

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. AO/A/05/2023

Smluvní strany:

1. AGRIE Office s.r.o.

se sídlem: Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno
IČO: 042 94 416
DIČ: CZ04294416 (plátce DPH)
zastoupena: David Täuber, jednatel
vedená pod: sp. zn. C 89222 u Krajského soudu v Brně
číslo účtu: [REDACTED]
ID DS: 2hn7gh9

Osoba oprávněná jednat ve věci úpravy nájmu: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

dále jen jako „Pronajímatel“ na straně jedné

(a)

2. Národní rozvojová banka, a.s.

se sídlem: Přemyslovská 2845/43, 130 00 Praha 3 - Žižkov
IČO: 448 48 943
DIČ: CZ699005898
zastoupena: Pavel Křivonožka, člen představenstva,
Pavel Fiala, člen představenstva
vedená pod: sp. zn. B 1329 u Městského soudu v Praze
číslo účtu: [REDACTED]
ID DS: w9hdkyj

Osoba oprávněná jednat ve věci úpravy nájmu: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

dále jen jako „Nájemce“ na straně druhé

Pronajímatel, Nájemce a dále společně jen jako „Smluvní strany“, každý samostatně též jako „Strana“, uzavřely níže uvedeného dne, měsíce, roku, podle ustanovení § 2201 a násl. ve spojení s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „Nájemní smlouva“ nebo jen „smlouva“), v tomto znění:

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti – pozemku p. č. 1098/4, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s č. p. 525, způsob využití: stavba pro administrativu (dále jen „Budova A“ nebo „budova“), a to vše v k. ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město, zapsané na LV č. 7462 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město. Budova A má adresu: Šumavská 525/33, Veverí, 602 00 Brno.
- 1.2 Pronajímatel se zavazuje na vlastní náklady provést stavební úpravy (dále jen „Rekonstrukce“) nebytových prostor nacházejících se v části **11.NP** Budovy A o celkové výměře **483 m²**, jak jsou tyto vyznačeny na půdorysném plánu připojeném jako příloha č. 1 této Nájemní smlouvy, a které budou dále užívány Nájemcem jako nebytový prostor.
- 1.3 Pronajímatel provede Rekonstrukci daných prostor, a to konkrétně podle přílohy č. 2 této Nájemní smlouvy, včetně Klientských změn (jak jsou definovány níže) podle přílohy č. 1a a č. 3, aby Rekonstrukce, vč. Klientských změn byla dokončena nejpozději do **28.08.2023**. Pronajímatel je povinen zajistit veškerá potřebná povolení nebo ohlášení nutná pro realizaci Rekonstrukce, vč. Klientských změn, a to na vlastní náklady pro účel užívání nebytových prostor – kanceláře. V případě, že k užívání rekonstruovaných prostor bude nutné další či jiné povolení, resp. rekolaudace pro jiný účel užívání, než kanceláře a s tím související účel apod., náklady s tímto spojením ponese výlučně Nájemce.

- 1.4 Pronajímatel souhlasí s tím, že v souladu s ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o daních z příjmů**“), je Nájemce oprávněn odepisovat po dobu trvání Nájemní smlouvy své náklady na provedení stavebních úprav na začátku nebo v průběhu doby nájmu, které Pronajímatel odsouhlasil, a které odpovídají definici technického zhodnocení podle ust. § 33 Zákona o daních z příjmů, jež sám zaplatil, pokud to povolují příslušné právní předpisy. Pronajímatel se zavazuje nezvýšit vstupní cenu nebytového prostoru vykázanou v jeho účetních záznamech o náklady takových prací a investic provedených Nájemcem na jeho vlastní náklady. Bude-li způsob odepisování prací provedených Nájemcem upraven nově přijatou novelou nebo zákonem, způsob odepisování stanovený v tomto článku se přiměřeným způsobem změnil.
- 1.5 Pronajímatel se dále zavazuje realizovat klientské změny specifikované v příloze č. 3 Nájemní smlouvy (dále jen „**Klientské změny**“). Klientské změny provede Pronajímatel v rozsahu dle přílohy č. 1a a č. 3 a dle, příp. podle předloženého požadavku ze strany Nájemce. Klientské změny včetně ceny za Klientské změny budou ze strany Nájemce předem odsouhlaseny, a ve výši přesahující Příspěvek (jak je definován níže v čl. 1.5.13) po realizaci uhrazeny ze strany Nájemce Pronajímateli ve formě jednorázové platby navýšeného nájemného, jakožto protihodnotu za užívání Předmětu nájmu ve standardu po provedených Klientských změnách (dále jen „**Dodatečné nájemné č. 1**“). Přílohu č. 3 tvoří Nájemcem schválený orientační rozpočet stavebních úprav Předmětu nájmu, „Finální rozpočet Klientských změn nebo jakékoli změny odhadovaných nákladů a rozsah Klientských změn podléhá předchozímu souhlasu Nájemce (postačí, když souhlas Nájemce elektronicky podepsaný osobami oprávněnými Nájemce zastupovat, bude zaslán formou e-mailu). Nájemce se zavazuje složit 60 % zálohu (vypočtenou z celkové předpokládané ceny Klientských změn) a to nejpozději do 14 kalendářních dnů od podpisu Nájemní smlouvy. Zbývající část ceny za Klientské změny snížené o Příspěvek, uhradí Nájemce do 14 kalendářních dnů od zahájení užívání Předmětu nájmu, za předpokladu, že Nájemci byl předložen do zahájení užívání finální rozpočet, jinak se 14 dnů počítá až ode dne předložení schváleného finálního rozpočtu. Úhrada bude provedena na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Pokud by byl Nájemce v prodlení se zaplacením má Pronajímatel nárok na smluvní pokutu z prodlení uvedenou v odst. 5.10 této smlouvy. Platba Dodatečného nájemného č. 1 proběhne v CZK.
- 1.6 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce provede výběrové řízení na vybavení interiéru Kanceláří (dále jen "**Nábytek**", "**Květinové dekorace**"). Pronajímatel zajistí vybavení Předmětu nájmu Nábytkem a Květinovými dekoracemi na základě kupní smlouvy uzavřené mezi Nájemcem a Nájemcem určeným dodavatelem, kterou Nájemce (jako postupník a kupující) postoupí na Pronajímatele (jako postupitele) (dále jen "**Kupní smlouva**") a to v termínech uvedených v Kupní smlouvě. Nájemce je povinen doručit Pronajímateli písemně (forma emailu je dostačující) výzvu k uzavření dohody o postoupení Kupní smlouvy, na základě, které vstoupí Pronajímatel do práv a povinností Nájemce jakožto strany kupující, do 15.07.2023, pokud již bude v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek vybrán dodavatel do tohoto data, jinak Nájemce Pronajímatele vyzve bez zbytečného odkladu po vybrání dodavatele. Úhradu provede Nájemce Pronajímateli ve formě jednorázové platby navýšeného nájemného, jakožto protihodnotu za užívání Předmětu nájmu ve standardu po vybavení Kanceláře Nábytkem a Květinovými dekoracemi (dále jen „**Dodatečné nájemné č.2**“). Nájemce se zavazuje složit 60 % zálohu (z celkové úhrady za Nábytek a Květinové dekorace) a to nejpozději do 14 kalendářních dnů od podpisu Dohody o postoupení Kupní smlouvy na Nábytek a Květinovou dekoraci. Zbývající část, tj. 40 % ceny, uhradí Nájemce, a to do 14 kalendářních dnů od doručení faktury ze strany Pronajímatele, kterou je Pronajímatel oprávněn vystavit až po tom, co ji obdrží od příslušného dodavatele. Pro vyloučení pochybnosti se stanoví, že Nábytek a Květinové dekorace budou vlastnictvím Pronajímatele. Za tímto účelem se Pronajímatel zavazuje uzavřít dohodu o postoupení Kupní smlouvy do pěti (5) pracovních dnů ode dne výzvy Nájemce (postačí formou emailu), a to za podmínek, že (i) Pronajímatel znění Kupní smlouvy předem písemně (forma emailu je dostačující) odsouhlasil, přičemž Pronajímatel prohlašuje, že mu byl vzor Kupní smlouvy před podpisem této Smlouvy předložen a Pronajímatelem byl odsouhlasen, tuto odsouhlasenou textaci Kupní smlouvy není Pronajímatel oprávněn odmítnout, (ii) postoupení bude bezúplatné a (iii) Nájemce doložil Pronajímateli bezvýhradný souhlas prodávajícího dle Kupní smlouvy, jako strany postoupené, s postoupením Kupní smlouvy na Pronajímatele (souhlas může být obsažen v textu Kupní smlouvy). Platba Dodatečného nájemného č. 2 proběhne v CZK.
- 1.7 Jakékoliv dodávky Nábytku či vybavení Kanceláří podle odst. 1.6 této Smlouvy ač jsou či budou dodány ze strany Pronajímatele, je ve výlučném užívání a správě Nájemce a Nájemce nese předáním a převzetím veškerou odpovědnost a případnou škodu. Po předání a převzetí nelze po Pronajímateli požadovat opravu, náhradu či výměnu daného vybavení.

