

NÁJEMNÍ SMLOUVA

dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů

(dále rovněž „**Smlouva**“ nebo „**Nájemní smlouva**“),

kterou uzavírají

Biology Park Brno a.s.

IČ: 41602706, DIČ: CZ41602706

se sídlem: Brno, Heršpická 813/5, PSČ: 639 00

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 6784

bank. spojení: č.ú. 167377256/0300, vedený u Československá obchodní banka, a. s.

zastoupena Mgr. Petrem Kostíkem, předsedou představenstva

a Ing. Michalem Burianem, členem představenstva

(dále rovněž „**Pronajímatel**“) na straně jedné

a

REPROMEDA SERVICES, s.r.o.

IČ: 27721108, DIČ: CZ27721108

se sídlem: Šebrov-Kateřina, Svatá Kateřina 73, PSČ: 678 01

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 54433

bank. spojení: č.ú. 254684174/0300, vedený u ČSOB

zastoupena MUDr. Kateřinou Veselou, jednatelkou

(dále rovněž „**Nájemce**“) na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce společně dále rovněž „**Smluvní strany**“)

níže uvedeného dne, na níže uvedeném místě, s obsahem uvedeným a s přílohami obsaženými dále v tomto dokumentu:

Článek 1 Předmět nájmu

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti č.p. 812, situované v zájmovém území kampusu Masarykovy univerzity v Brně (dále rovněž „**Budova**“), ležící na pozemcích p.č. 1329/47, 1329/82, 1329/83 a 1329/85 nacházejících se v katastrálním území Bohunice, obci Brno, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

1.2 Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce si najímá od Pronajímatele na dobu a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou:

nebytové prostory včetně vybavení specifikovaného v **Příloze č. 3**, umístěné v 1. podzemním podlaží Budovy o celkové výměře 111,9 m² (místnosti C 0.01, C 0.02 a C 0.03 - dále rovněž „**Předmět nájmu**“). Přesný popis a grafické vyznačení polohy Předmětu nájmu je vymezeno v **Příloze č. 1** této Nájemní smlouvy.

Společně s Předmětem nájmu je Nájemce oprávněn užívat též prostory společné všem nájemcům prostor v Budově včetně jejich příslušenství sestávající se z chodeb, schodišť, výtahů, sociálních zařízení, šaten, recepce. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli část nákladů na užívání společných prostor a jejich příslušenství ve výši uvedené čl. 5 této Smlouvy (dále rovněž „**Společné prostory**“).

Článek 2 Účel nájmu

- 2.1 Nájemce je oprávněn užívat Prostory výhradně za účelem provozování následujících činností: gynekologie a porodnictví, urologie, anesteziologie a intenzivní medicína, reprodukční medicína, klinická embryologie – laboratoř, lékařská genetika, klinická genetika – laboratoř a s těmito činnostmi spojený klinický výzkum a vývoj(dále rovněž „**Účel nájmu**“). Účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele zásadním způsobem měněn. V rámci Účelu nájmu je Nájemce oprávněn v Prostorách provozovat předmět podnikání Nájemce uvedený na výpisu z obchodního rejstříku Nájemce, který tvoří **Přílohu č. 2** této Nájemní smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu po dobu trvání Nájemní smlouvy výhradně v rámci a k účelu stanoveným touto Nájemní smlouvou.
- 2.2 Pronajímatel umožní Nájemci umístění jeho sídla v pronajímaných Prostorách kdykoli po dobu trvání nájemního vztahu dle této Nájemní smlouvy a poskytne Nájemci v tomto směru odpovídající součinnost.
- 2.3 Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci, aby u vchodu do Budovy a dále do Prostor označil svou firmu. Formu a velikost takového označení Nájemce projedná s Pronajímatelem.

Článek 3 Den zahájení, Doba nájmu

- 3.1 Nájemní vztah dle této Smlouvy je zahájen od **1.6.2017** (dále rovněž „**Den zahájení**“). Nejpozději v tento den je Nájemce oprávněn zahájit užívání Předmětu nájmu.
- 3.2 Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to do 30.4.2019.. Po uplynutí Doby nájmu má Nájemce neomezené přednostní právo na prodloužení nájmu o 3 roky v souladu s podmínkami dle této Smlouvy a za předpokladu, že toto své právo uplatní u Pronajímatele písemně nejpozději šest měsíců před uplynutím Doby nájmu, a dále zároveň za předpokladu, že po celou Dobu nájmu Nájemce plnil a po uplatnění tohoto práva na prodloužení nájmu nadále plní řádně veškeré povinnosti vyplývající z této Smlouvy.
- 3.3 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu neomezeně 24 hod. denně, 7 dní v týdnu.

Článek 4 Předání Předmětu nájmu, práce Pronajímatele

- 4.1 Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu nejpozději ke Dni zahájení, nebo přede Dnem zahájení za podmínek a ve stavu uvedeném níže.
- 4.2 Pronajímatel vyzve Nájemce k převzetí Předmětu nájmu ke dni dohodnutému mezi Pronajímatelem a Nájemcem (dále rovněž „**Den předání**“). Nebude-li dohodnuto jinak, pak Den předání musí být shodný se Dnem zahájení, a čas předání stanovený ve výzvě Pronajímatele musí být mezi 8:00 a 17:00 hodinou.
- 4.3 Předání a převzetí Předmětu nájmu proběhne za účasti zástupce Pronajímatele a Nájemce.
- 4.4 O předání a převzetí Předmětu nájmu bude pořízen zápis o předání a převzetí.
- 4.5 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn odmítnout převzít místnosti, resp. Předmět nájmu pro případné drobné vady, které v podstatném rozsahu nebrání užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu, ke kterému byl nájem sjednán.
- 4.6 Pokud Nájemce nepřevzme Předmět nájmu bez důvodu opravňujícího jej odmítnout převzít Předmět nájmu, bude Předmět nájmu považován za předaný Nájemci Pronajímatelem den následující po dni, v němž Pronajímatel umožnil Nájemci Předmět nájmu užívat.

