

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Statutární město Plzeň

se sídlem: nám. Republiky 1, 306 32 Plzeň

IČ: 00075370

bankovní spojení: XXX

zastoupené: Ing. Luděk Šantora, MBA, ředitel SPRÁVY INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

(dále v textu jen „**PRONAJÍMATEL**“)

a

Sarisa s. r. o.

IČ: 17479843

se sídlem Koterovská 2044/124, 326 00 Plzeň

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni oddíl C, vložka 42660,

zastoupená Štěpán Fau, jednatel

(dále v textu jen „**NÁJEMCE**“)

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PŘEDMĚTU NÁJMU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

(dále jen „**SMLOUVA**“)

čl. 1

Základní ustanovení

- 1.1 PRONAJÍMATEL se zavazuje přenechat NÁJEMCI k dočasnému užívání níže specifikovaný PŘEDMĚT NÁJMU a NÁJEMCE se zavazuje za to platit ujednané nájemné.

čl. 2

PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 PRONAJÍMATEL prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemkové parcely č. parc. 3949, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na LV č. 1, pro k.ú. a obec Plzeň (721981).
- 2.2 Součástí shora uvedeného pozemku je **stavba budovy čp. 2827** umístěné na adrese Koterovská 152, Plzeň (dále jen „**BUDOVA**“).
- 2.3 Předmět nájmu tvoří:
- (a) **kancelářské prostory** ve 1. patře BUDOVY, které jsou graficky označeny v plánu, který je přílohou této SMLOUVY (**Příloha č. 1**), přičemž se jedná o místnosti v této příloze označené jako místnosti č. B.2.22.
 - (b) vybavení PŘEDMĚTU NÁJMU zařizovacími předměty a technickým a jiným obdobným zařízením, které jsou uvedeny v inventáři tvořícím přílohu SMLOUVY (**Příloha č. 2**).
 - (c) parkovací místo/a č. 100, 101, které se nachází na pozemkové parcele č. parc. 3953/1 jsou graficky označeny v plánu, který je přílohou této SMLOUVY (**Příloha č. 1**)
- (dále jen souhrnně jen jako „**PŘEDMĚT NÁJMU**“).
- 2.4 NÁJEMCE má (včetně jeho zaměstnanců, zákazníků a dodavatelů) právo užívat spolu s PŘEDMĚTEM NÁJMU též **společné prostory** BUDOVY, které netvoří předmět nájmu, a jsou

PRONAJÍMATELEM určeny ke společnému nevýhradnímu užívání NÁJEMCI či jinými uživateli BUDOVY, jejich návštěvníky, zákazníky či spolupracovníky (zejména místnost na jízdní kola nacházející se v přízemí BUDOVY, SeedUp Space nacházející se v 6. patře BUDOVY, vstupní hala, schodiště, výtahy, chodby apod.), jak je takové užívání podrobněji popsáno v Provozním řádu zveřejněném na webových stránkách www.techtower.cz (dále jen jako „**PROVOZNÍ ŘÁD**“).

- 2.5 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. Tento ceník je PRONAJÍMATEL oprávněn kdykoliv změnit s tím, že tuto změnu je povinen oznámit NÁJEMCI (např. vyvěšením na webových stránkách) a účinnost změny nastane ke dni následujícím po oznámení. NÁJEMCE je oprávněn rezervaci bezplatně stornovat nejpozději 24 hodin před zahájením pronájmu zasedací místnosti. Jestliže ke stornování rezervace nedojde do uvedeného termínu, anebo v případě, že by NÁJEMCE opakovaně prováděl nadbytečné rezervace i přes upozornění PRONAJÍMATELE na tuto skutečnost, bude nájemné za pronájem zasedací místnost fakturováno v plné výši.

čl. 3 Účel nájmu

- 3.1 PŘEDMĚT NÁJMU bude NÁJEMCEM využíván k administrativním, kancelářským nebo odborným účelům, to vše za účelem inovačního podnikání, podle specifikace PŘEDMĚTU NÁJMU. Parkovací místa je NÁJEMCE oprávněn využívat pouze k parkování osobních vozidel.
- 3.2 Užití PŘEDMĚTU NÁJMU za jiným účelem je možné pouze na základě předchozího písemného souhlasu PRONAJÍMATELE. Smluvní strany dohodou vylučují aplikaci ust. § 2304 OZ, tedy NÁJEMCE nemá právo provozovat v PŘEDMĚTU NÁJMU jinou činnost nebo změnit způsob či podmínku jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, i kdyby tato změna nepůsobila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad míru přiměřenou poměrům nepoškozovala PRONAJÍMATELE nebo ostatní uživatele nemovité věci.
- 3.3 V případě pochybností o účelu a způsobu využití PŘEDMĚT NÁJMU, bude účel nájmu a způsob využití vykládán tak, jak lze obvykle v dané situaci spravedlivě očekávat.
- 3.4 NÁJEMCE je na žádost PRONAJÍMATELE povinen informovat PRONAJÍMATELE o své činnosti, kterou v PŘEDMĚTU NÁJMU vykonává, včetně předání informace o počtu zaměstnanců dle pracovních pozic a případně jména spolupracujících výzkumných subjektů či univerzit, a to i písemnou formou, pokud o to PRONAJÍMATEL na základě žádosti či podmínek poskytovatele dotace na vybudování a vybavení BUDOVY požádá. V případě, že by vykonávané činnosti podléhaly obchodnímu tajemství (např. specifický vývoj, patentová činnost apod.), je nutné na toto upozornit.
- 3.5 PRONAJÍMATEL má právo uveřejnit obchodní firmu/jméno, loga a předmět činnosti NÁJEMCE ve svých propagačních materiálech.

čl. 4 Stav PŘEDMĚTU NÁJMU

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

čl. 5 Odevzdání PŘEDMĚTU NÁJMU

- 5.1 PRONAJÍMATEL odevzdá PŘEDMĚT NÁJMU NÁJEMCI nejpozději v den zahájení doby nájmu.
- 5.2 Odevzdání PŘEDMĚTU NÁJMU je řádné, pokud PRONAJÍMATEL odevzdá NÁJEMCI PŘEDMĚT NÁJMU, jeho příslušenství, které má být předmětem nájmu dle této SMLOUVY, a vše co je třeba k řádnému užívání PŘEDMĚTU NÁJMU.