- 1.8 Prostory budou Nájemci předány po dokončení Rekonstrukce, dle plánu prostor (space plan) a odpovídajícím technickým standardům, které tvoří Přílohu č. 1a, č. 2 a č. 3 této Smlouvy, nedohodnou-li se strany jinak, nejpozději 29.08.2023, nedohodnou-li se Smluvní strany, že k předání dojde později. K převzetí Prostor Pronajímatel Nájemce písemně vyzve (forma emailu je dostačující) alespoň (3) pracovní dny před plánovaným převzetím Prostor s určením alespoň dvou termínů během dvou (2) pracovních dnů. Smluvní strany sepíší o předání a převzetí Prostor Protokol o převzetí zachycující stav Předmětu nájmu podle přílohy č. 1a, č. 2 a č. 3, a v němž bude zachycen stav Předmětu nájmu a stav měřidel, jelikož od předání nese náklady za spotřeby Nájemce, stejně tak Nájemce od tohoto převzetí nese nebezpečí škody vzniklé na Předmětu nájmu. Vzor předávacího protokolu je připojen k této smlouvě jako Příloha č. 7.
- 1.9 Smluvní strany sjednávají, že nejpozději od 01.08.2023 Pronajímatel zpřístupní Nájemci Prostory, a to za účelem instalace IT infrastruktury Nájemce, stěhování zařizovacích předmětů, případně pro instalaci Mobilniáře a Květinové dekorace (dohodnou-li se Smluvní strany, že tuto instalaci provede Nájemce) a s tím spojenou přípravu Prostor. Budou-li v tu dobu stále probíhat Práce Nájemce, bude Pronajímatel koordinovat činnost Nájemce s jejich realizací.
- 1.10 Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce je subjektem povinným postupovat v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., zákon o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, a v případě potřeby Pronajímatel poskytne Nájemci na náklady Nájemce potřebnou součinnost, ledaže by poskytnutí součinnosti vedlo či mohlo vést ke změně závazků z této Smlouvy, přičemž výjimka z poskytnutí součinnosti neplatí v případech výslovně předvídaných touto smlouvou, a to zejména pokud jde o dodávku Nábytku a Květinové dekorace Nájemci, jak je blíže upraveno v této Smlouvě.

II.

Předmět Nájemní smlouvy

- 2.1 Předmětem a účelem Nájemní smlouvy je úprava veškerých vzájemných vztahů mezi oběma Smluvními stranami, práva a povinnosti Smluvních stran, vzniklé v souvislosti s přenecháním Předmětu nájmu (jak je tento definován níže) Nájemci k jeho dočasnému užívání.

III.

Předmět a účel nájmu

- 3.1 Pronajímatel přenechává Nájemci v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy do dočasného užívání tyto prostory v části Budovy A, a to:

- a) **Nebytové** prostory – v jedenáctém nadzemním podlaží (**11.NP**) Budovy A, o celkové výměře **483 m²**, jak jsou tyto vyznačeny na půdorysném plánu připojeném jako příloha č. 1, a jsou standardně vybavené podle přílohy č. 2 (dále taky jen „**Kanceláře**“ nebo „**Obchodní prostory**“),
- b) **3** parkovací místa pro osobní automobily v 2. podzemním podlaží (2.PP) nemovitosti na pozemku parc.č. 1098/2, 1098/8 v k.ú. Veverčí, jak jsou tyto vyznačeny na půdorysném plánu připojeném jako příloha č. 1 (dále jen „**Parkovací místo**“);
- (dále také jen „Parkovací místo“ nebo společně „**Předmět nájmu**“).

Pozn. Z důvodu, že uvedená Parkovací místa budou umístěna v prostorách podzemních garáží, které jsou ve výstavbě, tak Pronajímatel po nezbytně nutnou dobu poskytne Nájemci do výlučného užívání náhradní a stálá parkovací místa za stejných podmínek v areálu Šumavská 31, 33, 35 Veverčí, 602 00 Brno, a to na místech, jak jsou uvedené v příloze č. 1b, a to v období od zahájení užívání do ukončení výstavby podzemního parkoviště a předání Parkovacích míst uvedených v příloze č. 1. Nájemci bude zajištěno minimálně jedno stále Parkovací místo pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace s bezbariérovým přístupem, jak je vyznačeno v příloze č. 1b, a další 2 Parkovací místa budou dočasná a v případě, že nebude jiná možnost, dočasně venkovní. Po dobu poskytnutí náhradních parkovacích míst, není Pronajímatel v prodlení s předáním Předmětu nájmu.

- 3.2 Nájemce tento Předmět nájmu do nájmu od Pronajímatele přebírá a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu hradit platby dle čl. V této Nájemní smlouvy.
- 3.3 Podrobnější specifikace Předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1, č. 1a, č. 1b, příloze č. 2 a příloze č. 3 této Nájemní smlouvy.
- 3.4 Pronajímatel prohlašuje, že součástí Předmětu nájmu je i veškerá jejich vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, vzduchotechnika (vytápění a větrání), odvody odpadních vod apod.),

dále veškeré vybavení a zařízení jako např. příčky jádra, vstupní dveře, okna nacházející se uvnitř Předmětu nájmu, podlahová krytina apod.

- 3.5 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu jako nebytové prostory pro účely své podnikatelské činnosti v rozsahu předmětu podnikání Nájemce, jak je uvedeno v obchodním rejstříku a k účelu obvyklému pro daný prostor. Nájemce není oprávněn tento účel jednostranně změnit, nebo poskytnout do podnájmu jiné osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen.
- 3.6 Nájemce má vedle práva užívat Předmět nájmu i právo užívat společné prostory a společná zařízení Budovy A.

IV.