- 4.7 Předáním a převzetím Předmětu nájmu přechází na Nájemce plná odpovědnost za Předmět nájmu včetně odpovědnosti za škodu.
- 4.8 Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že se dobře seznámil s charakterem Budovy a Předmětem nájmu a rovněž se způsobem jejich provozování. Dále Nájemce tímto potvrzuje, že mu Pronajímatel poskytl veškeré potřebné informace týkající se Budovy a Předmětu nájmu. Nájemce dále prohlašuje, že si Předmět nájmu a Budovu řádně prohlédl a že Předmět nájmu je vhodný k užívání pro sjednaný Účel nájmu.
- 4.9 V případě, že činnost Nájemce vyžaduje speciální povolení a souhlasy, je Nájemce povinen opatřit si veškerá schválení a souhlasy nezbytné k jeho užívání Prostor pro Účely nájmu na vlastní náklady a zajistit, že zůstanou platné a účinné v souladu s podmínkami pro jejich vydání po celou Dobu nájmu.
- 4.10 Pronajímatel výslovně prohlašuje, že byl seznámen s požadavky Nájemce na způsobilost Předmětu nájmu ve vztahu k činnosti Nájemce, kterou bude v Prostorách provozovat.

Článek 5

Nájemné a úhrada za služby

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen za nájem Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši rovnající se součtu následujících částek, resp. částek vypočtených dle níže uvedeného způsobu:

5.1.1 Nájemné za Prostory

Nájemné za Prostory činí částku 3.000,- Kč (bez DPH) ročně za jeden (1) m² pronajímané plochy Prostor včetně vybavení specifikovaného v Příloze č. 3, tj. celkem 335.700,- Kč bez DPH ročně, přičemž tato částka bude předmětem indexace nájemného v souladu s článkem 5 odst. 5.6 této Nájemní smlouvy.

(dále rovněž „**Nájemné**“)

Nájemné nezahrnuje platby na úhrady za služby a další platby stanovené touto Nájemní smlouvou samostatně.

Nájemné nezahrnuje zákonem stanovené daně ani poplatky související s platbou Nájemného a je stanoveno bez DPH.

- 5.2 **Náklady na užívání Společných prostor.** Nájemce je povinen podílet se na úhradě nákladů na užívání Společných prostor a jejich příslušenství částkou ve výši 1.000,- Kč / m² přepočtené podlahové plochy bez DPH ročně. Podlahová plocha těchto společných prostor pro účely výpočtu podílu na úhradě nákladů je vypočtena jako podlahová plocha touto smlouvou pronajatých nebytových prostor v 1. PP v m², vynásobená koeficientem rovnajícím se podílu celkových společných ploch v Budově/celkovým pronajímatelným plochám v Budově. Společné prostory mají po sečtení a pronásobení těmito koeficienty celkovou výměru 13,22 m².
- 5.3 Nájemné, podíl na úhradě nákladů na užívání Společných prostor a k nim příslušnou DPH bude Nájemce hradit měsíčně na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy na základě splátkového kalendáře s charakterem daňového dokladu, který je Pronajímatelem Nájemci předkládán vždy pro období kalendářního roku. Jako variabilní symbol platby bude nájemce uvádět IČ společnosti. Den uskutečnění zdanitelného plnění se sjednává na 25. den předcházejícího měsíce, za nějž se Nájemné a podíl na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor platí.
- 5.4 Nájemné a podíl na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor jsou splatné do 25. dne předcházejícího měsíce, za nějž se Nájemné a podíl na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor platí.

- 5.5 Nájemce není oprávněn: (i) započítat jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem vůči jakékoli platbě splatné dle této Nájemní smlouvy, (ii) uplatnit zadržovací právo vůči jakékoli takové platbě a/nebo (iii) provést odpočet z jakékoli takové platby včetně odpočtu bankovních poplatků.
- 5.6 **Indexace Nájemného.** Počínaje 1. lednem 2018 je Pronajímatel oprávněn Nájemné a podíl na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor každoročně zvýšit o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž hodlá Pronajímatel Nájemné a podíl na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor dle tohoto odstavce zvyšovat (průměrnou roční mírou inflace se rozumí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v měsíci prosinci kalendářního roku, za nějž je průměrná roční míra inflace zjišťována). Využije-li Pronajímatel právo dle tohoto odstavce, je změna Nájemného a podílu na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž Pronajímatel doručil Nájemci písemné oznámení o využití práva dle tohoto odstavce.

