

**SMLOUVA
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ
145 58 1019**

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540

zastoupený: [redacted] Lesní správy Náměšť nad Oslavou,
na základě pověření ze dne 13.9.2019

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Třebíč

číslo účtu: 6692090277/0100

(dále jako „*pronajímatel*“) na straně jedné

a

Whalebone, s.r.o.

se sídlem Jezuitská 14/13, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 051 20 403

DIČ: CZ05120403

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 93547

zastoupená: Mgr. Ing. Richardem Malovičem, jednatelem

bankovní spojení: Fio banka, a.s., pobočka Třebíč

číslo účtu: 2401006488/2010

(dále jako „*nájemce*“) na straně druhé

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „*smluvní strany*“ a každý jednotlivě jako „*smluvní strana*“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „*smlouva*“):

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostor sloužící k podnikání o výměře 143,65 m² nacházející se v 5. nadzemním podlaží, tj. v 4. patře budovy

č. p. 14 stojící na pozemku p. č. 19, ulice Jezuitská, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, obec Brno, k. ú. Město Brno (dále jen „**předmět nájmu**“).

- Prostor sloužící k podnikání o výměře 143,65 m² v pátém nadzemním podlaží:
 - kancelářské prostory (kancelář č. 504, 505, 517, 519) o celkové výměře 99,92 m²
 - jednací místnost č. 520 o výměře 25,10 m²
 - ostatní prostory o výměře 18,63 m²
 - 2 parkovací stání
2. Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 3 tohoto článku smlouvy.
 3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je: výroba, obchod, a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
 4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu, než který byl ujednán a/nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

II.

Trvání nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1.2.2024 do 31.5.2025 s možností prodloužení doby nájmu o další rok na základě písemné žádosti nájemce doručené pronajímateli nejpozději ve lhůtě do 31.3.2025.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné v dohodnuté výši, tj.:
 - za kancelářské prostory nájemné ve výši 2 645,- Kč/m²/rok bez DPH
 - za jednací místnost nájemné ve výši 1 851,- Kč/m²/rok bez DPH
 - za ostatní prostory nájemné ve výši 1 190,- Kč/m²/rok bez DPH
 - za 2 parkovací stání nájemné ve výši 66 129,- Kč/rok bez DPH
2. Nájemné za předmět nájmu představuje měsíčně částku ve výši 22 024,- Kč bez DPH za kancelářské prostory o výměře 99,92 m², měsíčně částku ve výši 3 872,- Kč bez DPH za jednací místnost o výměře 25,10 m², měsíčně částku ve výši 1 848,- Kč bez DPH za ostatní prostory o výměře 18,63 m² a měsíčně částku ve výši 5 511,- Kč bez DPH za 2 parkovací stání. **Nájemné v celkové výši 33 255,- Kč bez DPH (slovy: třicettřítisícdvěstěpadesátpět korun českých bez DPH) měsíčně bude pronajímateli hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem v následujících měsících, vždy nejpozději k poslednímu kalendářnímu dni daného měsíce s dohodnutou splatností faktury 15 dnů od data jejího vystavení.**
4. V případě prodlení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
5. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:

- dodávky vody a odvádění odpadních vod
 - dodávky tepla a elektrické energie
 - odvoz komunálního odpadu
 - provoz výtahu
 - osvětlení a úklid společných částí domu
6. Nájemce se dále zavazuje měsíčně platit ve prospěch pronajímatele náklady na úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ujednané v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy následovně:
- spotřeba el. energie, vodné a stočné v pronajatých prostorách budou vyčísleny a fakturovány nájemci po obdržení jednotlivých faktur od dodavatelů na základě odečtu z podružných měřidel a poměrem užívané plochy v rámci podlaží k celkové ploše podlaží, resp. části podlaží vybavené podružným měřidlem
 - spotřeba el. energie za používání výtahu bude vyčíslena a fakturována nájemci po obdržení faktury od dodavatele poměrem užívané plochy k celkové ploše objektu
 - vytápění a ohřev vody v pronajatých prostorách budou vyčísleny a fakturovány nájemci po obdržení jednotlivých faktur od dodavatele poměrem užívané plochy k celkové ploše objektu
 - vytápění společných prostor objektu (vstupní vestibul a schodiště) bude vyčísleno a fakturováno nájemci po obdržení jednotlivých faktur od dodavatele poměrem užívané plochy k celkové ploše objektu
 - úklid společných prostor a odvoz odpadu je součástí platby nájemného
7. Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1. 1. běžného roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců kalendářního roku, zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 1.1.2025.
8. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
- bankovním převodem na číslo účtu 6692090277/0100.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
- a) hradit nájemné a případné služby spojené s nájmem řádně a včas,
 - b) hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu,
 - c) udržovat předmět nájmu v čistotě, provádět včas drobné opravy a bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je rovněž povinen strpět provedení oprav, které má zajistit pronajímatel,
 - d) provádět veškeré rekonstrukce, stavební či technické úpravy předmětu nájmu pouze v souladu se záměrem provádění těchto činností, který bude písemně odsouhlasen pronajímatelem. Tyto stavební úpravy v 5. nadzemním podlaží, tj. 4. patře budou