- 5.3 O odevzdání podepíše zástupci smluvních stran předávací protokol ve formě vzoru připojeného k této SMLOUVĚ jako Příloha č. 4 (dále jen „**PŘEDÁVACÍ PROTOKOL**“), ve kterém budou uvedeny výměry PŘEDMĚTU NÁJMU. V případě, že NÁJEMCE nepodepíše PŘEDÁVACÍ PROTOKOL v rozporu s ustanoveními této SMLOUVY, považuje se PŘEDMĚT NÁJMU za předaný v den zahájení doby nájmu.
- 5.4 Během doby nájmu umožní PRONAJÍMATEL NÁJEMCI, jeho zaměstnancům, zákazníkům, dodavatelům a všem ostatním osobám oprávněně požadujícím vstup do PŘEDMĚTU NÁJMU, stálý přístup do BUDOVY a PŘEDMĚTU NÁJMU 24 hodin denně a 7 dnů v týdnu.

čl. 6

Doba nájmu

- 6.1 Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
- 6.2 Nájem počíná dnem 1. 6. 2023.

čl. 7

Nájemné

- 7.1 NÁJEMCE se zavazuje platit PRONAJÍMATELI **měsíční nájemné** za PŘEDMĚT NÁJMU ve výši:
- (a) za kancelářské prostory dle odst. 2.3 a) SMLOUVY ve výši 200 Kč/m² čisté plochy prostor/měsíčně. Je-li NÁJEMCE plátcem DPH v době uzavření SMLOUVY či se jím po dobu účinnosti SMLOUVY stane, strany se dohodly, že k této části nájemného bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši;
 - (b) za vybavení dle odst. 2.3 b) SMLOUVY ve výši 0 Kč/měsíčně plus DPH v zákonem stanovené výši;
 - (c) za parkovací místa dle odst. 2.3 c) SMLOUVY ve výši 1 500 Kč/parkovací místo/měsíčně plus DPH v zákonem stanovené výši;
 - (d) za zasedací místnosti dle odst. 2.5 SMLOUVY ve výši dle platného ceníku. K částkám uvedených v platném ceníku bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši.
- 7.2 PRONAJÍMATEL je oprávněn nájemné každoročně vždy od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, ve kterém Český statistický úřad zveřejní míru inflace za předchozí kalendářní rok, zvýšit až o částku odpovídající procentu (%) roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za 12 měsíců předcházejícího roku, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, případně jinou institucí oficiálně autorizovanou k výpočtu roční míry inflace pro ČR.
- 7.3 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.
- 7.4 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.
- 7.5 Nájemné nezahrnuje platby za služby spojené s užíváním PŘEDMĚTU NÁJMU.

čl. 8

Dodávky energií a souvisejících služeb

- 8.1 Počínaje dnem nájmu je NÁJEMCE povinen hradit PRONAJÍMATELI podíl na provozních nákladech BUDOVY, představující 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 SMLOUVY (dále jen „**PROVOZNÍ NÁKLADY BUDOVY**“). Tento podíl je stanoven jako poměr čisté plochy PŘEDMĚTU NÁJMU (kancelářských prostor dle odst. 2.3 a) SMLOUVY) na celkové čisté pronajímatelné ploše BUDOVY (dále jen „**POMĚRNÝ PODÍL B**“) za příslušný kalendářní rok a je fakturován na měsíční bázi jako jedna dvanáctina ročních nákladů. Čistou plochou se rozumí plocha, do které nejsou započteny plochy obvodových konstrukcí,

plochy vnějších konstrukcí, plochy vnitřních nosných konstrukcí, plochy dělicích konstrukcí a nevyužitelné plochy. Výše POMĚRNÉHO PODÍLU B je zapsána v PŘEDÁVACÍM PROTOKOLU.

- 8.2 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.
- 8.3 PRONAJÍMATEL vyvine snahu k tomu zajistit, 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.
- 8.4 Počínaje dnem nájmu je dále NÁJEMCE povinen hradit PRONAJÍMATELI náklady na energie pro PŘEDMĚT NÁJMU, představující 100 % z celkového součtu veškerých nákladů / výdajů vzniklých PRONAJÍMATELI v souvislosti s veškerými médii / energiemi dodávaným do PŘEDMĚTU NÁJMU za příslušný kalendářní rok doby nájmu (nebo její poměrné části) dle této SMLOUVY uvedených v Příloze č. 3 SMLOUVY (dále jen „**NÁKLADY NA ENERGIE**“).
- 8.5 NÁKLADY NA ENERGIE pro PŘEDMĚT NÁJMU budou vyčísleny na základě spotřeby za daný měsíc:
- (a) pro účely měření NÁKLADŮ NA ENERGIE dodávané do PŘEDMĚTU NÁJMU instaloval či nainstaluje PRONAJÍMATEL do PŘEDMĚTU NÁJMU či jeho blízkosti, příslušné podružné měřiče (elektroměr, vodoměr, kalorimetr pro měření spotřeby chladu),
 - (b) pokud jsou pro účely měření příslušného média zahrnutého/příslušné energie zahrnuté do NÁKLADŮ NA ENERGIE dodávané do PŘEDMĚTU NÁJMU instalovány podružné měřiče, potom náklady na takové příslušné médium spotřebované/příslušnou energii spotřebovanou v PŘEDMĚTU NÁJMU budou měřeny takovým podružným měřičem média/energie měřícím spotřebu v PŘEDMĚTU NÁJMU a hrazeny na základě odečtů měřičů přiřazených k danému PŘEDMĚTU NÁJMU,
 - (c) pokud spotřeba příslušného média zahrnutého/příslušné energie zahrnuté do NÁKLADŮ NA ENERGIE dodávané do PŘEDMĚTU NÁJMU není měřena samostatným podružným měřičem měřícím spotřebu výlučně v PŘEDMĚTU NÁJMU, potom náklady na takové příslušné médium spotřebované/příslušnou energii spotřebovanou v PŘEDMĚTU NÁJMU budou (dle rozhodnutí PRONAJÍMATELE) měřeny společným podružným měřičem takového média/energie měřícím spotřebu v BUDOVĚ (či její části zahrnující PŘEDMĚT NÁJMU) a hrazeny NÁJEMCEM na základě přepočtu dle procentního podílu vypočteného na základě poměru mezi čistou plochou PŘEDMĚTU NÁJMU (kancelářských prostor dle odst. 2.3 a) SMLOUVY) k celkové čisté ploše BUDOVY (dále jen „**POMĚRNÝ PODÍL A**“). Výše POMĚRNÉHO PODÍLU A je zapsána v PŘEDÁVACÍM PROTOKOLU.
- 8.6 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.
- 8.7 NÁKLADY NA ENERGIE, PROVOZNÍ NÁKLADY BUDOVY a náklady na energie spojené s užíváním společných prostor 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.
- 8.8 K výše uvedeným částkám za NÁKLADY NA ENERGIE, PROVOZNÍ NÁKLADY BUDOVY a náklady na energie spojené s užíváním společných prostor bude připočtena DPH v zákonné sazbě.
- 8.9 Nad rámec POMĚRNÉHO PODÍLU A a POMĚRNÉHO PODÍLU B na NÁKLADECH NA ENERGIE, PROVOZNÍCH NÁKLADECH BUDOVY a nákladech na energie spojené s užíváním společných prostor, 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 PŘEDMĚTEM NÁJMU, a zavazuje se za takové služby řádně platit přímým poskytovatelům těchto služeb.