Článek 6 Služby a energie

- 6.1 Nájemce je povinen hradit vedle Nájemného a podílu na úhradě nákladů na užívání Společných prostor dále náklady na energie spotřebované v pronajatých Prostorách a náklady na služby poskytované s nájmem. Náklady na energie budou hrazeny zálohově (zálohová část na energie) a část nákladů na služby bude hrazena paušálně.
- 6.2 **Energie.** Energiemi se pro účely této smlouvy rozumí dodávka vody a odvádění odpadních vod, demineralizovaná voda, dodávka elektrické energie, vytápění.
- 6.3 Smluvní strany se dohodly, že **záloha na úhrady za energie činí 700 Kč/m²/rok**. Celková výše zálohy na úhrady za energie bude vypočítána jako násobek sjednané částky za m²/rok a součtu podlahové plochy pronajatých Prostor.
- 6.4 Pronajímatel je povinen výši zálohy na úhrady za energie jednostranně v průběhu doby trvání nájmu upravit (zvýšit či snížit) dle reálných nákladů na spotřebu energií Nájemcem. Rozdíl reálných nákladů na spotřebu energií Nájemcem o méně než +/- 5% oproti zaplaceným zálohám však nezavazuje Pronajímatele k úpravě záloh, přičemž tyto úpravy mohou proběhnout maximálně třikrát v průběhu jednoho kalendářního roku. V případě úprav výše zálohy na úhrady za energie je Pronajímatel povinen Nájemce o takové změně informovat. Zaplacené zálohy na úhrady za energie podléhají pravidelnému zúčtování (vyúčtování), které je Pronajímatel povinen provést nejpozději do 30.06. následujícího roku.
- 6.5 **Služby.** Službami poskytovanými s nájmem, mimo služeb poskytovaných na základě úhrady nákladů na provoz a správu Společných prostor dle čl. 5 odst. 5.4 této Smlouvy, se pro účely této Smlouvy rozumí další služby mimo služby dle čl. 5 odst. 5.4 Smlouvy, spojené s provozem, údržbou, správou a péčí o objekt, v němž je lokalizován Předmět nájmu, správa kotelny, průtočnické práce a odvoz odpadů, úklid Společných prostor, čištění společných částí budovy, odklizení sněhu a posyp chodníku, napojení na pult centrální ochrany a služby související, provoz vrátnice - recepce, údržba, pojištění, servis a provoz společných zařízení nebo zařízení, které slouží společným účelům, zelené plochy a rostlinstvo apod. a plnění zakázek, které jsou uzavírány případ od případu a slouží obecně provozu objektu, v němž je lokalizován Předmět nájmu, dále údržba, servis a provoz společných technologií nebo technologií, které slouží společným účelům, tj. výtahy, klimatizační jednotky, vzduchotechnika, tepelná čerpadla apod., právními předpisy vyžadované revize a měření emisí týkající se objektu, v němž je lokalizován Předmět nájmu.
- 6.6 Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit rozsah poskytovaných služeb na základě skutečně prováděných služeb, které si vynutí správa a provoz objektu. Rozsah poskytovaných služeb však bude Pronajímatelem upravován racionálně, s ohledem na zachování prémiové kvality a charakteru Budovy a její specifický provoz, přičemž Pronajímatelem nebudou zaváděny služby, které jsou zjevně nadbytečné, neopodstatněné a nepřiměřeně zatěžující Nájemce.

- 6.7 Smluvní strany se dohodly, že **paušální částka na úhrady za služby činí 850 Kč/m²/rok**. Celková výše paušálu na úhrady za služby bude vypočítána jako násobek sjednané částky za m²/rok a součtu podlahové plochy touto Smlouvou pronajatých Prostor.
- 6.8 Pronajímatel je povinen výši paušálu na úhrady za služby v průběhu doby trvání nájmu upravit (zvýšit či snížit) na základě předložené kalkulace reálných nákladů. Rozdíl reálných nákladů o méně než +/- 5% však nezavazuje Pronajímatele k úpravě výše paušálu, přičemž tyto úpravy mohou proběhnout maximálně třikrát v průběhu jednoho kalendářního roku.
- 6.9 Předmět nájmu má vlastní podružná měřidla spotřebovaných energií, a to měřidla na spotřebu vody a odvádění odpadních vod a měřidla dodávky elektrické energie a vytápění, přičemž dodávka energií bude vyúčtována následujícím způsobem: v případě, že bude nainstalován měřič měřící spotřebu média pouze v Prostorách nájemce, pak na základě skutečně naměřené spotřeby, v případě, že bude nainstalován měřič měřící spotřebu jen v určité části Budovy, pak bude vyúčtována Nájemci poměrná část spotřeby na základě podílu Nájemce, v případě, že nebude nainstalován měřič měřící spotřebu média pouze v Prostorách či v určité části Budovy nebo nebude-li technicky možné určit spotřebu na základě podružných měřidel, pak bude Nájemci vyúčtována poměrná část spotřeby na základě podílu Nájemce, přičemž podíl nájemce odpovídá podílu plochy touto Smlouvou pronajatých Prostor k celkové ploše prostor pronajatých v Budově třetím osobám, k nimž se skutečně spotřebované energie vztahují.
- 6.10 Nájemce je oprávněn k instalaci případných dalších podružných měřidel médií v pronajatých prostorách v součinnosti s Pronajímatelem a po jeho předchozím souhlasu, na vlastní náklad.
- 6.11 Nájemce je povinen hradit zálohy na energie a paušál za služby dle tohoto článku Smlouvy měsíčně na základě předpisu záloh a služeb s charakterem daňového dokladu, který je Pronajímatelem Nájemci předkládán vždy pro období kalendářního roku. Datum uskutečnění zdanitelného plnění se sjednává na 25. den předcházejícího měsíce, za nějž se zálohy a paušál platí. Jako variabilní symbol platby bude Nájemce uvádět IČ společnosti. Zálohy a paušál jsou splatné do 25. dne měsíce předcházejícího tomu měsíci, za nějž se hradí.
- 6.12 Pronajímatel neodpovídá za jakékoli nedostatky a výpadky při poskytování služeb spojených s nájmem a/nebo při poskytování nájmu, pokud byly způsobeny Nájemcem, a to jak přímo, tak nepřímo v důsledku jednání Nájemce, třetí osobou, které zpřístupnil Předmět nájmu či Budovu Nájemce anebo událostí vyšší moci či z jakýchkoli jiných důvodů neležících na straně Pronajímatele.
- 6.13 K zálohám za energie i k paušálu za služby bude připočtena částka odpovídající DPH v zákonné výši.
- 6.14 Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy mít a udržovat status plátce DPH dle příslušných právních předpisů.