Doba trvání nájmu

- 4.1 Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu, jak je uvedeno v čl. III této Nájemní smlouvy na dobu určitou, a to na dobu **72 (sedmdesát dva) měsíců** (dále jen „**Doba nájmu**“), počínaje od 01.09.2023 (dále jen „**Počátek nájmu**“) s tím, že její platnost bude prolongována – automaticky prodloužována – o další 4 (čtyři) roky, pokud jedna ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně nejpozději 12 (dvanáct) měsíců před uplynutím Doby nájmu, že si nepřeje, aby byl nájem dále prodloužen. Počátek nájmu se na žádost Nájemce automaticky posune v případě, že Předmět nájmu bude Nájemci předán později, než 29.08.2023, a to z důvodu nikoli na straně Nájemce, a to o stejný počet dnů prodlení. Nájemce v takové žádosti odůvodní nárok na posun Počátku nájmu. Skutečnost, že v Předmětu nájmu není instalován Mobiliiář nebo Květinové dekorace není důvodem pro posun Počátku nájmu, to neplatí, pokud by byl Pronajímatel v prodlení s úhradou úplaty dle Kupní smlouvy, přestože mu Nájemce tyto částky již uhradil.
- 4.2 O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol, jehož vzor tvoří přílohu č. 7, a v němž bude definováno zejména:
- v jakém technickém stavu Nájemce Předmět nájmu převzal,
 - vybavení Předmětu nájmu, které v něm Pronajímatel ponechá Nájemci k dispozici,
 - stav měřidel dodávaných medií.
- 4.3 Nájemce je oprávněn odmítnout převzít Předmět nájmu a podepsat předávací protokol v případě, že existují závady a nedodělky, které by Nájemci bránily v užívání Předmětu nájmu k povolenému užívání nebo by nebyla splněna jiná podmínka, a to dokončení Rekonstrukce, vč. Klientských změn, včetně zajištění všech potřebných povolení k užívání (tj. zejména kolaudační souhlas nebo pravomocné kolaudační rozhodnutí na povolené užívání Předmětu nájmu (pro vyloučení pochybností platí, že kolaudační souhlas znamená dle okolností předběžný kolaudační souhlas, souhlas se zkušebním provozem nebo konečný kolaudační souhlas). Ostatní závady a nedodělky budou zaznamenány v předávacím protokolu a Pronajímatel je odstraní ve sjednaném termínu, když Smluvní strany si k odstranění dohodnou takovou lhůtu, která je vzhledem k závadě nebo nedodělku objektivně potřebná k odstranění.

V.

Nájemné, náklady za dodávku energií a náklady za služby a provozní náklady

- 5.1 **Nájemné** za Předmět nájmu se sestává z: (a) nájemného nebytových prostor, (b) nájemného za užívání společných prostor a (c) nájemného za Parkovací místa. Nájemné je sjednáno následujícím způsobem:
- Nájemné za nebytové prostory** činí, **160,03 EUR/m²/rok**, (tj. **13,33 EUR/m²/měsíc**, tedy za pronajímanou plochu **6.438,40 EUR/měsíc** bez DPH;
 - Add-on factor 8 %**, který představuje nájemné za užívání společných prostor Budovy A, činí 8 % z částky měsíčního nájemného za Kanceláře **515,07 EUR/měsíc** bez DPH;
 - Nájemce má nárok na **3** parkovací místa, za cenu **130,55 EUR/1 stání/měsíc**. Celkem tak činí nájem za parkovací místa celkem **391,65 EUR/měsíc** bez DPH.

Celková měsíční částka nájemného za Předmět nájmu (součet položek (a), (b), (c)) činí **7.345,12 EUR/měsíc** bez DPH

(dále jen „**Nájemné**“). Platba Nájemného se hradí v měně EUR.

Pozn. Orientační cena Nájemného je 3.800,- CZK/m²/rok plus DPH a orientační cena za parkovací stání je 3.100,- CZK/měsíc plus DPH. Stanovení směnného kurzu z Kč na EUR a z EUR na Kč se použije směnný kurz platný v době uzavření Nájemní smlouvy podle Kurzovního listu ČNB dostupného na <https://www.cnb.cz>, a který činí ke dni 20.6.2023, kurz 23,745 Kč za 1 EUR.

Smluvní strany se odchylně od článku 5.1. a), b) a c) dohodly, že Nájemci bude jako pobídka Pronajímatele poskytnuta po dobu nájmu 4 (čtyři) měsíce slevy na Nájemném, a to počínaje celým prvním měsícem od dne Počátku nájmu, druhý měsíc slevy je v lednu 2024, třetí měsíc slevy je v lednu 2025 a čtvrtý měsíc slevy v lednu 2026 a to tak, že Nájemné za Předmět nájmu bude v důsledku této slevy činit v průběhu prvního a druhého celého měsíce od Počátku nájmu, a v průběhu ledna až února let 2024, 2025 a 2026 hodnotu jedno-měsíčního Nájemného (tj. Nájemce uhradí za období dvou po sobě jdoucích měsíců tehdy aktuální Nájemné ve výši jednoho měsíčního Nájemného), a to tak, že Nájemné za Předmět nájmu bude v důsledku této slevy činit v průběhu prvního a druhého celého měsíce od Počátku nájmu, a v průběhu ledna až února let 2024, 2025 a 2026 hodnotu jedno-měsíčního Nájemného (tj. Nájemce uhradí za období dvou po sobě jdoucích měsíců tehdy aktuální Nájemné ve výši jednoho měsíčního Nájemného).

- 5.2 Nájemné se Nájemce zavazuje platit v měsíčních platbách vždy do 1. dne příslušného měsíce, za který je nájemné hrazeno na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) nebo dle splátkového kalendáře vystaveného Pronajímatelem (pokud byl vyhotoven k čemu se vyžaduje předchozí dohoda Smluvních stran). Smluvní strany berou na vědomí, že případné údaje o splatnosti na daňovém dokladu mají přednost před ustanovením smlouvy, to však pouze v případě, že se bude jednat o datum pozdější než datum, které by bylo stanoveno dle ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že veškeré faktury, vyúčtování a daňové doklady dle této Smlouvy, včetně plateb dle článku 5.4 níže, je Pronajímatel povinen doručit elektronicky (ve formátu PDF) prostřednictvím e-mailu na e-mailovou adresu Nájemce podatelna@nrb.cz.
- 5.3 Nájemné bude každoročně s účinností od 01.01.2025 během celé doby trvání nájmu valorizováno dle průměrné roční míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu, tj. „harmonizovaného indexu spotřebitelských cen“ (pro Eurozónu), který vydává EUROSTAT (ve spolupráci s národními statistickými úřady členských států Evropské unie), a to za předchozí rok. V případě, že údaje o míře inflace budou zveřejněny v průběhu roku, doplatí Nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po písemném oznámení Pronajímatele Nájemci o valorizaci nájemného o inflaci za předchozí rok v souladu s tímto článkem. Nárok na úhradu valorizovaného Nájemného vzniká Pronajímateli vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Výše uvedená úprava Nájemného bude Nájemci sdělena nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku zasláním nového sdělení o výši nájemného ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž jedno potvrzené vyhotovení Nájemce zašle zpět Pronajímateli. Výpočet valorizace bude vždy provádět Pronajímatel a sdělí jej Nájemci spolu s aktualizovanou fakturací vystavenou Pronajímatelem. Pokud nebude úprava Nájemného Nájemci písemně sdělena Nájemci ani do 30. června příslušného kalendářního roku, nárok na valorizaci Nájemného pro příslušný kalendářní rok Pronajímateli zaniká.
- 5.4 **Náklady za dodávku energií** sestávají z: (a) nákladů za vzduchotechniku (teplo, chlad, dodávky upraveného vzduchu), (b) nákladů za vodu (vodné, stočné, srážkovou vodu), (c) nákladů za elektrickou energii a (d) ostatní poplatky a služby.
- a) **Náklady za vzduchotechniku** (teplo, chlad, dodávky upraveného vzduchu – médium) je Nájemce povinen hradit paušální částkou (fixní) ve výši **40,- Kč/m²/měsíc** bez DPH. Nájemce tak za vzduchotechniku v Obchodním prostoru o rozloze **483 m²** bude hradit částku ve výši **19.320,- Kč/měsíc bez DPH**.
- b) **Náklady za vodu** (vodné, stočné, srážkovou vodu) je Nájemce povinen hradit **zálohově** Pronajímateli ve výši **500,- Kč/měsíc** bez DPH.
- Vyúčtování nákladů za vodu dle skutečné spotřeby bude prováděno jednou ročně vždy nejpozději do 31. března následujícího roku, a to na základě odečtu příslušného podružného vodoměru a nákladů za spotřebovanou vodu. Nedoplatek nebo přeplatek bude Nájemci vyúčtován nebo vrácen do 15 kalendářních dnů ode dne vyúčtování, případně započten na úhradu pohledávky za vzniklým plněním (§ 1982 a násl. občanského zákoníku).
- c) **Náklady za elektrickou energii** bude Nájemce hradit Pronajímateli na základě vyúčtování odběru na podružném (fakturačním) elektroměru, dle skutečné spotřeby odebrané elektrické energie zjištěné dle pravidelných měsíčních odečtů elektroměrů, a to na základě vystaveného daňového dokladu (faktury).
- d) **Náklady za služby a provozní náklady** se Nájemce zavazuje hradit paušální částkou (fixní) ve výši **70,- Kč/m²/měsíc** pronajaté plochy bez DPH, tj. bude hradit částku ve výši **33.810,- Kč/měsíc** bez DPH.