- 8.10 Budou-li kdykoli v průběhu doby nájmu dodávky elektrické energie do PŘEDMĚTU NÁJMU zajišťovány PRONAJÍMATELEM (či jinou PRONAJÍMATELEM určenou třetí osobou) pod vlastním jménem a na vlastní účet, zavazuje se NÁJEMCE odebírat elektrickou energii do PŘEDMĚTU NÁJMU 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).
- 8.11 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, NÁKLADY NA ENERGIE BUDOVY a náklady na energie spojené s užíváním společných prostor a má také právo vznášet rozumné námitky a připomínky a doporučení, která je PRONAJÍMATEL povinen brát v rozumné míře v úvahu.
- 8.12 PRONAJÍMATEL má právo změnit v průběhu roku cenu služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná cena může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po oznámení nové výše ceny.
- 8.13 Nezná-li PRONAJÍMATEL skutečnou výši NÁKLADŮ NA ENERGIE, PROVOZNÍCH NÁKLADŮ BUDOVY a nákladů na energie spojené s užíváním společných prostor, je oprávněn účtovat NÁJEMCI odhadovaný souhrn nákladů formou záloh. Finanční vyrovnání případných nedoplatků vyplývajících z vyúčtování provedou PRONAJÍMATEL a NÁJEMCE nejpozději ve lhůtě do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování NÁJEMCI.
- 8.14 PRONAJÍMATEL před uzavřením SMLOUVY umožnil NÁJEMCI seznámit se s energetickým průkazem BUDOVY, což NÁJEMCE potvrzuje svým podpisem.

čl. 9

Splatnost a způsob placení nájemného a jiných plateb

- 9.1 Nájemné i úhrady za služby související s užíváním PŘEDMĚTU NÁJMU (NÁKLADY NA ENERGIE, PROVOZNÍ NÁKLADY BUDOVY a náklady na energie spojené s užíváním společných prostor) jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách na základě PRONAJÍMATELEM vystaveného daňového dokladu, a to na takový bankovní účet, který bude uveden na vystaveném daňovém dokladu.
- 9.2 Okamžikem zaplacení peněžitých plateb NÁJEMCE je okamžik připsání bezhotovostní platby ve prospěch uvedeného účtu PRONAJÍMATELE.
- 9.3 PRONAJÍMATEL vystaví NÁJEMCI daňový doklad v souladu s právními předpisy.
- 9.4 PRONAJÍMATEL je oprávněn zasílat daňové doklady elektronicky na adresu XXX

čl. 10

Jistota

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

31.868,98 Kč vč. DPH

- 10.2 V případě prodlení NÁJEMCE s úhradou jistoty nebo její části je PRONAJÍMATEL oprávněn od SMLOUVY odstoupit.
- 10.3 PRONAJÍMATEL je oprávněn poskytnutou jistotu čerpat k uspokojení svých splatných pohledávek z nájmu vůči NÁJEMCI. Pohledávkou z nájmu se rozumí jakákoli pohledávka PRONAJÍMATELE vůči NÁJEMCI vzniklá na základě SMLOUVY, nebo přímo či nepřímo související se SMLOUVOU (např. náhrada škody vzniklá porušením povinností NÁJEMCE).
- 10.4 NÁJEMCE je povinen doplnit jistotu, pokud ji PRONAJÍMATEL oprávněně čerpal, a to do jednoho (1) měsíce ode dne odeslání výzvy PRONAJÍMATELE k takovému doplnění.

- 10.5 Při skončení nájmu PRONAJÍMATEL vrátí jistotu NÁJEMCI na účet NÁJEMCE uvedený v písemné žádosti NÁJEMCE; započte si přitom, co mu NÁJEMCE případně z nájmu (tj. jakékoliv závazky NÁJEMCE vůči PRONAJÍMATELI vyplývající ze SMLOUVY) dluží.
- 10.6 PRONAJÍMATEL není povinen uložit peněžní prostředky tvořící jistotu dle tohoto článku na zvláštní účet u peněžního ústavu.