- prováděny dle výkresu – studie stavebních úprav a interiéru (tj. dle přílohy č. 3), předloženého nájemcem, který bude nedílnou součástí této smlouvy. Veškeré náklady na případné úpravy či rekonstrukce včetně projektů a jejich schválení jdou k tíži nájemce a bez nároku na jejich úhradu,
- e) dodržovat závazné bezpečnostní, hygienické, požární a další předpisy, vztahující se k prováděné podnikatelské činnosti, resp. sjednanému účelu. Pokud provozování této činnosti vyžaduje souhlas dotčených orgánů veřejné moci (např. státní nebo místní správy), zajistí vydání tohoto souhlasu nájemce na vlastní náklady a jeho kopii předloží pronajímateli,
 - f) po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu a předat jej pronajímateli, nebude-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 3. Pronajímatel může udělit písemný souhlas s umístěním sídla nájemce na adrese předmětu nájmu, a to na základě žádosti nájemce.
 4. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu údaj o sídlu, který byl k předmětu nájmu v souvislosti s jeho podnikatelskou činností či touto smlouvou zapsán, bude nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu zrušen, resp. vymazán. Veškeré náklady s tímto související jdou k tíži nájemce. V případě, že tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy mělo být údaj o sídlu k předmětu nájmu zrušen, resp. vymazán.
 5. Pronajímatel neodpovídá za škody na předmětu nájmu (popř. v prostorách užívaných společně s předmětem nájmu) vzniklé z důvodů na straně nájemce. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které vzniknou na předmětu nájmu (popř. v prostorách v souvislosti s nájmem užívaných) a/nebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod či újem na zdraví a životě.

V.

Skončení nájmu

1. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 občanského zákoníku:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna/přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat,
 - b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že i přes výzvu pronajímatele k nápravě se chová v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku nebo je v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s užíváním předmětu nájmu o dobu delší než 1 kalendářní měsíc.
2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 občanského zákoníku:
 - a) ztratil-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je sjednáno užívání předmětu nájmu dle této smlouvy,

- b) předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti dle této smlouvy a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci, a to i přes jeho předchozí písemnou výzvu.
3. Výpovědní doba v případech dle odst. 1 a odst. 2 tohoto článku smlouvy činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
 4. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, a to v případě, že nájemce přenechal předmět nájmu či jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 5. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a vyklizený jej odevzdá pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení při řádném užívání a údržbě, nebude-li smluvními stranami ujednáno jinak. O odevzdání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

VI.

Doložky platnosti

1. Pro platnost této smlouvy je v souladu se Statutem pronajímatele a zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“), nutný souhlas Ministerstva zemědělství jako zakladatele pronajímatele (dále jako „zakladatel“), a to ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona o státním podniku.
2. Zakladatel udělil pronajímateli dle zákona o státním podniku předchozí souhlas k nakládání s určeným majetkem prostřednictvím Statutu pronajímatele ze dne 19. 10. 2022, č. j. MZE-57984/2022-16221, odst. 6.5.3 Statutu.

VII.

Criminal Compliance doložka

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně, transparentně a v souladu s veškerými právními předpisy, a že takto budou jednat i při jejím plnění.
2. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou vyvinou maximální úsilí, aby žádné ze smluvních stran nemohla být přičtena trestní odpovědnost podle příslušných právních předpisů.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se zásadami, hodnotami a cíli definovanými Criminal Compliance Programem Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesy-cr.cz/ccp), a že tyto bude v co nejširším možném rozsahu respektovat.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. V rámci převzetí kanceláře č. 505 požadujeme zajistit přesun nábytku do kanceláře č. 306.
2. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.

3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem. Smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. V ostatních případech tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou stejnopisů, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož níže připojují, prosty omylu, své vlastnoruční podpisy.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 - Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání
Příloha č. 2 - Půdorys 5. nadzemního podlaží
Příloha č. 3 - Studie stavebních úprav a interiéru 5. nadzemního podlaží

V Náměšti nad Oslavou dne...9.2.2024

V Brně dne...13.2.2024

Za pronajímatele:

[Redacted signature area]

[Redacted name]
Lesní správy Náměšť nad Oslavou
Lesy České republiky, s.p.

[Redacted signature area]

Mgr. Ing. Richard Malovič
jednatel společnosti
Whalebone, s.r.o.