Článek 7 Nájemní jistina

- 7.1 **Nájemní jistina.** Plnění všech povinností Nájemce vyplývajících z této Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní bude po dobu trvání této Nájemní smlouvy zajištěno níže uvedeným zajištěním ve formě peněžitě nájemní jistiny (dále rovněž „**Nájemní jistina**“). Nájemní jistina je sjednána ve výši 58.154,- Kč a je splatná 10. den ode dne podpisu této Smlouvy. Po dobu trvání Nájemní smlouvy musí Jistota vždy dosahovat nejméně částky 58.154,- Kč. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání této Smlouvy neprodleně doplnit Nájemní jistinu do její minimální výše dle tohoto odstavce, dojde-li k jejímu čerpání v souladu s touto Smlouvou. Pronajímatel je oprávněn použít peněžní prostředky z Nájemní jistiny při prodlení Nájemce s některou z plateb podle této Nájemní smlouvy či podle právních předpisů, nebo v případě jiného porušení povinnosti stanovené Nájemci touto Nájemní smlouvou nebo právním předpisem, jež způsobilo škodu Pronajímateli, a Nájemce tuto škodu na požádání Pronajímatele nebyl ochoten zaplatit, pokud byl nárok na náhradu škody pravomocně přiznán Pronajímateli soudem.

- 7.2 Po skončení této Nájemní smlouvy, řádném předání Předmětu nájmu Pronajímateli, konečném vyrovnání veškerých závazků Nájemce dle této Nájemní smlouvy včetně vyúčtování Úhrad za Služby a Úhrad za Energie vrátí Pronajímatel Nájemci Nájemní jistinu (resp. její aktuální zůstatek), a to za předpokladu, že Nájemní jistina nebyla vyčerpána postupem podle této Nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn oproti Nájemní jistině započítat veškeré své pohledávky vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní.

Článek 8 Pojištění

- 8.1 Nájemce je povinen sjednat a na své náklady udržovat po celou dobu trvání této Nájemní smlouvy (i) pojištění odpovědnosti za škodu na majetku a za jinou újmu, včetně újmy na zdraví včetně smrti, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v/na Předmětu nájmu a/nebo Společných prostorách Budovy s limitem pojistného plnění ve výši nejméně 500.000,- Kč na jednu pojistnou událost, (ii) pojištění majetku vztahující se na majetek Nájemce a majetek třetích stran, který je umístěn v/na Předmětu nájmu, včetně obchodního příslušenství a veškerého technického zhodnocení provedeného Nájemcem a jakéhokoli majetku Nájemce umístěného mimo Předmět nájmu s limitem pojistného plnění ve výši nejméně 500.000,- Kč na jednu pojistnou událost. Pojištění Nájemce uvedené pod body (i) a (ii) musí být platné a účinné nejpozději ode Dne zahájení. Veškeré pojistné smlouvy musí být uzavřeny s pojistitelem či pojistiteli přijatelným či přijatelnými pro Pronajímatele. Nájemce je povinen řádně platit pojistné takovým způsobem, aby pojistné smlouvy, jak jsou stanoveny ve výše uvedených odstavcích, zůstaly v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání této Nájemní smlouvy.
- 8.2 Ve lhůtě sedmi (7) dnů ode dne doručení žádosti Pronajímatele je Nájemce povinen doručit Pronajímateli kopie pojistných smluv či pojistných certifikátů vztahujících se k pojištění uvedenému výše. Pokud tak Nájemce neučiní, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním uvedené povinnosti.
- 8.3 Pokud Nájemce neuzavře pojištění podle tohoto článku, je Pronajímatel oprávněn uzavřít toto pojištění sám v rozsahu stanoveném touto Nájemní smlouvou a náklady na jeho zřízení a platby pojistného vyúčtovat Nájemci spolu s ostatními poplatky. V takovém případě se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost nutnou pro uzavření příslušného pojištění.

Článek 9 Další povinnosti Smluvních stran

- 9.1 Nájemce je povinen v Budově zachovávat příslušná ustanovení platných právních předpisů týkajících se požární ochrany. Nájemce je povinen zajistit následující opatření:

Nájemce je povinen jedenkrát ročně zajišťovat pro své zaměstnance školení o požární ochraně, na kterém je seznámí zejména s pracovišti se zvýšeným nebezpečím vzniku požáru v objektu, s požárními poplachovými směrnici, s evakuačním plánem, s únikovými cestami v objektu, se způsobem použití PHP a nástěnných hydrantů, apod. Doklad o provedeném školení je Nájemce povinen Pronajímateli na vyžádání předložit;

Nájemce je povinen neprodleně ohlásit Pronajímateli vznik požáru v Předmětu nájmu; při vyhlášení požárního poplachu je Nájemce včetně jeho zaměstnanců povinen se řídit pokyny požární hlídky Pronajímatele a po příjezdu příslušníků Hasičského záchranného sboru pak pokyny velitele požárního zásahu;

Nájemce je povinen neprodleně ohlásit Pronajímateli jakékoli použití hasičského přístroje nebo nástěnného hydrantu;

Nájemce je povinen umožnit požární hlídce jmenované pro Budovu a kontrolním orgánům Pronajímatele vstup do Předmětu nájmu za účelem provádění požárních kontrol.

Pronajímatel má právo plnění těchto povinností kontrolovat.