čl. 11 Podnájem

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

čl. 12 Základní povinnosti NÁJEMCE

- 12.1 NÁJEMCE je povinen užívat PŘEDMĚT NÁJMU v souladu s obecně závaznými právními předpisy, touto SMLOUVOU a dobrými mravy a platit PRONAJÍMATELI ujednané nájemné a úhrady za služby související s užíváním PŘEDMĚTU NÁJMU.
- 12.2 NÁJEMCE se zavazuje na své náklady plnit veškeré povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy, zejména hygienickými, protipožárními a bezpečnostními právní předpisy, a plnit veškeré požadavky všech příslušných úřadů a orgánů veřejné moci vztahující se k PŘEDMĚTU NÁJMU a osobě nebo činnosti NÁJEMCE.
- 12.3 NÁJEMCE je povinen plnit i další, shora výslovně nespecifikované povinnosti, k jejichž plnění je ve vztahu k PŘEDMĚTU NÁJMU povinen jinak vlastník věci.
- 12.4 NÁJEMCE se zavazuje dbát pokynů PRONAJÍMATELE, respektovat požadavky PRONAJÍMATELE a splnit povinnosti v této SMLOUVĚ výslovně neuvedené, jejichž dodržení či splnění je možné po NÁJEMCI spravedlivě požadovat v souvislosti s řádným užíváním PŘEDMĚTU NÁJMU.
- 12.5 Pokud NÁJEMCE v přiměřené době po obdržení písemného upozornění nesplní svoji povinnost, je PRONAJÍMATEL oprávněn provést tuto činnost nebo opatření sám a NÁJEMCE je povinen vynaložené náklady PRONAJÍMATELI uhradit.
- 12.6 NÁJEMCE je povinen zajišťovat kontroly a revize svého majetku v PŘEDMĚTU NÁJMU, které jsou vyžadovány právními předpisy, technickými či jinými normami. NÁJEMCE je povinen plnit povinnosti a doporučení vyplývající z provedených revizí a nést náklady na splnění povinností a doporučení, jsou-li zjištěné nedostatky odstranitelné formou údržby nebo opravou PŘEDMĚTU NÁJMU. O zjištěných nedostacích, k jejichž odstranění má být povinen PRONAJÍMATEL, je NÁJEMCE povinen informovat bezodkladně PRONAJÍMATELE.
- 12.7 NÁJEMCE se zavazuje dodržovat povinnosti stanovené PROVOZNÍM ŘÁDEM. Tento provozní řád je PRONAJÍMATEL oprávněn kdykoliv změnit s tím, že tuto změnu je povinen oznámit NÁJEMCI (např. vyvěšením v prostorách BUDOVY či na webových stránkách) a účinnost změny nastane k 1. dni měsíce následujícího po oznámení.

čl. 13 Úklid, opravy a údržba PŘEDMĚTU NÁJMU

- 13.1 NÁJEMCE je povinen provádět a platit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním PŘEDMĚTU NÁJMU a udržovat jej v takovém stavu, v jakém byl převzat, s ohledem na běžné opotřebení při běžném užívání.

- 13.2 Běžnou údržbou a drobnými opravami se rozumí vymezení těchto činností nařízením vlády č. 308/2015 Sb. Uvedená právní úprava týkající se bytů se z vůle stran přiměřeně použije i na provádění běžné údržby a drobných oprav v PŘEDMĚTU NÁJMU.
- 13.3 Za běžnou údržbu a drobné opravy se dále považuje údržba nebo oprava PŘEDMĚTU NÁJMU nebo jeho vybavení, jestliže náklad na jeden úkon údržby nebo opravy nepřesáhne částku 1.000,00 Kč bez DPH nebo v souhrnu nepřesáhne částku 100,00 Kč bez DPH/m² podlahové plochy pronajatých prostor za jeden kalendářní rok.
- 13.4 Za běžnou údržbu se dále považuje údržba (zahrnující příslušné revize) PŘEDMĚTU NÁJMU (včetně jejich součástí, příslušenství a vybavení PRONAJÍMATELE), udržování jich v řádném stavu a provozuschopnosti, provádění bezodkladných veškerých nekonstrukčních oprav PŘEDMĚTU NÁJMU (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 tak, aby nenarušily běžný provoz v BUDOVĚ 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 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 PRONAJÍMATEL 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 kalendářních dnů od obdržení příslušného daňového dokladu PRONAJÍMATELE; jedná-li se o vady PŘEDMĚTU NÁJMU, které jsou kryty zárukami dodavatelů, je PRONAJÍMATEL povinen tyto vady uplatnit u příslušného dodavatele, přičemž NÁJEMCE poskytne PRONAJÍMATELI veškerou nezbytnou součinnost.
- 13.5 NÁJEMCE je povinen zpřístupnit PŘEDMĚT NÁJMU PRONAJÍMATELI či pověřeným třetím osobám pro provedení oprav, revizí, odborných prohlídek, instalací a provozních prohlídek měřidel spotřeby energií apod. (má-li tyto provádět PRONAJÍMATEL) a tyto v PŘEDMĚTU NÁJMU strpět.
- 13.6 NÁJEMCE odpovídá a zajišťuje na své náklady opravy a údržbu zařízení, která instaluje na či v PŘEDMĚTU NÁJMU, bez omezení.
- 13.7 NÁJEMCE je povinen provádět úklid, veškeré opravy a údržbu, ke kterým je zavázán podle této SMLOUVY bez zbytečného odkladu a v nejkratší možné době. Pokud NÁJEMCE v přiměřené době po obdržení písemného upozornění PRONAJÍMATELE nesplní svoji povinnost, je PRONAJÍMATEL oprávněn provést úklid, opravy a údržbu na náklady NÁJEMCE a NÁJEMCE je povinen tyto náklady PRONAJÍMATELI uhradit.
- 13.8 NÁJEMCE je povinen zajistit úklid/čištění PŘEDMĚTU NÁJMU a interiérové části a všech dveří (včetně jejich rámců) v PŘEDMĚTU NÁJMU 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 vybraným PRONAJÍMATELEM za ceny a podmínek vysoutěžené PRONAJÍMATELEM a tuto případně dle požadavku PRONAJÍMATELE kdykoliv po dobu nájmu nahradit novou smlouvou s poskytovatelem úklidových služeb vybraným PRONAJÍMATELEM za ceny vysoutěžené PRONAJÍMATELEM.
- 13.9 NÁJEMCE je povinen odstranit poškození nebo vady, které způsobil v PŘEDMĚTU NÁJMU sám nebo ti, kterým užití PŘEDMĚTU NÁJMU umožnil. Pokud NÁJEMCE v přiměřené době po obdržení písemného upozornění nesplní svoji povinnost, je PRONAJÍMATEL oprávněn odstranit poškození nebo vady sám a NÁJEMCE je povinen vynaložené náklady PRONAJÍMATELI uhradit.
- 13.10 NÁJEMCE je povinen bez zbytečného odkladu ohlásit PRONAJÍMATELI potřebu činností na PŘEDMĚTU NÁJMU, které má provést PRONAJÍMATEL a umožní PRONAJÍMATELI či jím pověřeným osobám přístup k/do PŘEDMĚTU NÁJMU a provedení nezbytných činností, a to s přihlédnutím k provozním potřebám NÁJEMCE.
- 13.11 NÁJEMCE není oprávněn činnosti, k nimž je povinen PRONAJÍMATEL, provést sám na náklady PRONAJÍMATELE, a to ani tehdy, je-li PRONAJÍMATEL v prodlení. NÁJEMCE dále není v takovém a obdobném případě oprávněn požadovat a PRONAJÍMATEL nemá povinnost NÁJEMCI dočasně poskytnout po dobu provádění činností k užívání jinou věc (jiný předmět nájmu). Zde obě strany deklarují vědomost o specifické povaze PŘEDMĚTU NÁJMU, kdy je stranám zřejmé, že po

