

# 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

## **GAP Invest, a.s.**

IČ: 282 73 524, DIČ: CZ282 73 524.

se sídlem: Brno, Dvořákova 44/14, PSČ 602 00

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 5559

bank. spojení: č.ú. 220799037/0300, vedený u Československá obchodní banka, a. s.

zastoupena MUDr. Kateřinou Veselou, statutární ředitelkou

(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:

## **A.**

### **Definice a výklad pojmů**

A.1 V této Smlouvě:

„Koruny české“ nebo „Kč“ jsou české koruny, platná měna České republiky;

„Nájemné“ je celkové plnění za pronájem nebytových prostor vč. vybavení v souladu s touto Smlouvou;

„Smlouva“ znamená tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor, včetně její úvodní části a příloh;

„Kniha místností“ představuje dokument, jehož jednotlivé listy obsahují požadavky Nájemce na technické specifikace a dispoziční řešení Předmětu nájmu. Kniha místností byla projednána a odsouhlasena Nájemcem i Pronajímatelem (dále rovněž „Kniha místností“).

„Havarijní kniha“ představuje dokument s výčtem místností, u nichž v případě poruchy techniky nebo zařízení v Budově, přerušeni dodávek médií či přerušeni provozu v Budově (dále rovněž „Porucha či přerušeni“), způsobujících nezpůsobilost těchto místností (prostor) k danému provozu nebo přerušeni provozu Nájemce (nefunkčnost či ochromení jakékoli místnosti specifikované v Havarijní knize) není Nájemce

ode dne, kdy Poruchu či přerušení písemně oznámí a prokazatelně doloží její existenci, povinen po dobu trvání Poruchy či přerušení platit Pronajímateli žádné Nájemné za ty ochromené / nefunkční Prostory specifikované v Havarijní knize a služby ve výši určené poměrně k podlahové ploše ochromených / nefunkčních Prostor uvedených v Havarijní knize, a to proporcionálně dle počtu dní trvání takovéto poruchy či přerušení, nebo do znovu zprovoznění příslušné místnosti (Prostoru) (tj. do dne, kdy nastane jedna z uvedených variant). Havarijní kniha byla projednána a odsouhlasena Nájemcem i Pronajímatelem (dále rovněž „**Havarijní kniha**“). Čl. 6 odst. 6.13 této Smlouvy není tímto dotčen.

Definice obsažené v článku nazvaném „Definice a výklad pojmů“ platí v celém rozsahu této Smlouvy, stejně jako další termíny definované v této Smlouvě jinde.

A.2 Nadpisy jsou zde používány pouze z praktických důvodů a nesmějí být používány k výkladu této Smlouvy.

A.3 Odkazy na jakékoliv nařízení či předpis nebo jejich ustanovení zahrnují odkaz i na jejich případné novely a nařízení, předpisy či ustanovení, které je nahrazují.

## **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 vč. Vybavení specifikovaného v **Příloze č. 6**, umístěné ve 3. a 4. nadzemním podlaží Budovy o celkové výměře 1739,92 m<sup>2</sup> (dále rovněž „**Prostory**“ či „**místnosti**“) parkovací stání v počtu 23 míst (dále rovněž „**Parkovací místa**“).