Tyto podíly na nákladech jsou spojené se správou budovy, údržbou technických zařízení budovy a společných prostor budovy včetně komunikací a zeleně, náklady na odvoz a likvidaci komunálního a separovaného odpadu, úklid společných prostor budovy, nepřetržitá recepční a strážní služba, deratizace, čištění kanalizace, úklid a odvoz sněhu, čištění komunikací před budovou, pojištění budovy, revize všech zákonných revizí a revizí technologií, daň z nemovitosti a případně další služby, jejichž poskytování zabezpečuje pro Pronajímatele správce objektu určený Pronajímatelem. Speciální odpad nebo odpad podléhající kontrole (dle způsobu daného užívání) bude zpracováván a odvážen na náklady Nájemce (Nájemce zajistí oddělení na své náklady).

- 5.5 **Náklady za úklidové služby** – Ode dne Počátku nájmu je Nájemce povinen Pronajímateli hradit náklady na úklidové služby, zajišťované odbornou firmou (dále jen „**úklidová služba**“), kterou zajistí Pronajímatel v rozsahu specifikovaném v Příloze č. 8. Výše nákladů na úklidové služby bude stanovena ve výši účtované Pronajímateli za úklid Předmětu nájmu úklidovou službou a ke dni 01.09.2023 činí měsíčně 17.000,- Kč + příslušná DPH, včetně nákladů na běžné hygienické potřeby (kterými se rozumí spotřební materiál, jak je blíže uvedeno v příloze č. 8a). Nájemce souhlasí s tím, že v případě zvýšení ceny za úklid Prostor zajišťovaný úklidovou službou, bude Pronajímatel účtovat Nájemci náklady na úklidové služby ve výši ceny aktuálně účtované úklidovou službou Pronajímateli. Ostatní náklady na hygienické potřeby neuvedené v příloze č.8a budou Nájemci účtovány měsíčně na základě skutečné spotřeby v Prostorách. Nájemce bude oprávněn kdykoli se vyjadřovat ke kvalitě Úklidové služby, nebo si úklidovou službu po předchozím oznámení Pronajímateli zajistit sám, přičemž poskytování úklidu úklidovou službou zajištěnou Pronajímatelem bude ukončeno po 30 dnech od doručení takového oznámení Pronajímateli.
- 5.6 Náklady za dodávku energií (včetně nákladů za služby a provozní náklady a náklady na úklidové služby) bude hradit Nájemce Pronajímateli spolu s Nájemným. Výše zálohových plateb vychází z předpokládaných cen dodávek a spotřeby. Výše zálohových plateb a fixních částek za náklady může být zvýšena pouze po předchozím písemném souhlasu Nájemce. Nájemce není oprávněn bezdůvodně odmítnout navýšení zálohových plateb, pokud je zřejmé, že dosavadní výše plateb nehradí jím spotřebované náklady.
- 5.7 Náklady na služby a provozní náklady, včetně fixních plateb podléhají valorizaci stejně jako Nájemné dle bodu 5.3 této Smlouvy, avšak vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášené Českým statistickým úřadem.
- 5.8 Pronajímatel má právo požadovat náhradu prokázané škody jemu vzniklé, a to z důvodu prodlení s úhradou Nákladů na dodávku energie, dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
- 5.9 Nájemce je povinen platit Nájemné a náklady za dodávku energií (včetně nákladů za služby a provozní náklady) v měsíčních platbách na účet Pronajímatele vždy v termínech uvedených v této smlouvě, nebo do data uvedeného na příslušném daňovém dokladu (faktury), dle toho, který nastane později, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Nájemní smlouvy, nebo uvedený na příslušné faktuře doručené na podatelna@nrb.cz (nebo splátkového kalendáře, pokud se tak Smluvní strany dohodnou) vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci.
- 5.10 V případě prodlení s úhradou Nájemného a nákladů za dodávky energií (včetně nákladů za služby a provozní náklady) je Nájemce povinen uhradit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 5.11 Nájemce není v prodlení s úhradou Nájemného a veškerých nákladů spojených s nájmem, pokud mu nebyla nejpozději pět (5) pracovních dní před splatností doručena příslušná faktura od Pronajímatele nebo nebyl vystaven splátkový kalendář. Nová lhůta splatnosti v délce patnácti (15) pracovních dní běží ode dne doručení příslušné faktury Nájemci.
- 5.12 Povinnost platit Nájemné, náklady za energie, služby a provozní náklady vzniká Nájemci ode dne Počátku nájmu v souladu s čl. IV této smlouvy.
- 5.13 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel poskytne Nájemci jednorázový příspěvek na realizaci vnitřních nadstandardních stavebních úprav a trvalého vybavení Kanceláří, a to ve výši 50,- EUR/1 m² Kanceláře plus příslušná DPH, celkem tedy 24.150,- EUR plus DPH (dále jen „**Příspěvek**“).

VI.

Jistota / Bankovní záruka

- 6.1 Do čtrnácti (14) kalendářních dnů od uzavření této Nájemní smlouvy Nájemce složí Jistotu na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to částku ve výši **tří (3) měsíčních nájmu a nákladů** na dodávku energii (včetně nákladů za služby a provozní náklady), tj. ve výši **684.348,- Kč bez DPH** (dále jen „**Jistota**“), a to za účelem zajištění pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci na úhradu Nájemného, záloh na úhradu nákladů na dodávky energií, nákladů na služby, nedoplatku na nákladech na dodávky a nákladech na služby, pohledávek pronajímatele na náhradu veškeré škody způsobené na předmětu nájmu nebo způsobené nájemcem v souvislosti s touto Nájemní smlouvou a veškerých dalších peněžitých pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci vzniklých na základě nebo v souvislosti s touto Nájemní smlouvou, včetně pohledávek na úhradu smluvních pokut a úroků z prodlení (dále jen „**zajištěné pohledávky**“).
- 6.2 V případě prodlení Nájemce s úhradou zajištěných pohledávek po dobu delší, než 10 kalendářních dnů, a pokud Nájemce toto prodlení nenapraví ani ve lhůtě 10 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k nápravě je Pronajímatel oprávněn použít Jistotu nebo jakoukoli její část k úhradě zajištěných pohledávek a zajištěné pohledávky jednostranně započíst proti pohledávce Nájemce na vrácení Jistoty či jakékoli její části.
- 6.3 Nájemce je povinen kdykoli po dobu trvání nájmu podle této Nájemní smlouvy na písemnou výzvu Pronajímatele doplnit Jistotu tak, aby její výše dosahovala počáteční hodnoty na úhradu nájemného, záloh na úhradu Nákladů na dodávky energií, a na úhradu Nákladů na služby a provozní náklady, a to do třiceti (30) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Nájemní smlouvy či na jiný účet písemně určený Pronajímatelem. Pro vyloučení pochybností smluvní strany stanoví, že Nájemce má povinnost doplnit Jistotu v souladu s tímto odstavcem i v případě, že Pronajímatel použil Jistotu nebo jakoukoli její část k úhradě zajištěných pohledávek podle tohoto článku této Nájemní smlouvy. V případě prodlení Nájemce s doplněním Jistoty podle tohoto odstavce po dobu delší než 10 kalendářních dnů ode dne doručení dodatečné výzvy Pronajímatele k nápravě je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
- 6.4 Do devadesáti (90) kalendářních dnů od skončení nájmu podle této Nájemní smlouvy Pronajímatel vrátí Nájemci nevyčerpanou část Jistoty, ledaže by nebyly uhrazeny a splněny veškeré závazky Nájemce vůči Pronajímateli vyplývající z této Nájemní smlouvy. Jistota bude převedena převodem na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy, nebo na jiný účet, který mu Nájemce pro tento účel písemně sdělí.
- 6.5 Nájemce souhlasí s tím, že Jistota může být převedena případnému novému vlastníkovi jakožto novému pronajímateli z této Nájemní smlouvy
- 6.6 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn namísto Jistoty předat Pronajímateli bankovní záruku, a to ve stejné výši a za stejných podmínek jako Jistota. Nájemce je oprávněn poskytnout Pronajímateli Bankovní záruku s kratší platností, než je doba nájmu s tím, že nejpozději jeden (1) měsíc před vypršením bankovní záruky Nájemce poskytne Pronajímateli dodatek ke stávající bankovní záruce, kterým bude prodloužena platnost bankovní záruky, nebo bankovní záruku novou. Pronajímatel je povinen vrátit nájemci originál bankovní záruky do devadesáti (90) kalendářních dnů od skončení nájmu podle této Nájemní smlouvy. Ustanovení o Jistotě, především o její výši a podmínkách čerpání ze strany pronajímatele, se uplatní obdobně i na bankovní záruku.
- 6.7 Nájemce se zřiká ve prospěch Pronajímatele nároků na úroky z Jistoty. Smluvní strany tímto souhlasně vylučují aplikaci ust. § 2254 odst. 2 občanského zákoníku. Nájemce nebude povinen hradit žádné náklady Pronajímateli za vedení účtu apod.