PRONAJÍMATELI nelze spravedlivě požadovat i bez vyloučení povinnosti v předchozí větě poskytnutí náhradního předmětu nájmu – jiné věci.

- 13.12 NÁJEMCE není oprávněn instalovat ani neumístit žádný nápis, reklamu, oznámení ani jiný druh či formu oznámení nebo dekorace do oken či na exteriér PŘEDMĚTU NÁJMU (zejména, nikoliv však výlučně, včetně jakýchkoli nápisů typu „k pronájmu“) ani provádět žádné změny na vstupních dveřích do BUDOVY či PŘEDMĚTU NÁJMU, instalovat žádné interiérové či exteriérové okenní clony, markýzy, žaluzie, klimatizační jednotky či jakákoli tomu obdobná zařízení na jakákoli okna v PŘEDMĚTU NÁJMU (zejména včetně instalace jakýchkoli zdrojů světla mířících z oken), kromě případů, kdy je to výslovně povoleno v PROVOZNÍM ŘÁDU nebo předem písemně odsouhlaseno PRONAJÍMATELEM.
- 13.13 NÁJEMCE není oprávněn dovolit, 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 PŘEDMĚT NÁJMU nebo způsobit škodu na životním prostředí či lidském zdraví, vyskytovala v BUDOVĚ či PŘEDMĚTU NÁJMU, 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 dodavateli) 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.

čl. 14

Změny PŘEDMĚTU NÁJMU (technické zhodnocení)

- 14.1 NÁJEMCE je oprávněn provést jakékoli změny na PŘEDMĚTU NÁJMU jen s předchozím písemným souhlasem PRONAJÍMATELE. Podkladem pro vyjádření PRONAJÍMATELE je popis záměru a projekt plánovaných úprav.
- 14.2 Veškerá povolení, souhlasy či oznámení požadovaná pro provedení změn je povinen zajistit NÁJEMCE na vlastní náklady.
- 14.3 NÁJEMCE je povinen zdokumentovat veškeré změny v podobě stavebních plánů a poskytnout PRONAJÍMATELI bezplatně kopii těchto stavebních plánů.
- 14.4 Provede-li NÁJEMCE změny na PŘEDMĚTU NÁJMU bez souhlasu PRONAJÍMATELE, je povinen bezodkladně na výzvu PRONAJÍMATELE uvést PŘEDMĚT NÁJMU na své náklady do původního stavu.
- 14.5 Provede-li NÁJEMCE změny na PŘEDMĚTU NÁJMU v rozporu s PRONAJÍMATELEM odsouhlasenými či určenými podmínkami, je povinen bezodkladně na výzvu PRONAJÍMATELE uvést na své náklady provedené změny do souladu s podmínkami odsouhlasenými či určenými PRONAJÍMATELEM a po marném uplynutí přiměřené lhůty k tomu PRONAJÍMATELEM určené uvést PŘEDMĚT NÁJMU na své náklady do původního stavu.
- 14.6 Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, odstraní NÁJEMCE veškeré změny na PŘEDMĚTU NÁJMU (na náklady NÁJEMCE) nejpozději do dne ukončení SMLOUVY, a pokud tak NÁJEMCE neučiní, může PRONAJÍMATEL zajistit odstranění takových změn na PŘEDMĚTU NÁJMU na náklady NÁJEMCE, nebo může PRONAJÍMATEL takové změny na PŘEDMĚTU NÁJMU ponechat bez jakékoli úplaty ze strany PRONAJÍMATELE ve prospěch NÁJEMCE. V případě odstranění změny na PŘEDMĚTU NÁJMU NÁJEMCEM opraví a odstraní NÁJEMCE kvalitním a odborným způsobem jakékoli škody na PŘEDMĚTU NÁJMU (s výjimkou běžného opotřebení) způsobené takovým odstraňováním změn na PŘEDMĚTU NÁJMU.
- 14.7 PRONAJÍMATEL je oprávněn provádět v průběhu trvání nájmu na PŘEDMĚTU NÁJMU změny, které je NÁJEMCE povinen strpět. Zlepší-li se v důsledku provedených podstatných změn užitné vlastnosti PŘEDMĚTU NÁJMU, je NÁJEMCE povinen jednat o zvýšení nájemného.
- 14.8 NÁJEMCE je povinen nahradit PRONAJÍMATELI nebo třetím osobám jakoukoliv újmu způsobenou v souvislosti s prováděním stavebních a jiných úprav PŘEDMĚTU NÁJMU nebo v souvislosti s jejich provozem, včetně případně k tomu příslušnými správními orgány uložených sankcí.