(Prostory a Parkovací místa ať už společně či jednotlivě 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 společně 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 a Parkovací místa výhradně za účelem parkování osobních motorových vozidel Nájemce a osob, jimž Parkovací místa Nájemce zpřístupní, zejména jeho zaměstnancům, zákazníkům, obchodním partnerům či dalším návštěvníkům (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 je povinen umožnit Nájemci umístění jeho sídla v pronajímaných Prostorách kdykoli po dobu trvání nájemního vztahu dle této Nájemní smlouvy a poskytnout 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 **01.05.2016** (dále rovněž **„Den zahájení“**). Nejpozději v tento den je Nájemce oprávněn zahájit užívání Předmětu nájmu. Nebude-li smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, Den zahájení je shodný se dnem předání dle čl. 4 odst. 4.2. Ode dne zahájení je Nájemce povinen začít platit Pronajímateli Nájemné sjednané dle této Smlouvy, vyjma doby, po níž probíhá zkušební provoz Předmětu nájmu dle čl. 4 odst. 4.7, nebo se odstraňují poruchy dle čl. 4 odst. 4.8 této Smlouvy, za podmínky, že tyto poruchy:
  - prokazatelně vyvstaly v průběhu zkušebního provozu,
  - způsobují výpadek Prostor uvedených v Havarijní knize a
  - opravňovaly by Nájemce k neplacení Nájemného v souladu s čl. 4 odst. 4.8.
- 3.2 Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu **3 roků, 1 měsíc, 15 dnů** ode dne zahájení (dále rovněž **„Doba nájmu“**). Po uplynutí Doby nájmu má Nájemce neomezené přednostní právo na prodloužení nájmu o další 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 **Zkušební provoz.** Smluvní strany se dohodly, že den po Dni předání započne **zkušební provoz v délce trvání 45 dnů** ode Dne předání (dále rovněž „**Zkušební provoz**“), v rámci kterého dojde k zahájení činnosti Nájemce. Účelem Zkušebního provozu je snaha odhalit případné poruchy, problémy a nedostatky v technickém a funkčním vybavení místností poskytovaném Pronajímatelem dle „**Knihy místností**“ tak, aby nedocházelo k případným poruchám, přerušení dodávek médií či přerušení provozu v Budově. Nájemce v této souvislosti ode Dne předání po dobu zkušebního provozu vyvine přiměřené úsilí, aby nasimuloval dle objektivních možností Nájemce plný provoz své podnikatelské činnosti v Předmětu nájmu. V rámci tohoto Zkušebního provozu je Nájemce povinen bezodkladně písemně oznámit Pronajímateli veškeré poruchy technického vybavení či nesoulad oproti „**Knize místností**“ na Předmětu nájmu jakož i na Společných prostorách, které v rámci Zkušebního provozu zjistí, a Pronajímatel se naproti tomu zavazuje tyto poruchy či nesoulad po písemném oznámení Nájemce bezodkladně odstranit.
- 4.8 Smluvní strany se dohodly, že po dobu Zkušebního provozu se neuplatní žádné sankční mechanismy vůči Pronajímateli, tj. zejména se vylučuje odpovědnost Pronajímatele za škodu způsobenou Nájemci v důsledku vad či poruch Předmětu nájmu či Společných prostor či výpadků energií a služeb, např. při poruše techniky nebo zařízení v Budově, přerušení dodávek médií či přerušení provozu v Budově, a to bez ohledu na jejich rozsah, závažnost a dopad na činnost Nájemce. Po ukončení Zkušebního provozu se smluvní strany dohodly, že dojde v místě Předmětu nájmu k setkání, na kterém se konstatuje uplynutí doby Zkušebního provozu a s cílem předejít jakýmkoli škodám či nesrovnalostem do budoucna se sumarizuje výsledek Zkušebního provozu do zvláštního protokolu. Po uplynutí zkušebního provozu vzniká Nájemci povinnost počínaje tímto dnem hradit Nájemné dle této smlouvy. V opačném případě se identifikují problémy vzniklé v době Zkušebního provozu a dohodnou se odpovídající opatření a lhůta, jak tyto nedostatky či problémy odstranit a jak těmto problémům předcházet. Do doby odstranění vad a nedodělků způsobujících výpadek Prostor uvedených v Havarijní knize není Nájemce povinen hradit Nájemné a služby dle této Smlouvy ve výši určené poměrně k podlahové ploše ochromených / nefunkčních Prostor uvedených v Havarijní knize.
- 4.9 Smluvní strany se dále dohodly, že v době Zkušebního provozu Nájemce není povinen platit Nájemné; ostatní platby dle této Smlouvy hradí Nájemce po dobu zkušebního provozu ve výši a způsobem, jak uvedeno v této Smlouvě.
- 4.10 Předáním a převzetím Předmětu nájmu přechází na Nájemce plná odpovědnost za Předmět nájmu včetně odpovědnosti za škodu.
- 4.11 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. Dále Nájemce potvrzuje, že při prohlídce Předmětu nájmu neshledal viditelných podstatných odchylek oproti „**Knize místností**“, která byla sestavena a odsouhlasena oběma smluvními stranami před uzavřením této Smlouvy a která tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy.
- 4.12 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.
- 4.13 Pronajímatel výslovně prohlašuje, že byl seznámen s požadavky Nájemce na způsobilost Předmětu nájmu ve vztahu k činnosti Nájemce, kterou bude v Prostorách provozovat – tj. centrum Reprodukční medicíny, a to v „**Knize místností**“, která byla sestavena a odsouhlasena oběma smluvními stranami před uzavřením této Smlouvy a která tvoří Přílohu č. 3. této Smlouvy. Nepodstatné odchylky v Prostorách oproti Knize místností či odchylky nemající vliv na funkčnost technického vybavení a technických požadavků oproti Knize místností nezakládají jakékoli porušení povinností na straně Pronajímatele dle této Smlouvy a Nájemci v této souvislosti nevystávají žádné nároky. Poruchy, které způsobí nefunkčnost či ochromení místností specifikovaných v Havarijní knize, jsou specifikovány v Příloze č. 4 této Smlouvy.

