Pronajímatele dodat podklady pro výrobu svého firemního označení;
  - i) neprovozovat v Předmětu nájmu žádné činnosti odporující obecně závazným právním předpisům;
  - j) informovat Pronajímatele o skutečnostech, které mají vliv nebo mohou mít vliv na stav Předmětu nájmu, zejména hrozí-li či již nastalo jeho poškození;
- 13.3 Smluvní strany se dohodly, že drobné opravy Předmětu nájmu bude na své náklady provádět sám Nájemce, když na definici drobných oprav se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb. (dále jen nařízení) s tím, že v § 5 nařízení se částka 1.000,- Kč nahrazuje částkou 3.000,- Kč a v § 6 nařízení se částka 100Kč/m<sup>2</sup> nahrazuje částkou 200,-Kč/m<sup>2</sup>. Toto vymezení se však netýká oprav na majetku Nájemce a na jím pořízeném zařízení a vybavení v Předmětu nájmu. U nich hradí Nájemce opravy či úpravy vždy v plné výši. Toto ustanovení se také netýká oprav, které výlučně dle dohody stran platí Pronajímatel – jedná se o opravy vzduchotechnického zařízení, EPS čidel, požárních klapek.
- 13.4 Ve Společných prostorách 5NP Budovy nesmí Nájemce provozovat žádnou činnost mimo sjednaný účel nájmu, pokud pro ni předem nezískal písemné povolení Pronajímatele.
- 13.5 Nájemce se zavazuje, že nebude během Doby nájmu realizovat žádné změny Předmětu nájmu, vylepšení nebo doplňky v Předmětu nájmu bez získání předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento souhlas nebude, bez rozumných důvodů a s ohledem na účel nájmu a další ustanovení této smlouvy, odmítnut. Nájemce je povinen před zahájením úprav předložit Pronajímateli ke schválení projekt a harmonogram prací včetně seznamu zhotovitelů. Nestavební podstatné úpravy interiérů Předmětu nájmu může Nájemce provádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, avšak, bude povinen na takovou skutečnost Pronajímatele v dostatečném předstihu upozornit. Vždy při tom bude dbát na to, aby nebyly poškozeny žádné součásti technické infrastruktury Budovy a ani nijak omezena jejich funkce.
- 13.6 V případě zániku nájmu uplynutím doby nájmu, dohodou nebo výpovědí je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu a vyklizený jej předat Pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu. V případě zániku nájmu z důvodu odstoupení od smlouvy je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli do 30 dnů od skončení nájmu.
- 13.7 Nevyklizením Předmětu nájmu ve sjednané době vzniká Nájemci povinnost zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši uvedené v čl. 11 této Smlouvy.
- 13.8 Nepřevzetím vyklizeného Předmětu nájmu ve sjednané době vzniká Pronajímateli povinnost zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši uvedené v čl. 11 této Smlouvy. Odmítne-li Pronajímatel včas a řádně převzít od Nájemce vyklizený Předmět nájmu ve sjednané době, není Nájemce



- v prodlení s předáním Předmětu nájmu.
- 13.9 Nájemce se zavazuje v termínu dle čl. 13.6 této smlouvy na své náklady uvést Předmět nájmu do stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a vrátit jej Pronajímateli, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 13.10 Smluvní strany se dohodly, že po zániku této smlouvy a uplynutí lhůty pro vyklizení je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu, odstranit z něj na náklady Nájemce všechny věci a uskladnit je na náklady Nájemce za obvyklých podmínek v místě zvoleném Pronajímatel. Po uskladnění věci zašle Pronajímatel Nájemci výzvu k převzetí uskladněných věcí do deseti (10) dní od doručení výzvy. Pokud si Nájemce uskladněné věci ve lhůtě nepřevzme, má se za to, že Nájemce považuje uskladněné věci za odpad, a Nájemce souhlasí s tím, aby Pronajímatel uskladněné věci nechal zničit na náklady Nájemce.