čl. 15 Právo kontroly

- 15.1 NÁJEMCE je povinen umožnit PRONAJÍMATELI nebo jím pověřenému subjektu kdykoli prohlídku PŘEDMĚTU NÁJMU, a to za účelem kontroly stavu PŘEDMĚTU NÁJMU, způsobu jeho užívání ze strany NÁJEMCE a plnění povinností NÁJEMCE dle této SMLOUVY a právních předpisů, či k provedení opatření, k němuž je PRONAJÍMATEL oprávněn či povinen. O provedení vstupu do uzavřených prostor je PRONAJÍMATEL povinen informovat NÁJEMCE v dostatečném předstihu, nejméně však 24 hodin před uskutečněním kontroly. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 15.2 Pověřil-li PRONAJÍMATEL prováděním práva kontroly jiný subjekt, má tento subjekt všechna práva PRONAJÍMATELE uvedená v tomto článku SMLOUVY a NÁJEMCE má vůči němu tytéž povinnosti, jako vůči PRONAJÍMATELI, nebude-li PRONAJÍMATELEM určeno jinak. Pověření třetí osoby je tato osoba povinna NÁJEMCI na požádání prokázat.
- 15.3 Za účelem realizace práva kontroly má PRONAJÍMATEL právo přístupu ke všem částem PŘEDMĚTU NÁJMU, zejména též do všech prostor NÁJEMCEM užívaných.
- 15.4 NÁJEMCE je povinen poskytnout nezbytnou součinnost při realizaci práva kontroly PRONAJÍMATELEM, zejména poskytnout PRONAJÍMATELI nezbytné doklady vztahující se k PŘEDMĚTU NÁJMU a klíče od uzavřených prostor.
- 15.5 NÁJEMCE je povinen automaticky poskytovat PRONAJÍMATELI informace o mimořádných událostech, k nimž dojde na PŘEDMĚTU NÁJMU, a to bezodkladně elektronicky na e-mailovou adresu a současně telefonem na telefonní číslo, jež jsou uvedeny u kontaktní osoby PRONAJÍMATELE v této SMLOUVĚ, a v případě nutnosti informovat složky integrovaného záchranného systému.

čl. 16 Skončení nájmu

- 16.1 Nájem může být ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran, výpovědí nebo odstoupením.
- 16.2 Smluvní strany mohou Smlouvu ukončit výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní dobou; výpovědní doba činí šest (6) měsíců počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 16.3 Smluvní strany mohou SMLOUVU ukončit výpovědí s výpovědní dobou 3 měsíců, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi, a to z důvodů, které jsou níže sjednány.

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

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

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

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

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

čl. 17 Vrácení PŘEDMĚTU NÁJMU

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

čl. 18 Pojištění

- 18.1 NÁJEMCE na své náklady uzavře a po celou dobu nájmu bude vždy řádně a včas uplatňovat veškerá oprávněná pojištění plnění z:
- (a) pojištění odpovědnosti NÁJEMCE za škody vyplývající z užívání BUDOVY NÁJEMCEM (včetně PŘEDMĚTU NÁJMU) 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 PŘEDMĚTU NÁJMU). Uvedené pojištění bude udržováno s limitem

pojistného plnění minimálně ve výši 2.000.000,- Kč a výše spoluúčasti NÁJEMCE nepřesáhne podíl 5 % z takové výše; a

- (b) majetkového pojištění změn na PŘEDMĚTU NÁJMU a pojištění movitých věcí NÁJEMCE a dalších osob uvnitř PŘEDMĚTU NÁJMU (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 PŘEDMĚTU NÁJMU (včetně skladových zásob) v souvislosti s rizikem vloupání, krádeže a rizikem vandalismu v souvislosti s vloupáním do PŘEDMĚTU NÁJMU. Uvedené pojištění bude udržováno na reprodukční hodnotu.

- 18.2 Veškeré pojištění podle tohoto článku bude zajištěno platnými a vymahatelnými pojistnými smlouvami, uzavřenými u uznávaných pojišťoven s dobrou pověstí, které jsou oprávněny podnikat v České republice, a jejich kopie budou předány PRONAJÍMATELI na požádání bez zbytečného odkladu.

čl. 19

Smluvní pokuty

- 19.1 NÁJEMCE je povinen zaplatit PRONAJÍMATELI smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně v případě prodlení NÁJEMCE se splněním povinnosti
- (a) řádně a včas platit nájemné nebo úhradu za služby (tj. NÁKLADY NA ENERGIE, PROVOZNÍ NÁKLADY BUDOVY a náklady na energie spojené s užíváním společných prostor),
- 19.2 NÁJEMCE je povinen zaplatit PRONAJÍMATELI smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč a dále ve výši 5.000,- Kč denně v případě porušení povinnosti NÁJEMCE:
- (a) užít PŘEDMĚT NÁJMU k účelu sjednanému ve SMLOUVĚ,
- (b) provést změny PŘEDMĚTU NÁJMU nebo instalaci zařízení či investici se souhlasem PRONAJÍMATELE nebo podle podmínek stanovených PRONAJÍMATELEM,
- (c) umožnit PRONAJÍMATELI kontrolu PŘEDMĚTU NÁJMU nebo umožnit mu provést činnosti, k nimž je oprávněn nebo povinen PRONAJÍMATEL,
- (d) řádně a včas odevzdat PŘEDMĚT NÁJMU při skončení nájmu, vyklizený a ve stavu, v jakém jej do nájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 19.3 NÁJEMCE je povinen zaplatit PRONAJÍMATELI smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč a dále ve výši 2.000,- Kč denně v případě porušení povinnosti NÁJEMCE:
- (a) provádět řádně a včas úklid, údržbu a opravy PŘEDMĚT NÁJMU,
- (b) bez souhlasu PRONAJÍMATELE přenechat PŘEDMĚT NÁJMU nebo jeho část do podnájmu či jiného úplatného či bezplatného užívání třetí osobě,
- (c) uzavřít smlouvu s poskytovatelem úklidových služeb PRONAJÍMATELE,
- (d) zrušit své sídlo nebo provozovnu v PŘEDMĚTU NÁJMU ke dni ukončení nájmu.
- 19.4 NÁJEMCE je povinen zaplatit PRONAJÍMATELI smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč a dále ve výši 1.000,- Kč denně v případě porušení povinnosti NÁJEMCE:
- (a) jakékoli jiné povinnosti NÁJEMCE vyplývající z této SMLOUVY, nedojde-li ze strany NÁJEMCE ani po předchozí písemné výzvě PRONAJÍMATELE s poskytnutím lhůty k nápravě, která nebude kratší než 5 pracovních dnů od odeslání výzvy, k odstranění tohoto závadného stavu či zdržení se závadného jednání.
- 19.5 Smluvní pokuta je splatná dne následujícího po dni, kdy právo na smluvní pokutu vzniklo.
- 19.6 Ujednáním smluvní pokuty zůstává nedotčen nárok na náhradu škody. PRONAJÍMATEL je oprávněn požadovat náhradu škody vedle smluvní pokuty i ve výši přesahující smluvní pokutu.