- 4.14 Pronajímatel výslovně prohlašuje, že si je vědom, že naplnění technických požadavků Nájemce v „**Knize místnosti**“ na Předmět nájmu, je podstatnou okolností, bez níž by Nájemce neuzavřel tuto Nájemní smlouvu a zejména jsou předpokladem a podmínkou získání povolení a souhlasů k užívání nebytových prostor. Ustanovení poslední věty čl. 4 odst. 4.12 není tímto dotčeno.
- 4.15 Pronajímatel si je vědom, že Nájemce není odpovědný a nenesе žádného následku za výsledky zkušebního provozu a odhalení všech poruch na Předmětu nájmu bez výjimky, pokud tyto nezavinil Nájemce svým neodborným zacházením. Nájemce se zavazuje, že při nasimulování pokud možno plného provozu v rámci zkušebního provozu dle čl. 4 odst. 4.7 této Smlouvy vyvine přiměřené úsilí pro odhalení případných vad a nedodělků na Předmětu nájmu během zkušebního provozu, tyto označí a po jejich zjištění je neprodleně Pronajímateli písemně oznámí.

## **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**

činí:

V 1. roce nájmu po ukončení zkušebního provozu částku **4.050,- Kč (bez DPH) ročně za jeden (1) m<sup>2</sup>** pronajímané plochy Prostor vč. vybavení specifikovaného v Příloze č. 6, tj. celkem

**7 .046.676,- Kč bez DPH ročně.** Ve 2. a 3. roce nájmu částku **2.900,-Kč (bez DPH) ročně za jeden (1) m<sup>2</sup>** pronajímané plochy

Prostor vč. vybavení specifikovaného v Příloze č. 6, **tj. celkem 5.045.768,- Kč bez DPH ročně**, přičemž tato částka bude předmětem indexace nájemného v souladu s článkem 5 odst. 5.8 této Nájemní smlouvy.

(dále rovněž „**Nájemné za Prostory**“);

#### **5.1.2 Nájemné za Parkovací místa**

nájemné za jedno parkovací místo v 1. PP bylo Smluvními stranami sjednáno ve výši 30.000,- Kč bez DPH ročně, přičemž Pronajímatel poskytne Nájemci 5 parkovacích míst v 1. PP;

nájemné za jedno parkovací místo v 1. NP bylo Smluvními stranami sjednáno ve výši 20.000,- Kč bez DPH ročně, přičemž Pronajímatel poskytne Nájemci 13 parkovacích míst v 1. NP;

nájemné za jedno parkovací místo vnější bylo Smluvními stranami sjednáno ve výši 13.000,-Kč bez DPH ročně, přičemž Pronajímatel poskytne nájemci 5 parkovacích míst vně objektu.