- 9.2 Nájemce odpovídá za BOZP svých zaměstnanců a ostatních osob zdržujících se v jejich pronajatém Prostoru s jejich vědomím.
- 9.3 Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení platných právních předpisů týkajících se bezpečnosti práce a mimo jiné je povinen:
- utrpí-li zaměstnanec Nájemce v Předmětu nájmu úraz podléhající evidenci dle nařízení vlády č. 201/2010 Sb., postupovat v souladu s citovaným nařízením vlády, a to zejména ohlásit úraz, zjistit příčinu a sepsat ve spolupráci s Pronajímatelem záznam o pracovním úrazu,
utrpí-li zaměstnanec jiné organizace v Předmětu nájmu pracovní úraz podléhající evidenci, ohlásit úraz, zjistit příčinu a sepsat záznam o pracovním úrazu ve spolupráci s organizací, u které je zraněný v pracovním nebo obdobném poměru,
písemně ohlásit Pronajímateli každý úraz, ke kterému došlo v Předmětu nájmu,
zajistit na své náklady školení svých zaměstnanců v souladu s § 103 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce v platném znění.
- 9.4 Nájemce se zavazuje nahradit Pronajímateli veškeré škody, které vzniknou na Předmětu nájmu jeho provozní činností, anebo budou zaviněny pracovníky Nájemce nebo osobami, kterým Nájemce umožnil do Předmětu nájmu přístup.
- 9.5 Pronajímatel neodpovídá za škodu vzniklou v přímém či i nepřímém důsledku činnosti nebo jednání Nájemce a/nebo třetí osoby, jíž Nájemce předmět Nájmu zpřístupnil.
- 9.6 Strany se dohodly, že pro případ mimořádné události v době nepřítomnosti Nájemce v pronajatých Prostorách mimo jeho provozní dobu, Nájemce předá Pronajímateli náhradní klíče k pronajatým Prostorám, a to v zapečetěné obálce, označené číslem dveří pronajatých Prostor. Na obálce bude nadepsána odpovědná osoba Nájemce a telefonní číslo na tuto osobu pro případ, že dojde k mimořádné události, pro kterou bude nutno tyto klíče použít. Obálka s klíči bude uložena ve speciální skříňce na recepci Budovy. Tyto klíče zde budou uloženy pro použití ostrahou objektu v případě vzniku požáru, havárie na vodovodním, případně topném systému a podobně. Ostraha objektu je povinná použití klíčů za tímto, případně jiným podobným účelem bezodkladně ohlásit Nájemci a Pronajímateli a sepsat o příčině použití klíčů protokol. O vzniku mimořádné události neprodleně vyzoomí odpovědnou osobu Nájemce. Pronajímatel přebírá plnou odpovědnost za způsobené škody bytí nedbalostním jednáním při případném zneužití náhradních klíčů k pronajatým Prostorám.
- 9.7 Předmět nájmu, jeho součásti a příslušenství jsou opatřeny speciálními označeními, která značí, že k pořízení označených věcí došlo prostřednictvím dotace. Nájemci se výslovně zakazuje jakýmkoliv způsobem taková označení poškozovat, zakrývat či odstraňovat. V případě poškození nebo zjištění absence označení je Nájemce povinen neprodleně o této skutečnosti informovat Pronajímatele.
- 9.8 Nájemce souhlasí s poskytováním součinnosti a informací nutných pro monitoring provozní fáze projektu spolufinancovaného ze strukturálních fondů EU, na základě žádosti předložené i od Pronajímatele.
- 9.9 Nájemce v/na Předmětu nájmu neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do prostor tvořících Předmět nájmu či Budovy anebo na pozemek, na němž Budova stojí, či na přilehlé pozemky žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály apod. Pokud Nájemce v rámci své činnosti bude nucen používat výše popsaný materiál či látky, zabezpečí je tak, aby nedošlo ke kontaminaci či úniku těchto látek v rámci Budovy a ohrožení provozu Budovy a zdraví osob.
- 9.10 Pronajímatel je povinen zajistit po celou dobu nájmu dle této Smlouvy nerušené užívání Předmětu nájmu.

- 9.11 Nájemce je povinen po předchozím upozornění umožnit Pronajímateli vstup do pronajímaných prostor za účelem kontroly Předmětu nájmu a dodržování Nájemcových povinností dle této Smlouvy, zejména ve vazbě na strukturální fondy EU, a dále umožní Pronajímateli vstup přes Předmět nájmu na terasy za účelem jejich kontroly a údržby. Nájemce je rovněž povinen po předchozím písemném upozornění umožnit Pronajímateli vykonávat revize a údržbu zařízení, které jsou vyžadovány pro provoz řádný chod Budovy a jsou vyžadovány předpisy. Pronajímatel se zavazuje upozornit nájemce na tyto „odstávky“ písemně minimálně 14 dní předem a bude vytvářet veškerou součinnost k tomu, aby k „odstávkám“ docházelo zejména mimo pracovní dny. Tyto „odstávky“ neopravňují Nájemce k požadavku na snížení nájemného či služeb a záloh na energie. Pronajímatel v rámci zachování korektních vztahů prohlašuje, že Nájemce bude o „odstávkách“ informovat vždy bez zbytečných průtahů po vědomosti Pronajímatele o blížících se „odstávkách“.