Předávací protokol (při uzavření nájmu)

Předávající: **Lesy České republiky, s.p.**
Lesní správa Náměšť nad Oslavou
Zámek 6, 675 71 Náměšť nad Oslavou

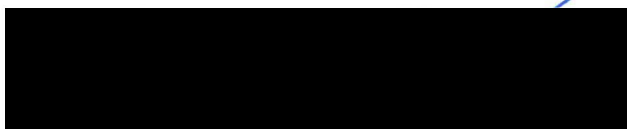
(dále jen „předávající“)

Přebírající: **Whalebone, s.r.o.**
IČO: 051 20 403
Jezuitská 14/13, Brno-město, 62100 Brno

(dále jen „přebírající/předávající“)

1. Předávající předává a přebírající přebírá následující nemovitou věc /nebytový prostor):
 - nebytový prostor, o velikosti 143,65 m² v 5. nadzemním podlaží (4. patro) v budově na ulici Jezuitská Brno č.p 14, k.ú. Brno-město
 - 2 parkovací stání
 - předána také sada klíčů
2. Důvod převzetí nemovité věci (nebytového prostoru):
 - uzavření nájemního vztahu od 1. 2. 2024
3. Při předání byly/nebyly zjištěny závady:
 - ne, stav nebytového prostoru umožňuje jeho užívání bez nutnosti oprav a dalších investic
4. Tento protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, z nich jedno vyhotovení obdrží předávající a jedno vyhotovení přebírající.

V Brně dne 13.2.2024



Předávající:
Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Náměšť nad Oslavou