Celkové nájemné za Parkovací místa tvoří částku **475.000,- Kč (bez DPH) ročně.**

(dále rovněž „**Nájemné za Parkovací místa**“);

(Nájemné za Prostory a Nájemné za Parkovací místa dále společně rovněž „**Nájemné**“).

- 5.2 Nájemné za Prostory a/nebo Nájemné za Parkovací místa nezahrnuje platby na úhrady za služby a další platby stanovené touto Nájemní smlouvou samostatně.
- 5.3 Nájemné nezahrnuje zákonem stanovené daně ani poplatky související s platbou Nájemného a je stanoveno bez DPH.
- 5.4 **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 / m<sup>2</sup> 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 ve 3. a 4. NP v m<sup>2</sup>, vynásobená koeficientem rovnajícím se podílu celkových společných ploch v Budově/celkovým pronajímatelným plochám v Budově a jako podlahová plocha touto smlouvou pronajatých nebytových prostor ve 4. NP v sekci A, vynásobená koeficientem podílu společných ploch ve 4. NP v sekci A/ celkovým pronajímatelným prostorům ve 4. NP. Společné prostory mají po sečtení a pronásobení těmito koeficienty celkovou výměru 264,77 m<sup>2</sup>.

- 5.5 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 první den kalendářního měsíce, za nějž se Nájemné a podíl na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor platí.
- 5.6 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.
- 5.7 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.
- 5.8 **Indexace Nájemného.** Počínaje 1. lednem 2017 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.
- 5.9 **Záloha na nájemné.** Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli zálohu na nájemné pro 1. rok nájmu ve výši 2.000.000,- Kč bez DPH na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to nejpozději do 10 dnů ode dne podpisu této Smlouvy. Záloha na nájemné bude započtena na nájemné v 1. roce nájmu po ukončení zkušebního provozu a to tak, že od sjednané částky nájemného bude v průběhu 12 měsíců odečtena uhrazená záloha na nájemné výši 2.000.000,- Kč bez DPH. Uhrazená záloha ve výši 2.000.000,- Kč bez DPH bude přepočítána na cenu nájemného odpovídající částce za 1 m<sup>2</sup> / rok pronajímané plochy Prostor, a bude odečtena od sjednaného nájemného ve výši 4.050,- Kč / 1 m<sup>2</sup> / rok pronajímaných Prostor, jako částka uhrazená zálohově (tj. takto bude započtena Pronajímatelem na sjednané nájemné v 1. roce nájmu).
- 5.10 Záloha bude nájemci vyúčtována zálohovou fakturou. K záloze bude fakturováno DPH dle platných právních předpisů.
- 5.11 Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Nájemce s platbou zálohy na nájemné dle čl. 5 odst. 5.9 této Smlouvy, uhradí Nájemce Pronajímateli úrok z prodlení za každý započatý den prodlení ve výši 0,3 % denně z dlužné částky. Nezaplatí-li Nájemce zálohu na nájemné v plné výši dle čl. 5 odst. 5.9 této Smlouvy ani po písemné výzvě Pronajímatele, ve které Pronajímatel určí Nájemci dodatečnou lhůtu pro zaplacení zálohy na nájemné, může Pronajímatel ukončit Smlouvu výpovědí s okamžitou účinností (bez výpovědní doby). Ukončení Smlouvy v takovém případě nastává dnem následujícím den, kdy byla taková výpověď doručena Nájemci. Pronajímatel není po dobu prodlení Nájemce se zaplacením zálohy na nájemné v prodlení s jakýmkoli plněním dle této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že nedojde-li k úhradě zálohy na nájemné v plné výši ani po uplynutí lhůty Nájemci v písemné výzvě Pronajímatelem stanovené, uhradí Nájemce Pronajímateli vedle smluvní pokuty odškodnění ve výši 2.000.000,- Kč, přičemž úhradou této částky není dotčeno právo Pronajímatele na

náhradu škody nekryté sjednaným odškodněním v této výši, která mu byla způsobena porušením povinnosti Nájemcem.