#### 14. ODPOVĚDNOST/POJIŠTĚNÍ

- 14.1 Pronajímatel neodpovídá za škody na zboží, vybavení, zařízení apod. patřící Nájemci vzniklé vlhkostí, požárem, krádeží nebo jiným působením třetích osob či zásahem vyšší moci, učinil-li Pronajímatel veškerá opatření bránící vzniku takových škod, která lze na něm rozumně požadovat.
- 14.2 Pronajímatel uzavře a bude udržovat pojištění Budovy proti poškození nebo zničení (i) živelnou událostí (požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem a pod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoliv systémů Budovy), (iii) pádem jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc (iv) pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škody (včetně ušlého zisku) na zdraví či životě osob (zaměstnanců a členů orgánů Nájemce) a majetku Nájemce.  
Současně se Pronajímatel zavazuje nejpozději do jednoho měsíce od účinnosti této smlouvy zajistit, že veškeré subjekty, jež budou vykonávat správu Budovy, Předmětu nájmu či skladových prostor nebo Parkovacích stání budou po celou dobu výkonu této správy pojištěny pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem jejich činnosti.
- 14.3 Nájemce je povinen nejpozději do jednoho měsíce od účinnosti této smlouvy sjednat a dále od tohoto data udržovat po celou dobu nájmu v platnosti na své vlastní náklady u pojišťovny oprávněné působit na území České republiky
- pojištění odpovědnosti Nájemce za škody (včetně ušlého zisku) související s užíváním Předmětu nájmu, a toto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku Nájemcem, včetně škod na Předmětu nájmu či Budově. Součástí pojištění musí být zároveň pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám na životě zdraví a majetku či vyplývající z provozní činnosti Nájemce.
  - majetkové pojištění movitého majetku Nájemce nacházejícího se v/na Předmětu nájmu proti poškození nebo zničení (i) živelnou událostí (požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem apod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoliv systémů Budovy), (iii) pádem jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc.
  - pojištění přerušení provozu pro případ požáru, výbuchu, úder blesku, vody z vodovodních zařízení, zpětného vystoupení vody z kanalizačního potrubí a ostatních pojistných nebezpečí.
- Pronajímatel v žádném případě nenese odpovědnost za nedostatečné pojištění Nájemce.
- 14.4 Pronajímatel v souvislosti s pojištěním Nájemce doporučuje Nájemci, aby materiál poškoditelný vodou uložil na pevný podklad o výšce min. 15 cm nad úroveň podlahy, neboť v případě opačného postupu a vzniku škodní události lze očekávat snížení pojistného plnění ze strany pojišťovny.
- 14.5 Nájemce je povinen bezodkladně oznámit Pronajímateli ukončení platnosti pojistných smluv, zejména pokud k jejich ukončení došlo z důvodu neplacení pojistného nebo jejich vypovězení.
- 14.6 Pronajímatel je povinen bezodkladně oznámit Nájemci ukončení platnosti pojistných smluv, zejména pokud k jejich ukončení došlo z důvodu neplacení pojistného nebo jejich vypovězení.

#### 15. SKONČENÍ NÁJMU

- 15.1 Tato Smlouva zaniká následujícími způsoby:
- uplynutím Doby nájmu;
  - dohodou Smluvních stran;
  - výpovědí v souladu s touto Smlouvou;
  - odstoupením v souladu s touto Smlouvou;



e) z jiných zákonem stanovených důvodů.

15.2 *Uplynutí doby nájmu*

Smluvní strany se dohodly, že nájem podle této Smlouvy skončí uplynutím doby nájmu podle odst. 3.3 této Smlouvy.

15.3 *Dohoda o zániku nájmu*

Dohoda o zániku nájmu musí být uzavřena písemně a podepsána oběma Smluvními stranami, jinak je neplatná.