VII.

Práva a povinnosti Smluvních stran

- 7.1 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat Předmět nájmu Nájemci do pronájmu. Nájemce se zavazuje, že Předmět nájmu bude užívat podle podmínek uvedených v této smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že termín pro zahájení nájmu je nejpozději Počátek nájmu uvedený v odst. 4.1 této Nájemní smlouvy.
- 7.2 V případě, že některá ze Smluvních stran bude v prodlení s předáním či převzetím Předmětu nájmu do dne určeného písemnou dohodou smluvních stran v souladu s touto Nájemní smlouvou, nebo jedna ze Smluvních stran nevyzve druhou Smluvní stranu k předání a převzetí, bude druhá Smluvní strana oprávněna uplatnit veškeré prostředky právní ochrany stanovené touto Smlouvou a příslušnými právními předpisy.

- 7.3 Nájemce je povinen na svůj náklad provádět (zajistit) běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, přičemž za úkon běžné údržby a za drobnou opravu se považuje takový úkon, resp. drobná oprava, kdy cena v jednotlivém případě nepřesáhne částku 5.000,- Kč bez DPH a ročně nepřesáhne částku 120.000,-Kč bez DPH. Tuto běžnou údržbu a drobné opravy vnitřních prostor předmětu nájmu, jakož i jeho udržování v čistém stavu bude na své náklady po celou dobu nájmu zajišťovat Nájemce, a to prostřednictvím Pronajímatele, pokud nejde o údržbu a drobné opravy které je možné, aby prováděl sám. Nájemce nutnost opravy či údržby oznámí Pronajímateli a na základě skutečné výše opravy či údržby následně dojde k vyúčtování nákladů Nájemci, nebo úhradě ze strany Pronajímatele.
- 7.4 Opravy a údržbu hlavních stavebních částí, rozvodů jednotlivých médií, jakož i generální opravy Předmětu nájmu zajišťuje Pronajímatel s tím, že Nájemce je povinen včas oznámit Pronajímateli potřebu provedení opravy nebo údržby přesahující běžné opravy a údržbu. Pronajímatel rovněž zajišťuje údržbu a opravy, které podle odst. 7.5 této smlouvy nezajišťuje Nájemce.
- 7.5 Nájemce je povinen dodržovat při užívání Předmětu nájmu a společných prostor Provozní řád budovy, který je přílohou této smlouvy (příloha č. 4), pravidla bezpečnosti, požární bezpečnosti, zásobování a odpadového hospodářství, ochrany osobních údajů (kamerový systém se záznamem, evidence vstupu od budovy apod.), obecné a závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy a zajistit dodržování Provozního řádu a výše uvedených předpisů svými zaměstnanci, včetně zákazu kouření a manipulace s otevřeným ohněm v celé budově. Pronajímatel je oprávněn provádět v provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit k zajištění nebo ke zlepšení funkčnosti a provozu budovy a reflektovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz budovy a které nezaloží žádné dodatečné finanční závazky Nájemce ve formě plateb Pronajímateli nebo smluvní pokuty, ani žádné jiné povinnosti Nájemce, které nejsou pro nájemce srovnatelných kancelářských prostor ve srovnatelných administrativních objektech obvyklé. Veškeré změny provozního řádu a všechna další pravidla přijatá Pronajímatelem oznámí Pronajímatel Nájemci písemně a Nájemce se zavazuje, že se jimi bude řídit, přičemž změny nenabudou vůči Nájemci účinnosti dříve než po uplynutí třiceti (30) kalendářních dnů od doručení oznámení o změně provozního řádu Nájemci. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že v případě rozporu má přednost tato Nájemní smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, a následně provozní řád. Platný provozní řád bude vždy k dispozici v recepci budovy.;
- 7.6 Nájemce se zavazuje provádět v Předmětu nájmu kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska stavební a protipožární prevence a případné pochybení či zjevné vady, o kterých se dozvěděl, bude neprodleně hlásit Pronajímateli. Nájemce bude dále provádět opatření k bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a provádět revize vlastních elektrických zařízení v pronajatých prostorech a v souladu s tím plnit povinnosti vyplývající i ve vztahu k orgánům státní správy. Pokud Nájemce z povinnosti provádí příslušné kontroly a revize, předá kopii těchto protokolů neprodleně Pronajímateli.
- 7.7 Nájemce se zavazuje provádět revizi jím vnesených zařízení, jako jsou zejména zařízení výpočetní techniky a další vnesené elektrospotřebiče, provádět školení zaměstnanců ve věci bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a protipožární ochrany a plnit další s tím související povinnosti vyplývající z veřejného práva. To vše s výjimkou kontrol, revizí a dalších činností, k nimž je podle právních předpisů povinen Pronajímatel. Pokud Nájemce z povinnosti provádí příslušné kontroly a revize, předá kopii těchto protokolů neprodleně Pronajímateli.
- 7.8 Nájemce je povinen dodržovat nosnost jednotlivých podlaží objektu (a to 150 kg/m²) a výtahů. Nájemce před podpisem této Smlouvy informoval Pronajímatele o umístění trezoru v Předmětu nájmu o váze přibližně 600kg, a dále o umístění spisovny o váze přibližně 900 kg celkem, s čím Pronajímatel souhlasil a toto zatížení je již zohledněno v rámci Klientských změn.
- 7.9 Nájemce bude povinen na požádání umožnit Pronajímateli vždy za účasti Nájemce vstup do objektu předmětu nájmu v běžnou pracovní dobu Nájemce za účelem zjištění stavu pronajatých prostor nebo plnění této smlouvy, a to nejpozději do dvou (2) pracovních dnů od požádání Pronajímatele.
- 7.10 Nájemce je povinen pojistit na své náklady zařízení jím instalované, a které je ve vlastnictví Nájemce, či Nájemcem vnesené do Předmětu nájmu včetně zboží, jakož i sjednat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem a udržovat obě pojištění v platnosti po celou dobu platnosti Nájemní smlouvy.
- 7.11 Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen.