čl. 20

Odpovědnost NÁJEMCE

- 20.1 NÁJEMCE se zavazuje PRONAJÍMATELE odškodnit a zprostit odpovědnosti za jakékoli ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje nebo požadavky (nebo úkony s nimi související), které PRONAJÍMATEL utrpí nebo které mu vzniknou či které budou proti němu uplatněny a které jsou vzhledem k účelu SMLOUVY a záměru PRONAJÍMATELE účelně vynaložené, pokud takové ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje (včetně nákladů právního zastoupení) nebo požadavky vzniknou přímo nebo nepřímo z titulu nebo v souvislosti s
- (a) jakýmkoli nesprávným, nepravdivým nebo zavádějícím prohlášením či ujištěním NÁJEMCE uvedeným v této SMLOUVĚ nebo
 - (b) porušením jakéhokoli ujednání nebo závazku NÁJEMCE stanoveného v této SMLOUVĚ; a NÁJEMCE nahradí PRONAJÍMATELI veškeré náklady, poplatky, platby a výdaje, které jsou vzhledem k účelu SMLOUVY a záměru PRONAJÍMATELE účelně vynaložené, a které PRONAJÍMATEL uhradí nebo které mu vzniknou v souvislosti s vedením jakéhokoli řízení nebo popírání jakéhokoli nároku nebo obhajobou či v souvislosti s vymáháním tohoto závazku NÁJEMCE.

čl. 21

Náhradní výkon

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

čl. 22

Náhrada škody

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

čl. 23

Ostatní ujednání

- 23.1 NÁJEMCE je srozuměn s tím, že za účelem ochrany oprávněných zájmů a majetku PRONAJÍMATELE je v BUDOVĚ instalován kamerový systém. Zpracování osobních údajů probíhá v souladu s platnou legislativou.
- 23.2 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 PŘEDMĚT NÁJMU v důsledku toho nebude zcela nebo zčásti nezpůsobilý k užívání, zajistí PRONAJÍMATEL opravu poškození a z nájemného nebude poskytnuta žádná sleva.
- 23.3 Bude-li v důsledku NEHODY PŘEDMĚT NÁJMU zcela či zčásti nezpůsobilý k užívání, pak nehledě na § 2226 občanského zákoníku, tato SMLOUVA nebude automaticky ukončena a nájemné bude poměrným způsobem sníženo v závislosti na tom, jak velká část PŘEDMĚT NÁJMU 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 PŘEDMĚT NÁJMU, podle toho,

kteřá ze skutečností nastane později, nebo (b) zajistí, aby bylo poškození opraveno a nájemné bude poměrným způsobem sníženo v závislosti na tom, jak velká část PŘEDMĚTU NÁJMU 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 NÁKLADY NA ENERGIE, PROVOZNÍ NÁKLADY BUDOVY a náklady na energie spojené s užíváním společných prostor budou upraveny ke dni výpovědi nebo ke dni, kdy NÁJEMCE uvolní PŘEDMĚT NÁJMU, podle toho, která ze skutečností nastane později. Pokud se PRONAJÍMATEL rozhodne PŘEDMĚT NÁJMU opravit a tato SMLOUVA není ukončena NÁJEMCEM způsobem povoleným v této SMLOUVĚ, pak dojde takovou rekonstrukcí k navrácení PŘEDMĚTU NÁJMU do stavu, ve kterém byly původně vybudovány PRONAJÍMATELEM, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a vyjma jakýchkoli změn PŘEDMĚT NÁJMU provedených NÁJEMCEM. PRONAJÍMATEL nenese odpovědnost za přerušení chodu podnikání NÁJEMCE ani za škodu na jakémkoli movitém majetku nebo jeho výměnu či opravu (zejména, nikoliv však výlučně, včetně zboží, zásob, vybavení PŘEDMĚT NÁJMU, podlahových krytin, nábytku a dalších věcí), ani na jakémkoli zhodnocení instalovaném v průběhu nájmu v PŘEDMĚTU NÁJMU 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 SMLOUVU neaplikuje.

23.4 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.

23.5 Veškerá provozní oznámení týkající se provozu BUDOVY budou zasílána prostřednictvím elektronického komunikačního systému PRONAJÍMATELE a/nebo osobním předáním oproti podpisu kontaktní osobě NÁJEMCE v PŘEDMĚTU NÁJMU či formou emailu níže uvedené kontaktní osobě.

23.6 Kontaktní osoby:

(a) Za PRONAJÍMATELE: Ing. Petra Purkarová, MSc., MBA, tel. XXX, email [XXX](#);

(b) Za NÁJEMCE: Štěpán Fau, tel. XXX, email [XXX](#).

Změnu kontaktních osob je možné provést emailem doručeným druhé smluvní straně.

23.7 NÁJEMCE poskytne do 3 kalendářních dnů od uzavření SMLOUVY PRONAJÍMATELI své logo v PRONAJÍMATELEM požadovaném formátu. Po odsouhlasení PRONAJÍMATELEM naistaluje PRONAJÍMATEL 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 PŘEDMĚTU NÁJMU.

čl. 24

Závěrečná ujednání

24.1 SMLOUVA nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění smlouvy zajistí PRONAJÍMATEL.

24.2 Práva a povinnosti smluvních stran se řídí právním řádem ČR, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

24.3 Smluvní strany si výslovně sjednávají pro případné spory z této SMLOUVY místní příslušnost soudu věcně příslušného v prvním stupni dle místa sídla PRONAJÍMATELE.

24.4 V případě, že některé ustanovení této SMLOUVY se stane neplatné, neúčinné či nevykonatelné, nemá tato skutečnost vliv na platnost, účinnost či vykonatelnost dalších ustanovení. Smluvní strany se zavazují neplatná, neúčinná či nevykonatelná ustanovení nahradit právně relevantními tak, aby byl obsah této SMLOUVY ve stejném smyslu zachován.

24.5 Smluvní strany si sjednaly, že smluvní vztah touto SMLOUVOU založený bude vykládán výhradně podle obsahu SMLOUVY, bez přihlédnutí k jakékoli skutečnosti, která nastala a/nebo byla sdělena, jednou stranou druhé straně před uzavřením SMLOUVY.