## 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/m<sup>2</sup>/rok. Celková výše zálohy na úhrady za energie bude vypočítána jako násobek sjednané částky za m<sup>2</sup>/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, odklízení 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 750 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celková výše paušálu na úhrady za služby bude vypočítána jako násobek sjednané částky za m<sup>2</sup>/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, měřidla spotřeby demineralizované vody, 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 potřebu 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 **Chemické odpady.** Chemická kanalizace odvádí chemicky znečištěné vody od kameninových kyselinovzdorných dřezů z jednotlivých laboratoří. Tyto odpadní vody jsou odváděny do sběrné jímky chemických odpadních vod v 1.PP. Pro účely nakládání s chemickými odpady nesmí být využívána běžná zařízení zdravotnické (umyvadla, kanály, výlevky), která nejsou provedena v chemicky odolném provedení. V případě porušení tohoto nařízení je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč za jeden případ a náklady na odstranění škod vzniklých tímto porušením půjdou k jeho tíži. Služby poskytované s nájmem neobsahují podíl na nákladech na vývoz chemické jímky a likvidaci chemického odpadu odbornou společností, které budou rozúčtovávány na základě počtu reálně užívaných chemických odpadů a povaze užívaných chemických látek, jednotlivým subjektům, v závislosti na fakturaci za vývoz sběrné jímky. Nájemce se zavazuje, že veškeré vyprodukované chemické odpady bude odstraňovat sám na svoje náklady, přičemž v souvislosti s chemickými odpady nebude využívat zařízení či jakkoli zatěžovat majetek Pronajímatele.
- 6.11 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.
- 6.12 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 první den kalendářního 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 předchozího měsíce, za nějž se platí.
- 6.13 **Poruchy a přerušení, Havarijní kniha.** Smluvní strany se dohodly, že dojde-li z důvodů neležících na straně Nájemce k poruše techniky nebo zařízení v Budově, přerušení dodávek médií či přerušení provozu v Budově (dále rovněž „**Porucha či přerušení**“), které způsobí nefunkčnost či ochromení jakékoli místnosti specifikované v tzv. „**Havarijní knize**“ tvořící **Přílohu č. 4** této Smlouvy, není Nájemce ode dne, kdy Poruchu či přerušení písemně oznámí a prokazatelně doloží její existenci, povinen po dobu trvání Poruchy či přerušení platit Pronajímateli žádné Nájemné za ty ochromené / nefunkční Prostory specifikované v „**Havarijní knize**“ a služby ve výši určené poměrně k podlahové ploše ochromených / nefunkčních Prostor uvedených v Havarijní knize, a to proporcionálně dle počtu dní trvání takovéto poruchy či přerušení, nebo do znovu zprovoznění příslušné místnosti (Prostoru) (tj. do dne, kdy nastane jedna z uvedených variant), přičemž tímto není dotčen nárok Nájemce na náhradu škody způsobené mu v přímém důsledku takové Poruchy či přerušení, maximálně však v rozsahu do 20.000.000,-Kč bez ohledu na délku poruchy či přerušení (toto představuje dohodu stran o limitaci nároku Nájemce na náhradu škody), pokud by byl nárok na náhradu škody pravomocně přiznán Nájemci soudem. Ustanovení věty předchozí nezbavuje Nájemce povinnosti přijmout taková opatření v důsledku „Nefunkčnost“ či „ochromení“ některé z místností, aby došlo k minimalizaci škody vzniklé Poruchou či přerušením a aby nedocházelo k udržování stavu Poruchy či přerušení, resp. aby Nájemce takový stav při nejbližší příležitosti ukončil a obnovil svůj provoz. „Nefunkčnost“ či „ochromení“ některé z místností uvedených v Havarijní knize představuje pro účely této Smlouvy situaci, kdy tato místnost je v důsledku Poruchy či přerušení zcela vyřazena z provozu a je objektivně nepoužitelná pro Účel nájmu dle čl. 2 této Smlouvy.