- 7.12 Nájemce je oprávněn v Předmětu nájmu instalovat zařízení nezbytná k zajištění jeho činnosti. Pokud taková zařízení vyžadují povolení příslušných správních úřadů je povinen si je opatřit.
- 7.13 Součástí Klientských změn je i instalace reklamního nápisu, tj. loga Nájemce uvnitř Budovy. Pronajímatel plně odpovídá za to, že zajistí povolení od příslušných orgánů státní správy (stavebního úřadu apod.) před provedením instalací reklamního nápisu v Budově, pokud je to s ohledem na právní předpisy zapotřebí. Pronajímatel dále obstará na hlavní informační tabuli v hlavní vstupní hale v přízemí Budovy, na recepci, případně ve výtahu označení společnosti Nájemce a umístí tato označení, která musí všechna odpovídat standardním požadavkům Pronajímatele ohledně informačního systému Budovy. Nájemce je oprávněn i sám zajistit označení umístěné v podlaží Budovy (před výtahy), v němž se nachází Předmět nájmu, k čemu Pronajímatel uděluje souhlas, pokud se bude jednat o běžnou velikost a standardní označení Nájemce, nebude-li takové označení součástí Klientských změn.
- 7.14 Předmět nájmu bude celý uzamykatelný s tím, že Nájemce má právo na nikým a ničím nerušené užívání Předmětu nájmu po celou dobu trvání Nájemní smlouvy, a to nepřetržitě po dobu 24 hodin denně, po celý rok.
- 7.15 Pronajímatel v rámci Klientských změn zajistí Předmět nájmu vhodným zabezpečovacím systémem. Vhodný systém Pronajímatel odsouhlasil před podpisem této Smlouvy a instalace je součástí Klientských změn. Pronajímatel dá Nájemci možnost připojit interiér Prostor na centrální bezpečnostní systém Budovy (v souladu s podmínkami stanovenými Pronajímatelem). Náklady na kabeláž bezpečnostních zařízení jsou zahrnuty v Klientských změnách. Instalací zabezpečovacího systému Nájemcem není dotčena povinnost Pronajímatel zajistit bezpečnost v ostatních částech Budovy, resp. obecná odpovědnost Pronajímatele jakožto vlastníka Budovy (a Prostor), např. v havarijních nebo naléhavých situacích v případě požáru apod.
- 7.16 Nájemce odpovídá Pronajímateli za každé poškození Předmětu nájmu způsobené jeho zaviněním či opomenutím a je povinen uhradit prokázanou škodu, pokud poškození vznikla jeho vinou či v důsledku jeho činnosti či v důsledku jeho opomenutí.
- 7.17 Pronajímatel odpovídá Nájemci za každé poškození Předmětu nájmu způsobené jeho zaviněním či opomenutím a je povinen uhradit prokázanou škodu, pokud poškození vznikla jeho vinou či v důsledku jeho činnosti či v důsledku jeho opomenutí.
- 7.18 Pronajímatel je povinen včas předat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a po celou dobu trvání Nájemní smlouvy zajistit dodávky služeb, které jsou spojeny s užíváním Předmětu nájmu a společných prostor.
- 7.19 Pronajímatel bude provádět všechny opravy a údržbu Předmětu nájmu a budovy, vyjma těch, ke kterým je povinen Nájemce, ve lhůtách níže uvedených. Bude-li to technicky možné a Pronajímatel přesto neprovede takové opravy a údržbu předmětu nájmu (i) ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů v případě drobných oprav/údržby, nebo (ii) ve lhůtě jednoho (1) kalendářního měsíce v případě velkých oprav/údržby, nebo v pracovní den do 24 hod a v případě rozsáhlé opravy do 48 hod nezhájí opravu havárie, od obdržení písemného oznámení (v případě havárie telefonického oznámení správci budovy potvrzeného emailem ze strany Nájemce) Nájemce, v němž bude požadovat tyto opravy/údržbu, může Nájemce nutné opravy v prostorách nájmu dle čl. III odst. 1 v příslušném rozsahu provést sám a požadovat, aby mu Pronajímatel uhradil výdaje ve výši Nájemcem prokazatelně vynaložených účelných nákladů. Pronajímatel se zavazuje při provádění těchto prací v Předmětu nájmu v rozumné míře, s přihlédnutím k účelnosti a výši nákladů na opravu, dbát toho, aby Nájemce byl v užívání předmětu nájmu omezen v nejmenším nutném rozsahu.
- 7.20 Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřeno pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škody vzniklé z titulu vlastnictví a správy budovy (zahrnující zejména případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku třetích osob) a pojištění budovy proti poškození nebo zničení obvyklou živelní událostí (například požárem či přírodním rizikem), včetně vodovodních škod a rizika pádu jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc, a zavazuje se toto udržovat po celou dobu nájmu. Pronajímatel je povinen kdykoliv o to Nájemce požádat, předat Nájemci kopie pojistných smluv a pojistek, které budou dokladat, že pojištění deklarované touto Smlouvou je platné, účinné, v náležité formě a rozsahu.
- 7.21 Pronajímatel bere na vědomí, že v prostorách pronájmu se vyskytuje společné instalace celé Budovy, včetně podružných měřičů, a to v servisním prostoru, který je přístupný pouze z prostor Nájemce. Nájemce umožní za přítomnosti Nájemce přístup k těmto rozvodům a podružným měřičům Pronajímateli nebo jeho správci za účelem revize či odečtu, nebo jiného zásahu do těchto rozvodů.

- 7.22 Pronajímatel poskytne na žádost Nájemce souhlas vlastníka nemovitosti s umístěním sídla / provozovny Nájemce v Předmětu nájmu – Budově A – který je ovšem platný jen po dobu platnosti Nájemní smlouvy. Pokud by Nájemce po ukončení nájmu nepřevedl sídlo / provozovnu společnosti na jinou adresu do 60 kalendářních dnů po jejím ukončení, je povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení s přehlášením sídla / provozovny společnosti na jinou adresu, než je adresa Budovy A.

VIII.

Prohlášení a závazky smluvních stran

- 8.1 Nájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu znám a že je obeznámen s jeho specifikací a podpisem předávacího protokolu v den převzetí prostor ho vezme plně na vědomí.
- 8.2 Pronajímatel prohlašuje, že:
- a) neexistují žádná nevyřízená úřední nařízení nebo rozhodnutí, týkající se předmětu nájmu, ze kterých by pro Nájemce mohly vyplynout finanční nebo jiné závazky;
 - b) používané přístupy a příjezdy k předmětu nájmu nejsou ani právně ani fakticky zpochybňovány třetími osobami;
 - c) objekt, v němž se nachází Předmět nájmu je napojen na veškerá potřebná média a inženýrské sítě (jako např. vodovod, kanalizace, elektrická energie atd.) a je přístupný z veřejného prostranství;
 - d) na majetek Pronajímatele nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení (konkursního nebo vyrovnacího řízení apod.).
- 8.3 Pronajímatel prohlašuje, že všechny pohledávky nájemného, vyplývající z této smlouvy jsou zastaveny ve prospěch banky – ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████. Vzhledem k tomu musí být všechny veškeré úhrady nájemného podle této smlouvy směřovány na účet č. ██████████ vedený v EUR u uvedené banky.

IX.

Stavební úpravy

- 9.1 Nájemce je po obdržení předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen, oprávněn provádět v nebo na Předmětu nájmu takové stavební změny nebo úpravy, které jsou nutné k zajištění účelu nájmu. Pronajímatel není oprávněn takový souhlas bez vážného důvodu odmítnout.
- 9.2 V případě takových změn či úprav je Nájemce povinen si předem obstarat veškerá nutná povolení od orgánů státní správy a postupovat tak, aby nedošlo k poškození nebo znehodnocení Předmětu nájmu.
- 9.3 Veškeré investice, které provede Nájemce na své náklady, zůstávají po dobu trvání nájemní smlouvy jeho majetkem a je oprávněn je daňově odepisovat. K umožnění řádného odepisování je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci potřebnou součinnost, zejména sdělit odpisové skupiny, ve kterých Pronajímatel ve vztahu k Předmětu nájmu a Budově A odepisuje. Všechny stavební úpravy provedené Nájemcem v Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn na vlastní náklady z Předmětu nájmu při skončení nájmu odstranit a odnést, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
- 9.4 Po skončení této Nájemní smlouvy Nájemce na své náklady uvede Předmět nájmu do původního stavu, v jakém ho převzal, tj. v jakém byl stav zachycen v předávacím protokolu (tj. ve stavu po provedení Rekonstrukce), a dále po zařízení Předmětu nájmu Mobilářem a Květinovými dekoracemi, které se neodstraňují, to vše s přihlédnutím k běžnému opotřebení vlivem řádného užívání.
- 9.5 Dále je Nájemce oprávněn ponechat v Předmětu nájmu stavební úpravy provedené v souladu s tímto čl. IX, ohledně kterých se Smluvní strany vždy dohodnou formou dodatku k této Nájemní smlouvě, ve kterém uvedou, jaké stavební úpravy a za jakých podmínek je Nájemce oprávněn tyto úpravy v Předmětu nájmu ponechat, případně aktualizují Přílohu č. 1a – space plan. H.
- 9.6 Pokud došlo po převzetí Předmětu nájmu Nájemce ke stavebním úpravám (změně prostor u účelu nájmu) na základě povolení od orgánů státní správy, a Smluvní strany se v souladu s čl. 9.5 dohodnou, že Nájemce bude takové úpravy odstraňovat, je Nájemce povinen na své náklady dané prostory vrátit do původního stavu i po stránce příslušného povolení od orgánů státní správy, pokud nebudete dohodnuto jinak, k čemu mu Pronajímatel poskytne potřebnou součinnost

X.