15.4 *Písemnou výpověď*

15.4.1 Nájemce může tuto Smlouvu písemně vypovědět pouze z níže uvedených důvodů:

- a) Předmět nájmu (či alespoň 50% Předmětu nájmu) se stane a zůstane bez zavinění Nájemce podstatným způsobem nezpůsobilý ke smluvenému užívání (včetně přerušení poskytování Služeb a/nebo Médii) a/nebo je Nájemce omezen v přístupu do Předmětu nájmu a tento stav (nezpůsobilost či omezení) trvá po dobu delší než patnáct (15) dní.
- b) Část Předmětu nájmu nedosahující 50 % z celkové velikosti Předmětu nájmu se stane a zůstane bez zavinění Nájemce podstatným způsobem nezpůsobilá ke smluvenému užívání (včetně přerušení poskytování Služeb a/nebo Médii) a/nebo je Nájemce omezen v přístupu do takové části Předmětu nájmu a tento stav (nezpůsobilost či omezení) trvá po dobu delší než třicet (30) dnů, Nájemce může písemně vypovědět nájem dotčené části Předmětu nájmu.
- c) Pronajímatel závažně a/nebo opakovaně porušuje své povinnosti stanovené touto Smlouvou a neodstraní takové porušování ani ve lhůtě maximálně čtrnácti (14) dnů po doručení písemné výzvy Nájemce,
- d) příslušný soud vydá pravomocné rozhodnutí o úpadku Pronajímatele,
- e) z jiných důvodů uvedených v této Smlouvě či v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

15.4.2 Pronajímatel může tuto Smlouvu písemně vypovědět pouze z níže uvedených důvodů:

- a) Nájemce je v prodlení se zaplacením Nájemného, a/nebo Poplatků za Služby po dobu delší než třicet (30) dnů následujících po doručení písemné upomínky Pronajímatelem.
- b) Nájemce přes písemné upozornění Pronajímatele opakovaně užívá Předmět nájmu v závažném rozporu s touto Smlouvou,
- c) příslušný soud vydá pravomocné rozhodnutí o úpadku Nájemce,
- d) Nájemce závažně porušuje jiné ustanovení této Smlouvy a tohoto porušení nezanechá nebo nenapraví jeho následky ani po výzvě Pronajímatele. Lhůta stanovená Pronajímatelem v písemné výzvě nesmí být kratší než třicet (30) dnů,
- e) z jiných důvodů uvedených v této Smlouvě či v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

15.4.3 Výpověď musí být učiněna písemně a musí být doručena druhé Smluvní straně dle odst. 17.4 této Smlouvy. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

15.4.4 Výpovědní doba činí tři (3) měsíce, s výjimkou bodu 15.4.2 a) a počíná běžet prvním (1.) dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a uplyne posledním dnem třetího (3) měsíce.

15.4.5 Pro případ, který by nastal podle bodu 15.4.2 a) sjednaly Smluvní strany jednoměsíční výpovědní dobu, která počíná běžet prvním (1.) dnem následujícím po doručení písemné výpovědi.

15.5 *Odstoupení od Smlouvy*

V případech, kdy tak stanoví tato Smlouva nebo zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jsou Smluvní strany oprávněny od této Smlouvy písemně odstoupit. Před odstoupením od Smlouvy musí být povinná strana na porušení povinnosti písemně upozorněna a musí jí být poskytnuta nejméně třiceti (30) denní lhůta pro dodatečné splnění povinnosti. Pokud ani v takto poskytnuté lhůtě povinná strana svou povinnost nesplní, je oprávněná strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné dnem doručení písemného odstoupení.

## 16. UVEŘEJNĚNÍ SMLOUVY

- 16.1 Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti Nájemce uveřejnit prostřednictvím Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o registru smluv“), tuto Smlouvu, včetně všech případných dohod či dodatků, kterými se Smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší. Povinnost uveřejnění se nevztahuje na technické předlohy, návody, výkresy, projektové dokumentace, modely, způsoby výpočtu jednotkových cen, vzory a výpočty.
- 16.2 Uveřejněním Smlouvy dle odst. 1. tohoto článku Smlouvy se rozumí uveřejnění elektronického obrazu textového obsahu Smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat, podle § 5 odst. 1 Zákona o registru smluv, prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že Smlouva bude uveřejněna v rozsahu stanoveném Zákonem o registru smluv; nebudou uveřejněny ty části a přílohy Smlouvy, na které se povinnost uveřejnění podle Zákona o registru smluv nevztahuje.
- 16.3 Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Nájemce, Pronajímatel je povinen zkontrolovat, že Smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně prostřednictvím registru smluv uveřejněna. V případě, že některá ze Smluvních stran zjistí jakékoliv nepřesnosti a/nebo nedostatky, je povinna bez zbytečného odkladu o nich druhou Smluvní stranu informovat a Smluvní strany si poskytnou veškerou potřebnou součinnost k zajištění opravy nepřesností či nedostatků.
- 16.4 Postup uvedený v odst. 1. až 3. tohoto článku se Smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření dodatků ke Smlouvě, jakož i v případě jakýchkoli dalších dohod, kterými se Smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat nebo rušit.
- 16.5 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že s výjimkou ustanovení znečitelněných v souladu se Zákonem o registru smluv a s výjimkou technických předloh, návodů, výkresů, projektové dokumentace, modelů, vzorů a výpočtů bude uveřejněno úplné znění Smlouvy včetně příloh a dodatků.