- 6.14 Jiné Poruchy a přerušení (než dle specifikace v čl. 6 odst. 6.13) neopravňují Nájemce požadovat snížení Nájemného a/nebo úhrad za služby a/nebo záloh na úhrady za služby, nebo uplatňovat na Pronajímateli jakýkoli jiný nárok, s výjimkou případů, kdy Porucha či přerušení neleží na straně nájemce a současně taková Porucha či přerušení trvá déle než tři (3) po sobě následující dny; v takovém případě vzniká Nájemci nárok na přiměřenou slevu na Nájemném v závislosti na povaze přerušení a závažnosti zásahu do provozu Nájemce a jeho možnosti užívat Předmět nájmu, přičemž tímto není dotčen nárok Nájemce na náhradu škody způsobené mu v přímém důsledku takové Poruchy či přerušení, maximálně však v rozsahu do 20.000.000,-Kč bez ohledu na délku poruchy či přerušení (toto představuje dohodu stran o limitaci nároku Nájemce na náhradu škody), pokud by byl nárok na náhradu škody pravomocně přiznán Nájemci soudně.
- 6.15 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.
- 6.16 K zálohám za energie i k paušálu za služby bude připočtena částka odpovídající DPH v zákonné výši.
- 6.17 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 kauce**

- 7.1 **Nájemní kauce.** 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 kauce (dále rovněž **„Nájemní kauce“** nebo **„Jistota“**). Nájemní kauce je sjednána ve výši 397.457,- Kč a je splatná 10 den ode dne podpisu této Smlouvy. Po dobu trvání Nájemní smlouvy musí Jistota vždy dosahovat nejméně částky 390.000,- Kč. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání této Smlouvy neprodleně doplnit Nájemní kauci do její minimální výše dle tohoto odstavce, dojde-li k jejímu čerpání v souladu s touto Smlouvou. Pronajímatel je oprávněn použít peněžní prostředky z Jistoty 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 kauci (resp. její aktuální zůstatek), a to za předpokladu, že Nájemní kauce nebyla vyčerpána postupem podle této Nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn oproti Jistotě 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 20.000.000,- 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 20.000.000,- 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 směrnicemi, 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:

utrplí-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,

utrplí-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 povinna použít klíčů za tímto, případně jiným podobným účelem bezodkladně ohlásit Nájemci a Pronajímateli a sepsat o příčině použití klíčů protokol. O vzniku mimořádné události neprodleně vyrozumí odpovědnou osobu Nájemce. Pronajímatel přebírá plnou odpovědnost za způsobené škody byť 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 zjištěné absenci 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 povinnosti 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 nenapravit 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 jakékoli 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 jakékoli změny či zásahy:
- ve vnitřním uspořádání Předmětu nájmu (jakékoli stavební/dispoziční úpravy - např. zřízení příček, změna podlahové plochy apod.),
  - ve vybavení Předmětu nájmu (např. výměna nábytku nebo jeho odstranění, výměna či úprava dveří, výměna vložky zámku, 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. 5** 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 sepiší 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 povinností 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 podnájmu 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 společností GAP Invest, a.s., IČ: 282 73 524; GENPROGRESS, s.r.o., IČ: 269 16 355; REPROMEDA SERVICES, s.r.o., IČ: 277 21 108; REPROMEDA s.r.o., IČ: 255 57 246 v Prostorách.
- 13.4 Pronajímatel souhlasí s podnájemem předmětných Prostor společností GENPROGRESS, s.r.o., IČ: 269 16 355; REPROMEDA SERVICES, s.r.o., IČ: 277 21 108; REPROMEDA s.r.o., IČ 255 57 246 za předpokladů splnění povinností Nájemce dle tohoto článku Smlouvy ohledně podnájmu.
- 13.5 Nájemce se zavazuje zajistit, že v případě podnájmu Předmětu nájmu podnájemce převezme a splní veškeré povinnosti plynoucí z této Smlouvy Nájemci a že tyto povinnosti plynoucí z této Smlouvy bude jakýkoli podnájemce dodržovat (přímluva nepostačuje, Nájemce se zavazuje za faktické převzetí a dodržení povinností plynoucích z této Smlouvy a za splnění těchto povinností podnájemcem).
- 13.6 Nájemce se zavazuje před uzavřením jakékoli podnájemní smlouvy předložit Pronajímateli podnájemní smlouvu k nahlédnutí, přičemž podnájemní smlouvu nesmí bez vědomí Pronajímatele měnit. Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu upravit znění podnájemní smlouvy pokud některé ustanovení bude v rozporu z touto nájemní smlouvou nebo povinnostmi nájemce vyplývající z této