Ukončení nájemního vztahu

- 10.1 Nájem předmětu nájmu podle této Smlouvy zaniká:
- uplynutím Doby nájmu;
 - výpovědí;
 - písemnou dohodou Smluvních stran;
 - zánikem Předmětu nájmu;
 - zánikem Nájemce;
 - jinými způsoby stanovenými platnými právními předpisy.
- 10.2 Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět Nájemci tuto Smlouvu před uplynutím sjednané doby pouze pokud:
- bylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby, což znemožňuje užívat Předmět nájmu a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
 - Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou (Kanceláře užívá jinak než pro kancelářské účely) a takové užívání lze s ohledem na okolnosti považovat za podstatné porušení smlouvy, a tento závadný stav nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů po doručení písemného upozornění Pronajímatele;
 - Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo do faktického užívání třetí osobě bez předcházejícího písemného souhlasu Pronajímatele, a tento závadný stav nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů po doručení písemného upozornění Pronajímatele;
 - Nájemce změnil účel užívání Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele, a tento závadný stav nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů po doručení písemného upozornění Pronajímatele;
 - Nájemce provádí/provedl úpravy a/nebo doplnění Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s podmínkami souhlasu uděleného Pronajímatelem (pokud byl udělen) a nesjednal nápravu do deseti (10) pracovních dnů od doručení písemného upozornění Pronajímatele na tuto skutečnost;
 - Nájemce poruší povinnost doplnit Jistotu nebo Nájemní kauci zakotvenou v čl. VI této Smlouvy a tuto Jistotu nebo nájemní kauci nedoplní ani do třiceti (30) kalendářních dnů po doručení písemného upozornění Pronajímatele;
 - Pronajímatel má právo vypovědět Nájemci nájem, pokud je Nájemce více než deset (10) pracovních dnů opožděn s placením Nájemného nebo Nákladů za dodávku energií, jejichž poskytování je spojené s nájmem a tento závadný stav nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů po doručení písemného upozornění Pronajímatele.
- 10.3 Nájemce je oprávněn písemně vypovědět Pronajímateli tuto Smlouvu před uplynutím sjednané doby pouze:
- Pronajímatel i přes předchozí písemné upozornění hrubě porušuje svoje povinnosti udržovat Předmět nájmu v užívání schopném stavu a tento závadný stav nenapraví ani do deseti (10) kalendářních dnů po písemném upozornění Nájemce;
 - Nájemce ztratí, nikoliv z vlastní vůle, způsobilost vykonávat činnost, na kterou si Předmět nájmu najal;
 - Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke sjednanému užívání a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor;
 - v případě vstupu Pronajímatele do likvidace nebo prohlášení insolvence na majetek Pronajímatele nebo zamítnutí návrhu na prohlášení konkurzu z důvodu nedostatku majetku;
 - v případě, že některé, Pronajímatelem v čl. VII této smlouvy uvedené prohlášení se ukáže jako nepravdivé a Pronajímatel nesjedná nápravu do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne, kdy byl na to Nájemcem písemně upozorněn.
 - v případě, že skutečná výměra Předmětu nájmu se bude podstatně lišit o +/- 5 % předpokládané výměry předmětu nájmu.
- 10.4 Smluvní strany se dohodly, že v případě důvodů výpovědi dle čl. X odst. 10.2 (s výjimkou ujednání pod písmenem a) a 10.3 této smlouvy se jedná o porušení povinností zvláště závažným způsobem a výpovědní doba činí dva (2) měsíce. Smluvní strany se dohodly, že v takovém případě má oprávněná strana možnost dát výpověď jen po dobu, po kterou výpovědní důvod trvá. Odlišnou dobu (lhůtu) lze

- stanovit jen na základě společné dohody smluvních stran. Uplynutím stanovené doby nájem dle této smlouvy zaniká.
- 10.5 Smluvní strany nejsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět z jiných, než v této smlouvě stanovených případech, a to ve lhůtách stanovených občanským zákoníkem v takovýchto konkrétních případech.
- 10.6 Počátek doby či lhůty výpovědi je stanoven na následující den doručení výpovědi druhé smluvní straně, není-li jinde v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak. Za doručení se považuje den převzetí písemnosti, den doručení do datové schránky či den doručení písemnosti prostřednictvím poskytovatele poštovní licence (např. Česká pošta s.p. dále jen „pošta“) anebo den, kdy doručovaná strana odmítne zásilku převzít. V případě, že písemnost nelze doručit, má se za to, že písemnost je doručena desátým (10) dnem od oznámení (uložení) doporučené písemnosti na poště či nepřevzetím písemnosti při doručování do datové schránky.
- 10.7 Při ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vyklidit a vrátit Předmět nájmu v řádném provozu schopném vztahu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení Pronajímateli, a to ve lhůtě sedmi (7) kalendářních dnů od ukončení nájemního vztahu. O předání předmětu nájmu bude stranami sepsán zápis. V případě stavebních úprav se přiměřeně použije ust. čl. IX této Nájemní smlouvy.

XI.

Smluvní pokuta a úroky z prodlení

- 11.1 V případě, že Pronajímatel z důvodů na své straně nedodrží termín předání Předmětu nájmu dle čl. VII této smlouvy a/nebo nesplní smluvní závazek vedoucí k naplnění účinnosti této smlouvy, je povinen zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 100.000, -Kč, Zároveň je Nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě trvajících prodlení déle než 30 kalendářních dnů.
- 11.2 V případě, že Nájemce při splnění podmínek pro předání a převzetí Předmětu nájmu uvedené v čl. VII této smlouvy nesplní z důvodu na straně Nájemce smluvní závazek převzít Předmět nájmu, ani v dodatečné lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k nápravě, je povinen zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 100.000, - Kč. Zároveň je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že takové prodlení z důvodu na straně Nájemce trvá déle než 30 kalendářních dnů.
- 11.3 V případě, že Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes předchozí písemné upozornění k nápravě, opakovaně hrubě porušují Provozní řád nebo Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu opakovaně, přes předchozí písemné upozornění, porušují zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm v celé Budově A, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.500,-Kč za takové porušení a náhradu způsobené škody.
- 11.4 Smluvní pokuty či úroky z prodlení uvedené v této smlouvě jsou splatné do třiceti (30) kalendářních dnů od obdržení jejich vyúčtování oprávněnou stranou.
- 11.5 Oznámení o uplatnění smluvní pokuty či úroku z prodlení musí vždy obsahovat popis a časové určení události, která zakládá právo na smluvní pokutu či úrok z prodlení. Oznámení musí dále obsahovat informaci o způsobu úhrady smluvní pokuty či úroku z prodlení, který určí oprávněná strana. Smluvní strany shodně prohlašují, že s ohledem na charakter povinností, jejichž splnění je zajištěno smluvními pokutami, považují smluvní pokuty uvedené v této smlouvě za přiměřené. Obdobně považují za přiměřený i sjednaný úrok z prodlení.
- 11.6 Smluvní pokuty či úroky z prodlení sjednané touto smlouvou hradí povinná strana nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikla oprávněné straně v této souvislosti škoda. Ustanovení smlouvy o smluvní pokutě či o úroku z prodlení nevylučují práva oprávněné strany domáhat se náhrady škody, a to ve výši přesahující smluvní pokutu. Náhradu škody lze vymáhat samostatně.