Článek 10 **Ukončení nájemního vztahu**

- 10.1 Nájem vzniklý na základě této Smlouvy zanikne z některého z následujících důvodů:
- i. Uplynutím Doby nájmu;
 - ii. Dohodou Smluvních stran;
 - iii. Výpovědí jedné ze Smluvních stran v souladu s touto Smlouvou;
 - iv. Ukončením Smlouvy ze zákonných důvodů.
- 10.2 Pronajímatel má právo ukončit tuto Nájemní smlouvu výpovědí v případě, že se Nájemce dopustí kteréhokoli z porušení uvedených v článku 10 odst. 10.4, nebo v případě, že příslušný orgán vydá rozhodnutí o odstranění Budovy nebo rozhodnutí o změnách na Budově, které budou bránit užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu stanovenému v této Nájemní smlouvě, nebo z jiných důvodů stanovených v této Nájemní smlouvě či ze zákonných důvodů.
- 10.3 Výpovědní doba pro výpověď danou ze strany Pronajímatele Nájemci činí jeden (1) měsíc a začne běžet první (1.) den následující po doručení výpovědi Nájemci, není-li dále v této Smlouvě uvedeno jinak.
- 10.4 Následující případy budou považovány za porušení Nájemní smlouvy Nájemcem:
- Nájemce neuhradil splátku Nájemného nebo jinou platbu splatnou dle této Nájemní smlouvy ani v dodatečně lhůtě patnácti (15) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
 - Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Nájemní smlouvou a tuto situaci nenapravit ani ve lhůtě pěti (5) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
 - Jakýkoli z podnájemců užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Nájemní smlouvou a tuto situaci nenapravit ani ve lhůtě pěti (5) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
 - Nájemce opakovaně ruší ostatní uživatele Budovy;
 - Nájemce porušuje provozní řád a nenapravit toto porušení ani ve lhůtě pěti (5) dnů následujících po doručení výzvy Pronajímatele;
 - Nájemce provádí v Předmětu nájmu či na něm anebo kdekoliv v/anebo na Předmětu nájmu stavební a podobné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - Pronajímateli anebo jinému uživateli Budovy škodu přesahující 100.000,-Kč a Nájemce tuto škodu nenahradí ve lhůtě deseti (10) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele; pokud byl nárok na náhradu škody pravomocně přiznán soudem.
 - Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dal Předmět nájmu či jakoukoli jeho část třetí osobě do podnájmu či užívání;
 - Nájemce opakovaně porušil jiné zákonné či smluvní povinnosti vyplývající z nájmu.
- 10.5 Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto Smlouvu, pokud bylo rozhodnuto o likvidaci Nájemce, bylo-li rozhodnuto o úpadku Nájemce dle zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ve znění pozdějších předpisů.
- 10.6 V případě porušení povinností Nájemce z této Smlouvy mimořádně hrubým způsobem je Pronajímatel

bez dalšího oprávněn tuto Smlouvu ukončit výpovědí s okamžitou účinností (bez výpovědní doby). Ukončení Smlouvy v takovém případě nastává dnem následujícím den, kdy byla taková výpověď doručena Nájemci. Za porušení Smlouvy mimořádně hrubým způsobem je považováno prodlení Nájemce s platbou Nájemného či jiné platby dle této Smlouvy o více než 3 měsíce či porušení povinnosti Nájemce dle čl. 11 odst. 11.4 a/nebo čl. 13 odst. 13.1 a/nebo čl. 13 odst. 13.6 této Smlouvy, které Nájemce nenapraví ani ve lhůtě (5) dnů následujících po výzvě Pronajímatele

- 10.7 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu, porušuje-li Pronajímatel opakovaně své povinnosti vůči Nájemci hrubým způsobem. Výpovědní doba činí dva (2) měsíce a začne běžet první (1.) den následující po doručení výpovědi Pronajímateli.

Článek 11

Opravy a údržba Předmětu nájmu, stavební úpravy

- 11.1 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a udržovat Předmět nájmu v provozuschopném stavu a čistý. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a opravy Předmětu nájmu, a dále je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, jež je povinen zajišťovat Pronajímatel v souvislosti se zajištěním způsobilosti prostor k pronájmu a umožnit mu provedení takovýchto oprav, tj. opravy a údržba související s údržbou konstrukcí Budovy tvořící Předmět nájmu a rozvodných systémů.
- 11.2 V případě nutnosti oprav, jež je povinen zajišťovat Pronajímatel, je Pronajímatel povinen zahájit opravy poté, co obdrží oznámení o nutnosti oprav od Nájemce, s tím, že bude dohodnut termín pro provedení opravy.
- 11.3 V případě poruchy/vady typu havárie zajistí Pronajímatel zahájení odstraňování poruchy neodkladně, nejpozději do 24 hodin do obdržení oznámení o havárii.
- 11.4 Nájemce není oprávněn bez výslovného předchozího a písemného souhlasu Pronajímatele jakož i subjektu, jenž poskytl dotaci na stavbu Budovy, provádět na Předmětu nájmu jakékoliv stavební či dispoziční úpravy. Pokud k takovému souhlasu dojde, Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů spojených s provedením úpravy. Dojde-li změnou věci (úpravou) ke zhodnocení Předmětu nájmu, nemá Nájemce při skončení nájmu nárok na jakékoli vyrovnání, poskytnutí protihodnoty toho, o co se Předmět nájmu zhodnotil, či jinou kompenzaci za zhodnocení Předmětu nájmu (vše dále jako **„kompenzace“**), nedohodne-li se výslovně s Pronajímatelem před zahájením provádění úpravy na způsobu a výši kompenzace. Pro odstranění pochybností smluvní strany sjednávají, že veškeré úpravy na Předmětu nájmu se stávají okamžikem provedení vlastnictvím Pronajímatele. Nájemci se zejména výslovně zakazuje provádět jakékoliv změny či zásahy:
- ve vnitřním uspořádání Předmětu nájmu (jakékoli stavební/dispoziční úpravy - např. zřizování příček, změna podlahové plochy apod.),
 - ve vybavení Předmětu nájmu (např. výměna nábytku nebo jeho odstranění, výměna či úprava dveří, výměna vložky zámků, výměna, odstranění či úprava jakéhokoliv vybavení včetně elektrických a elektronických přístrojů a zařízení apod.),
do elektroinstalace Předmětu nájmu (např. přemísťovat elektrické zásuvky či zřizovat nové apod.),
do jakýchkoliv pevně uchycených či s Předmětem nájmu spojených instalací, součástí či příslušenství.

Ve zcela výjimečných a odůvodněných případech lze změnu či zásah provést na základě řádně odůvodněné žádosti Nájemce, avšak pouze **po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a subjektu, který poskytl dotaci na stavbu Budovy.**

- 11.5 Povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Předmětu nájmu jsou stanovena v provozním řádu, s jehož aktuálním zněním se Nájemce seznámil před uzavřením této Nájemní smlouvy (dále rovněž **„Provozní řád“**). Nájemce je povinen Provozní řád dodržovat a zajistit, že jej dodrží i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé. Pronajímatel je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které

budou sloužit ke zlepšení funkčnosti a provozu Předmětu nájmu a budou zohledňovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Budovy. Provozní řád tvoří **Přílohu č. 4** této Nájemní smlouvy. Veškeré změny Provozního řádu platného na počátku Doby nájmu a všechna další pravidla přijatá Pronajímatelem oznámí Pronajímatel Nájemci písemně a Nájemce se zavazuje, že se jimi bude řídit.