nájemní smlouvy. Nájemce je oprávněn v takto předložené podnájemní smlouvě Pronajímateli zakrýt ustanovení týkající se výše podnájemného a úhrad za služby spojených s Předmětem nájmu.

- 13.7 Nájemce tímto souhlasí, že Pronajímatel je oprávněn převést svá práva a povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy na třetí osobu a Nájemce s takovým převodem souhlasí; ustanovení § 1899 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále rovněž „**OZ**“) se nepoužije.

#### **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 V případě porušení jakékoliv povinnosti uvedené v čl. 11 odst. 11.4 nebo čl. 13 odst. 13.1 této Smlouvy se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti. V případě porušení jakékoliv povinnosti uvedené v čl. 9 odst. 9.9 této Smlouvy se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti. V případě porušení jakékoliv povinnosti uvedené v čl. 9 odst. 9.7 nebo čl. 11 odst. 11.1 této Smlouvy se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.
- 14.3 Smluvní strany se dohodly, že dojde-li z důvodů neležících na straně Nájemce k poruše techniky nebo zařízení v Budově, k přerušení dodávek médií či přerušení provozu v Budově (dále rovněž „**Porucha či přerušení**“), které způsobí nefunkčnost či ochromení jakékoli místnosti specifikované v tzv. „**Havarijní knize**“ **opakovaně**, tak se Pronajímatel zavazuje uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč za každý jednotlivý případ.
- 14.4 Smluvní pokuta dle této Smlouvy bude uhrazena Nájemcem na základě faktury vystavené Pronajímatelem ve lhůtě dle splatnosti této faktury.
- 14.5 Smluvní pokuta dle této Smlouvy bude uhrazena Pronajímatelem na základě faktury vystavené Nájemcem ve lhůtě dle splatnosti této faktury.
- 14.6 Úhradou kterékoli smluvní pokuty či smluvního úroku z prodlení dle této Smlouvy není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody, která mu byla způsobena porušením povinnosti Nájemcem, vedle smluvní pokuty či smluvního úroku z prodlení v plné výši, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu či ve výši kryté smluvním úrokem z prodlení.
- 14.7 Úhradou kterékoli smluvní pokuty či smluvního úroku z prodlení dle této Smlouvy není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody, která mu byla způsobena porušením povinnosti Pronajímatele, vedle smluvní pokuty či smluvního úroku z prodlení v plné výši, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu či ve výši kryté smluvním úrokem z prodlení.

#### **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
<b>Pronajímatel</b>	Studentská 812/6, 612 00 Brno	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	b39qawi
<b>Nájemce</b>	Dvořákova 44/14, 602 00 Brno	XXXXXXXXXX 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 obnovení 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: 19.02.2016

Místo: Brno  
Datum: 17.02.2016

**Biology Park Brno a.s.**  
Mgr. Petr Kostík, předseda představenstva  
Ing. Michal Burian, člen představenstva  
Pronajímatel

**GAP invest, a.s.**  
MUDr. Kateřina Veselá, statutární ředitelka  
Nájemce