XII.

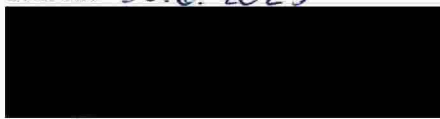
Závěrečná ustanovení

- 12.1 Tato Nájemní smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem. Částečné nebo úplně opomenutí výkonu práv z této Nájemní smlouvy nevylučuje jejich budoucí využití.
- 12.2 Změny a dodatky této Nájemní smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a musí být podepsány oběma Smluvními stranami.
- 12.3 Stane-li se některé z ustanovení Nájemní smlouvy zcela nebo částečně neplatné, nebo neúčinné, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se v takovém případě zavazují

- nahradit takové neplatné nebo neúčinné ustanovením takovým, které svým obsahem nejvíce odpovídá účelu této Nájemní smlouvy a původnímu ustanovení.
- 12.4 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Nájemní smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této Nájemní smlouvy potvrzují Smluvní strany svými podpisy.
- 12.5 Tato Nájemní smlouva je vyhotovená ve dvou (2) výtiscích, přičemž jeden (1) obdrží Nájemce a jeden (1) Pronajímatel.
- 12.6 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této Nájemní smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Nájemce je povinen zajistit zveřejnění této Smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 12.7 Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Nájemní smlouvy:
- Příloha č. 1 – půdorysný plán Předmětu nájmu
 - Příloha č. 1a – space plan po provedení Rekonstrukce, vč. Klientských změn
 - Příloha č. 1b – náhradní parkovací místa
 - Příloha č. 2 – Standardní vybavení nebytových prostor
 - Příloha č. 3 – Klientské změny nebytových prostor
 - Příloha č. 4 – provozní řád
 - Příloha č. 5 – výklad pojmů
 - Příloha č. 6 – neobsazeno
 - Příloha č. 7 – vzor předávacího protokolu
 - Příloha č. 8 – specifikace a četnost úklidových služeb
 - Příloha č. 8a – seznam materiálu, který je obsažen v ceně úklidových služeb

Za Pronajímatele:

V Brně dne 30.6.2023



AGRIE Office s.r.o.
David Täuber, jednatel
Pronajímatel

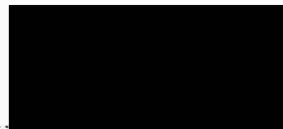
Za Nájemce:

V Praze dne 29.6.2023



Národní rozvojová banka, a.s.
Pavel Krivonožka, člen představenstva
Nájemce

V Praze dne



Národní rozvojová banka, a.s.
Pavel Fiala, člen představenstva
Nájemce



Příloha č. 2 – standardní vybavení

Standardním vybavením kancelářských prostor ze strany Pronajímatele je Open-space.

Open-space obsahuje tuto výbavu (příspěvek / contribuci) pronajímatele:

Vybavení sociálních zázemí (WC muži / ženy, úklidová místnost, sprcha)

Standardní patro: 1x WC invalidé, 1x úklidová výlevka, 1x sprcha, 2x pisoár, 2x WC muži, 2x WC ženy
Zařizovací předměty: WC mísy, pisoáry, umyvadla vše ve standardu Duravit, baterie vestavěná Hansgrohe.

Vestavný modul pro závěsné WC (kombi fix) vest. Geberit.

Keramická dlažba a obklady, zařizovací předměty, zrcadlo.

Sanitární příčky ve standardu Classic HPL barva černá, čelní stěna s dveřmi 700 mm, výška 2100 mm (2000+100 mm), nerezové nohy a kování.

Classic HPL: vysokotlaký laminát HPL nalisovaný na dřevotřískovém jádře DTD tl.25mm, dekor 0080 FH černá dle vzorníku Fundermax, kotvící profily s komaxit.povrchovou úpravou RAL 9004 (černá), nerezové naložené panty PN04 - hranatá krytka, nerezové kování (kliky + zavírač) s WC signalizací MTV00 - hranatá rozeta, nerezové stavitelné nožky v.100mm

Pozn.: nelze měnit standard

Sociální zařízení dlažba a obklady - keramické vnitřní, dlažba 60x60 cm šedá

Obklad 60x60 cm šedá

Značka Imola, typ Creative Concrete, barva Creacon G

Pozn.: nelze měnit standard

Rolety

Screeningové rolety s propustností světla 3% (orientace oken J, Z), nebo 5% (orientace oken V, S). S designovým mechanickým ovládáním. Barva černá.

Pozn.: nelze měnit standard

Světla

Ve všech prostorách moderní úsporné LED osvětlení vhodné zejména při práci s počítačem. Svítidla přisazena na SDK podhled. Do sociálního zázemí umělé osvětlení a v komunikačních prostorech nutné nouzové osvětlení.

Velké světla (24 ks) a malá světla (16 ks).

V nástavbě budovy A (tj. 19.NP – 24.NP) budou světla přisazena na stropy z pohledového betonu.

Pozn.: nelze měnit typový standard osvětlení

Elektroinstalace

Elektrické rozvody 230 V se samostatným okruhem pro každou kancelář. Zásuvky budou umístěné ve žlabu v celkovém počtu 64 zásuvek, zn. Legrand.

Vypínače ve standardu ABB Future Linear, mechově černá.

Další silnoproudé zásuvky umístěné na chodbách – servisní zásuvka pro např. vysavač, zásuvky ABB Future Linear, mechově černá.

Rozvody datové sítě nejsou standardem poskytnuté Pronajímatelem.

Pozn.: nelze měnit typový standard zásuvek a vypínačů

Vytápění a chlazení

Na střeše budovy umístěna tepelná čerpadla pro vytápění a chlazení kancelářských prostor. V objektu použity jako zdroje VRF systémy v provedení se zpětným získáváním tepla – třítrubkový systém, který technicky umožňuje nastavit v každé místnosti individuálně požadovanou teplotu. Každá kancelář je samostatně regulovatelná s digitálním termostatem. Nelze měnit umístění ani dispoziční VRF jednotek.

Pozn.: nelze měnit standard

Stropy

SDK stropní podhledy v patrech 1.NP – 18.NP. V nástavbě (tj. 19.NP – 24.NP) stropy v provedení pohledového betonu.

Okna – fasáda

Samostatně otevíratelná okna. Okna jsou součástí celoprosklené blokované fasády – bloky jsou vyráběny v dílně, což umožňuje vyšší finální jakost výrobku. Součinitel tepelného odporu $U = 0,768 \text{ W/m}^2\text{K}$. Blokovaná fasáda z profilů Schüco.

Otvírací prvky jsou napojeny na systém MaR (měření a regulace) a při otevření oken se vypne jak topení, tak chlazení.

Parapety

Parapety – vysoká třída odolnosti proti mechanickému poškození a vlhkosti, dodavatel Werzalit. Barva černá, RAL 9004.

Pozn.: nelze měnit standard

Koberce

Pokládka povrchů (koberců) dle vzorníku Pronajímatele. Nebo náhrada / výměna standardu, příspěvek v částce 200.000 Kč

Výmalba

Výmalba stěn, které jsou součástí standardu – jádro, sloupy u obvodu fasády, WC, chodby

Ostatní vybavení

Elektroměr (rozvodná skříň) – umístěný v prostorách chodby nájemce.

Vodoměry umístěné ve vnitřních prostorách – resp. sociální zázemí, kuchyňka, úklidová místnost.

Bojler pro ohřev teplé vody.

Pronajímatel nad rámec standardu poskytuje nájemci částku **50,- EUR / m²** jako příspěvek na individuální stavební dodávky nájemce (jako např. SDK stěny pro členění kanceláří, kuchyňka, ALU příčky a dveře, aj.)