## 17. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 17.1 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu či zřídit užívací právo jinému, případně postoupit svá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy bez písemného souhlasu Pronajímatele, přičemž tento souhlas nesmí být bezdůvodně odírán či odkládán.  
Pronajímatel je oprávněn postoupit svá práva a/nebo závazky vyplývající z této smlouvy (a to jako celek nebo i jednotlivě) na jakoukoliv třetí stranu. Tuto skutečnost je však povinen Nájemci předem v přiměřené lhůtě oznámit.
- 17.2 *Změny smlouvy*  
Tato smlouva včetně všech jejích příloh může být měněna pouze písemnými dodatky, řádně podepsanými oběma smluvními stranami, není-li v této smlouvě stanoveno jinak. Podmínkou účinnosti jakéhokoliv dodatku Smlouvy je uveřejnění v Registru smluv dle článku 16. Smlouvy.
- 17.3 Pokud by bylo některé ujednání této Smlouvy shledáno neplatným, posoudí se vliv této skutečnosti na zbytek Smlouvy podle pravidel § 576 občanského zákoníku. V případě, že bude možné neplatné ujednání oddělit od zbytku Smlouvy, zavazují se Smluvní strany neplatné ujednání nahradit novým platným ujednáním, které bude svým obsahem co nejvíce odpovídat původnímu Smluvními stranami zamýšlenému účelu ujednání, které bylo shledáno neplatným.
- 17.4 *Oznámení*  
Nestanoví-li Smlouva v konkrétním případě jinak, veškerá oznámení, žádosti či jiná sdělení dle této smlouvy vyžadují písemnou formu a musí být doručeny buď datovou zprávou, osobně nebo doporučenou poštou na výše uvedené adresy smluvních stran nebo na jinou adresu, která byla včas písemně sdělena druhé smluvní straně.  
Smluvní strany jsou povinny oznamovat si písemně změny výše uvedených kontaktních osob,

- kdy není potřebné v takovém případě, pokud ke změně dojde, uzavírat dodatek k této Smlouvě.
- 17.5 *Rozhodné právo*  
Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 17.6 Tato smlouva je uzavřena v českém jazyce. Tato smlouva se uzavírá písemně v elektronické podobě a je podepsána elektronickými podpisy za obě smluvní strany.
- 17.7 Následující přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy:
- Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitosti
  - Příloha č. 2: Kolaudační souhlas
  - Příloha č. 3: Schéma Předmětu nájmu
  - Příloha č. 4: Kopie výpisu z Obchodního rejstříku Pronajímatele a Nájemce
  - Příloha č. 5: Schéma nebytových prostor v 5NP - Rezerva
  - Příloha č. 6: Vzor Předávacího protokolu Předmětu nájmu
  - Příloha č. 7: Soupis Provozních nákladů
- 17.8 Smluvní strany tímto prohlašují a potvrzují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, a to svobodně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své elektronické podpisy.

V Brně dne .....

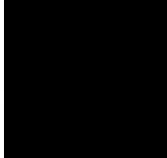
V Praze dne .....

Za Pronajímatele

**Petr**  
**Kavalec**  
Digitally signed  
by Petr Kavalec  
Date: 2023.05.02  
13:43:03 +02'00'

.....  
Vodička a.s.  
Petr Kavalec  
předseda správní rady

Za Nájemce

  
doc. Ing. Josef Kučera, Dr.  
Digitální podpis:  
02.05.2023 17:05:02

.....  
PGRLF a.s.  
doc. Dr. Ing. Josef Kučera  
předseda představenstva