Článek 12 **Vrácení Předmětu nájmu**

- 12.1 Nejpozději ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu a vrátit jej Pronajímateli v původním stavu, ve kterém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; Nájemce je povinen zajistit, že Předmět nájmu bude čistý a nepoškozený. Případné poškození Předmětu nájmu či jeho vybavení nebo příslušenství je Nájemce povinen svým nákladem odstranit do 3 dnů od odevzdání Předmětu nájmu, k čemuž mu poskytne Pronajímatel nezbytnou součinnost, nebo je Nájemce povinen v téže lhůtě nahradit Pronajímateli způsobenou škodu v penězích (volba nároku náleží Pronajímateli). O vrácení Předmětu nájmu sepíše Smluvní strany předávací protokol a případné poškození Předmětu nájmu či další rozhodné skutečnosti. Při podpisu předávacího protokolu budou Nájemcem vráceny Pronajímateli všechny věci předané Pronajímatelem Nájemci k užívání v souvislosti s Nájmem.
- 12.2 Pokud Nájemce nevrátí a/nebo nevyklidí Předmět nájmu v souladu s článkem 12 odst. 12.1 výše, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku (3x) denního Nájemného ve výši platné ke dni ukončení této Nájemní smlouvy za každý den prodlení. Dále, pokud Nájemce nesplní své závazky při ukončení nájmu, zejména nevyklidí Předmět nájmu a neuvede jej do stavu požadovaného touto Nájemní smlouvou, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a na něj a vykonat veškeré potřebné práce místo Nájemce na náklady Nájemce, s čímž Nájemce výslovně souhlasí. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré škody způsobené nesplněním povinnosti Nájemce vyklidit a vrátit Předmět nájmu.
- 12.3 Nájemce je při skončení nájmu povinen vrátit Pronajímateli veškeré klíče a karty pro vstup do Budovy, jakož i další předměty podobné povahy. Pokud Nájemce nesplní tuto svoji povinnost, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení za každou nevrácenou kartu/klíč/další předmět.
- 12.4 Nevyklidí li Nájemce své movité věci umístěné v Předmětu nájmu ani do 10 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění Nájemce tyto předměty z prostor Předmětu nájmu vyklidit, uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce a vyzvat ho k jejich převzetí v době, kterou mu k tomu stanoví. Po uplynutí doby stanovené ve výzvě je Pronajímatel oprávněn tyto věci dle vlastního uvážení zlikvidovat s tím, že Nájemce nemá v této souvislosti nárok vůči Pronajímateli na jakoukoli kompenzaci či náhradu škody. Ustanovení ostatních odstavců tohoto článku Smlouvy nejsou tímto ujednáním dotčena.

Článek 13 **Podnájem a právní nástupnictví**

- 13.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn dát Předmět nájmu ani jakoukoli jeho část jakékoli třetí osobě do podnájem a Nájemce není dále oprávněn nechat jakoukoli třetí osobu užívat Předmět nájmu ani jakoukoli jeho část, a to ani bezplatně, pokud není v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak.
- 13.2 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Nájemce není oprávněn postoupit ani jinak převést jakékoliv své právo a/nebo jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Nájemní smlouvy.
- 13.3 Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla Nájemce v Prostorách.

Článek 14 Sankce a smluvní pokuty

- 14.1 Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv částky dle této Nájemní smlouvy, přestože byl na tuto skutečnost písemně upozorněn a nesplnil svou platební povinnost ani v dodatečně Pronajímatelem určené lhůtě, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,3 % denně z dlužné částky. Ustanovení čl. 5 odst. 5.10 není tímto dotčeno.
- 14.2 Smluvní pokuta dle této Smlouvy bude uhrazena Nájemcem na základě faktury vystavené Pronajímatelem ve lhůtě dle splatnosti této faktury.

Článek 15 Komunikace Smluvních stran

- 15.1 Veškerá komunikace Smluvních stran v souvislosti s touto Smlouvou zakládá právní účinky vůči druhé Smluvní straně pouze v případě, že tato komunikace současně splňuje níže uvedené podmínky:
komunikace je v písemné formě;
komunikace je v uznávané formě dle článku 15 odst. 15.2 Smlouvy (dále rovněž **„uznávaná forma“**);
komunikace byla řádně doručena na adresu Smluvní strany uvedenou v článku 15 odst. 15.3 Smlouvy (dále rovněž **„adresa Smluvní strany“**).
- 15.2 Písemnost se považuje za doručenu okamžikem doručení za podmínky dodržení uznávané formy a doručení na příslušnou adresu Smluvní strany. Za uznávanou formu pro komunikaci Smluvních stran se považuje kterákoliv z následujících písemných metod komunikace:

Uznávaná forma	Okamžik doručení
Osobní doručování písemností	Doručením písemnosti na adresu Smluvní strany.
Doporučenou poštovní zásilkou společností Česká pošta, s.p., nebo mezinárodně uznávanými provozovateli poštovních a zahraničních poštovních služeb - FedEx, DHL, PPL, UPS	Pátým (5.) dnem po odeslání písemnosti na adresu Smluvní strany.
Elektronickou poštou – emailem	Doručením potvrzení o přijetí od adresáta.
Datovou schránkou	Okamžikem přihlášení se oprávněné osoby ve smyslu § 8 odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, nejpozději desátého dne po dodání datové zprávy do datové schránky adresáta.