- 24.6 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, § 1898, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 3, § 2218, § 2221 odst. 2, § 2222, § 2223, § 2226, § 2234, § 2247 odst. 2, § 2251 odst. 2, § 2253, § 2254 odst. 2, § 2285, § 2287, § 2290, § 2304 odst. 2, § 2308, § 2311 a § 2315 se nepoužijí. Smluvní strany potvrzují, že povinnosti podle této SMLOUVY nejsou fixními závazky dle § 1980 občanského zákoníku.
- 24.7 V souladu s ust. § 630 odst. 1 občanského zákoníku si smluvní strany sjednávají promlčecí dobu ve vztahu k veškerým právům PRONAJÍMATELE přímo či odvozeně souvisejícím s touto SMLOUVOU v délce pěti (5) let ode dne, kdy počala promlčecí doba plynout.
- 24.8 Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle SMLOUVY nelze použít směnku.
- 24.9 NÁJEMCE nemá právo jednostranně postoupit či započíst své pohledávky za PRONAJÍMATELEM vzniklé z nájmu dle této SMLOUVY proti svým dluhům vzniklým z nájmu dle této SMLOUVY.
- 24.10 SMLOUVA se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom. Jakékoliv změny a doplňky této SMLOUVY musí být prováděny pouze písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků.
- 24.11 Nedílnou součástí SMLOUVY jsou
- Příloha č. 1 grafické označení PŘEDMĚTU NÁJMU (plánek) příp. parkovacího místa**
 - Příloha č. 2 vybavení/inventář**
 - Příloha č. 3 PROVOZNÍ NÁKLADY BUDOVY**
 - Příloha č. 4 PŘEDÁVACÍ PROTOKOL**
 - Příloha č. 5 Plná moc zástupce PRONAJÍMATELE**
- 24.12 Vůle statutárního města Plzně k uzavření této SMLOUVY je dána usnesením RMP č. 244 ze dne 30.3.2023 a rozhodnutím ředitele Technického úřadu Magistrátu města Plzně č.j. MMP/222276/2023 ze dne 19. 5. 2023. 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 26. 4. 2023 do 12. 5. 2023.
- 24.13 Smluvní strany prohlašují, že SMLOUVU uzavřely na základě své svobodné a vážné vůle, že si SMLOUVU přečetly, porozuměly zcela jejímu obsahu a na důkaz toho níže připojují své podpisy.

V Plzni dne 31.5.2023

V Plzni dne 25. 5. 2023

Statutární město Plzeň

Sarisa s. r. o.

Ing. Luděk Šantora, MBA
ředitel SPRÁVY INFORMAČNÍCH
TECHNOLOGIÍ MĚSTA PLZNĚ,
příspěvkové organizace jednatel

Štěpán Fau
jednatel

Příloha č. 1 grafické označení PŘEDMĚTU NÁJMU (plánek) příp. parkovacího místa

OBRÁZEK

OBRÁZEK

Příloha č. 2 vybavení/inventář

Předáváno bez vybavení.

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 PŘEDMĚTU NÁJMU 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) PŘEDMĚTU NÁJMU
 - vodné a stočné
 - vytápění (centrální zdroj tepla - teplárna)
 - vzduchotechnika
 - chlazení

Příloha č. 4 PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Dnešního dne, Statutární město Plzeň, zastoupené SPRÁVOU INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ MĚSTA PLZNĚ, příspěvkovou organizací, jako PRONAJÍMATEL, společnost, jako NÁJEMCE, osvědčují, že PŘEDMĚT NÁJMU je v souladu s nájemní smlouvou, kterou strany mezi sebou uzavřely dne (dále jen „**SMLOUVA**“), a všemi přílohami uvedené SMLOUVY, a že veškeré vybavení a zařízení instalované v PŘEDMĚTU NÁJMU je plně funkční. Výrazy zde uváděné s velkým počátečním písmenem, avšak zde nedefinované, mají význam stanovený ve SMLOUVĚ.

PRONAJÍMATEL a NÁJEMCE ve vztahu k PŘEDMĚTU NÁJMU osvědčují níže uvedené skutečnosti:

1. PRONAJÍMATEL a NÁJEMCE zároveň s podepsáním tohoto PŘEDÁVACÍHO PROTOKOLU potvrzují, že v souladu se SMLOUVOU nastane doba zahájení nájmu
2. NÁJEMCE prohlašuje, že všichni jeho zaměstnanci byli PRONAJÍMATELEM poučeni o provozu technických systémů v PŘEDMĚTU NÁJMU a o veškerém vybavení, zařízeních a instalacích v PŘEDMĚTU NÁJMU, a že předání technických a řídicích systémů PŘEDMĚTU NÁJMU bylo dokončeno.
3. PRONAJÍMATEL a NÁJEMCE při podepsání tohoto PŘEDÁVACÍHO PROTOKOLU potvrzují:
 - (i) Čistá plocha PŘEDMĚTU NÁJMU činí: _____ m²
 - (ii) POMĚRNÝ PODÍL A NÁJEMCE ke dni sepsání tohoto protokolu činí: _____.
 - (iii) POMĚRNÝ PODÍL B NÁJEMCE ke dni sepsání tohoto protokolu činí: _____.
4. NÁJEMCI byly předány níže uvedené věci a NÁJEMCE potvrzuje jejich převzetí:
 - (i) návody,
 - (ii) klíče/čipy.

Podepsáno dne: _____

Podepsáno dne: _____

PRONAJÍMATEL:

NÁJEMCE:

Podpis:
Oprávněný zástupce PRONAJÍMATELE

Podpis:
Oprávněný zástupce NÁJEMCE

V Plzni dne 3. března 2023

Čj.: ZM – 27/2023

PLNÁ MOC

Statutární město Plzeň zmocňuje pana

Ing. Lud'ka Šantoru

ředitele příspěvkové organizace SPRÁVA INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ MĚSTA PLZNĚ, se sídlem Dominikánská 4, 301 00 Plzeň, IČ: 66362717 (dále jen SITMP) narozeného dne XXX, bytem XXX, k tomu, aby jménem statutárního 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.

Touto plnou mocí se ruší plná moc Čj.: ZM – 141/2022 ze dne 26. října 2022.

Mgr. Roman Zarzycký