15.3

Smluvní strana	Poštovní doručovací adresa	Emailová adresa	Identifikátor datové schránky
Pronajímatel	Studentská 812/6, 612 00 Brno	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	b39qawi
Nájemce	Svatá Kateřina 73, Šebrov-Kateřina, 678 01	XXXXXXXXXX	dvjd74x

Článek 16 Závěrečná ustanovení

- 16.1 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami, je stvrzena podpisy Smluvních stran a lze ji měnit pouze vzájemnou dohodou, a to písemnou formou. Písemnou formu vyžaduje též dohoda, že Smluvní strany od požadavku dle předchozí věty upouštějí.
- 16.2 Veškeré přílohy této Nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást. V případě rozporu mezi zněním této Nájemní smlouvy a přílohy je rozhodující znění této Nájemní smlouvy.
- 16.3 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Nájemní smlouvu z důvodu, že se změní okolnosti, z nichž Smluvní strany při uzavření této Nájemní smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po nich nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovaly.
- 16.4 Pronajímatel předal Nájemci při podpisu této Smlouvy průkaz energetické náročnosti Budovy v souladu s ustanoveními zákona č. 400/2000 Sb. o hospodaření s energií, a Nájemce svým podpisem této Smlouvy převzetí průkazu energetické náročnosti Budovy potvrzuje.
- 16.5 Smluvní strany na sebe berou dle § 1765 odst. 2 OZ nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo u soudu obnovu jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran
- 16.6 Smluvní strany se dohodly, že se na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy neuplatní ustanovení § 2208 odst. 2, § 2233 odst. 2, § 2304 odst. 2, § 2311 a § 2315 OZ. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 OZ nebude mít vliv na práva a povinnosti Smluvních stran dle této Nájemní smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu, jeho předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314 odst. 1 OZ nezakládají právo Nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.
- 16.7 Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1).
- 16.8 Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že veškeré listiny dle této Nájemní smlouvy se doručují zásadně na adresy uvedené v záhlaví této Nájemní smlouvy, případně na adresy později písemně sdělené. Každá listina doručovaná dle této Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní, se považuje za doručenu jejím převzetím, v případě odmítnutí převzetí okamžikem odmítnutí převzetí a v případě nevyzvednutí zásilky, včetně případu, kdy se adresát na uvedené adrese nezdržuje, třetím (3.) dnem ode dne jejího odeslání, byla-li zásilka odeslána doporučenou poštou.
- 16.9 V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této Nájemní smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
- 16.10 Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Nájemní smlouvu a všechny přílohy před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že Nájemní smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a/nebo za nevýhodných podmínek pro jednu ze stran; na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Místo: Brno

Datum:

Místo: Brno

Datum: 30.05.2017

Biology Park Brno a.s.

Mgr. Petr Kostík, předseda představenstva
Ing. Michal Burian, MBA, člen představenstva

Pronajímatel

REPROMEDA SERVICES, s.r.o.

MUDr. Kateřina Veselá, jednatelka

Nájemce

Přílohy:

- 1. Specifikace Předmětu nájmu – Púdorys 1.PP**
- 2. Výpis z obchodního rejstříku Nájemce**
- 3. Soupis vybavení**
- 4. Provozní řád Budovy**

Příloha č. 1
Specifikace Předmětu nájmu - Půdorys 1.PP

KALKULACE PRONÁJMU v Biology Park Brno a.s.

KLIENT: **REPROMEDA SERVICES, s.r.o.**
PLOCHA: **111,9 m²**
TYP: **kanceláře (místnosti C 0.01, C 0.02 a C 0.03)**
DATUM: **9.5.2017**

Typ prostoru	Výměra m ² (ks)	Cena Kč/m ² /rok	Cena Kč/m ² /měsíc	Měsíčně	Ročně
Kanceláře	111,9	3000	250,00	27 975	335 700
společné prostory budova	13,21976597	1000	83,33	1 102	13 220
parkování 1.PP	0	30000/ ks	2 500,00	0	0 dle počtu požadovaných parkovacích stání
parkování 1.NP	0	25000/ ks	2 083,33	0	0 dle počtu požadovaných parkovacích stání
parkování ostatní	0	20000/ ks	1 666,67	0	0 dle počtu požadovaných parkovacích stání
energie + služby	111,9	1550	129,17	14 454	173 445
Platba celkem:				43 530	522 365

* ceny uvedeny bez DPH

Pronajimatelné prostory BUDOVA celkem: **4186,59**
Společné prostory BUDOVA celkem: **494,6**
Koefficient pro společné prostory BUDOVA: **0 118139106**

Příloha č. 3
Soupis vybavení místnosti C 0.03

Číslo	Název	Umístění
15IM00028	KONTEJNER ZÁSUVKOVÝ KK2	C 0.03
15IM00029	KONTEJNER ZÁSUVKOVÝ KK2	C 0.03
15IM00179	KUCHYŇSKÁ LINKA KLI1	C 0.03
15IM00200	ODPADKOVÝ KOŠ KANCELÁŘSKÝ X3	C 0.03
15IM00394	SKŘÍŇ KANCELÁŘSKÁ OTEVŘENÁSK2	C 0.03
15IM00395	SKŘÍŇ KANCELÁŘSKÁ OTEVŘENÁSK2	C 0.03
15IM00481	SKŘÍŇ KANCELÁŘSKÁ PLNÁSK1	C 0.03
15IM00482	SKŘÍŇ KANCELÁŘSKÁ PLNÁSK1	C 0.03
15IM00721	SKŘÍŇ ŠATNÍ SK4/B	C 0.03
15IM01417	STŮL PSACÍ T 1	C 0.03
15IM01418	STŮL PSACÍ T 1	C 0.03
15IM01429	STŮL PSACÍ T 2	C 0.03
15IM01430	STŮL PSACÍ T 2	C 0.03