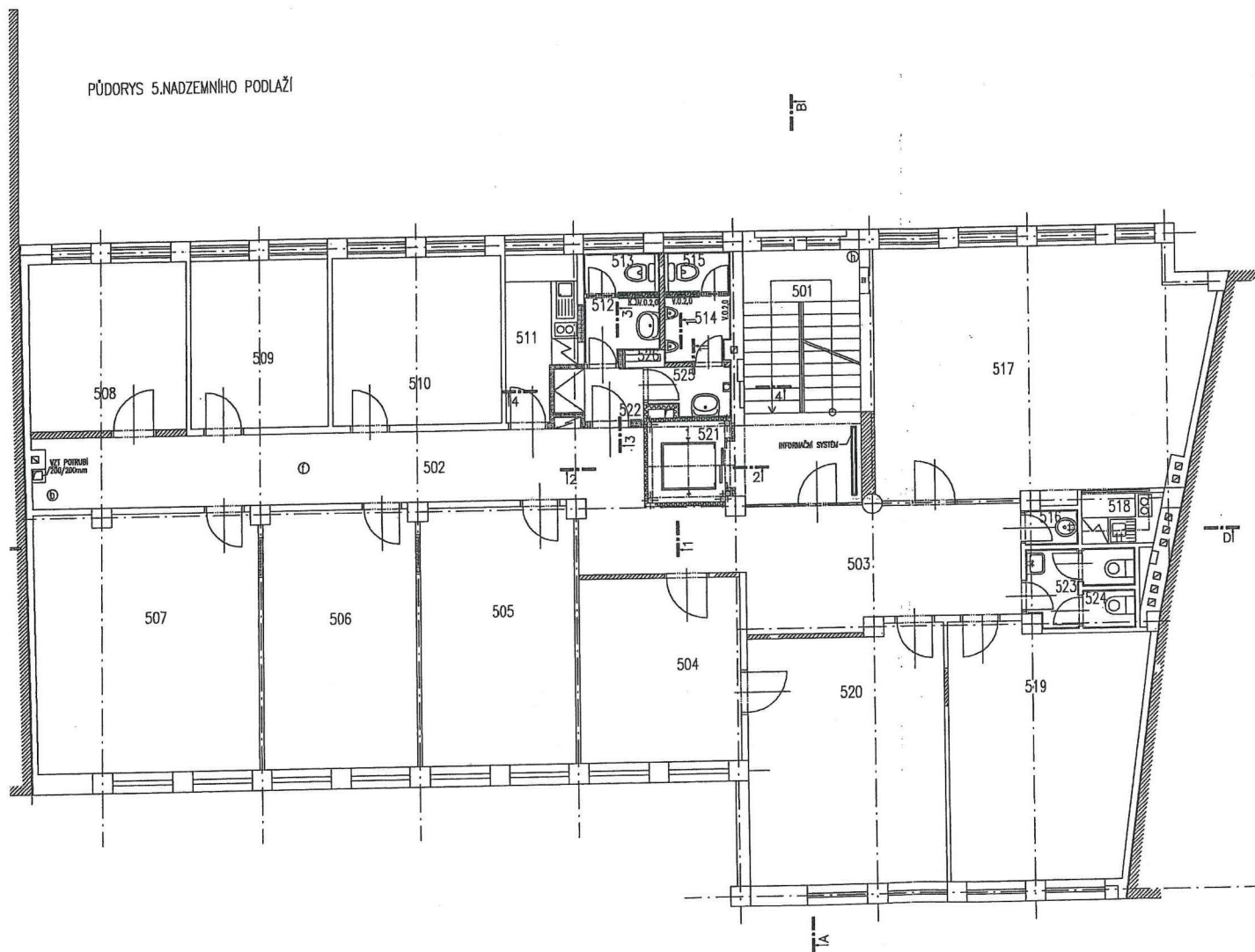


V Brně dne 13.2.2024



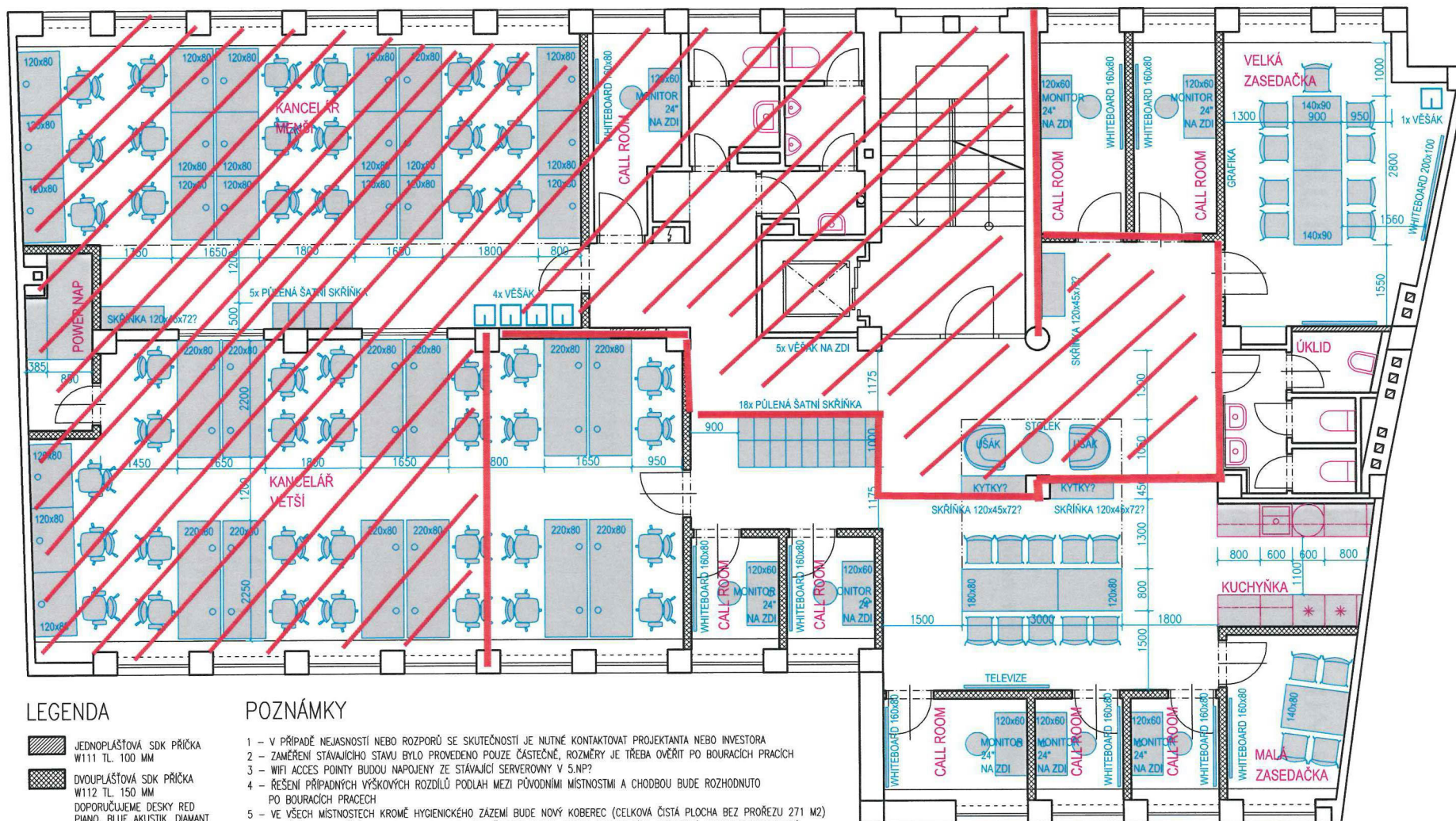
Přebírající:
Whalebone, s.r.o.
Mgr. Ing. Richard Malovič

PŮDORYS 5.NADZEMNÍHO PODLAŽÍ



LEGENDA MÍSTNOSTI

Číslo	Účel	Plocha	Podlaha	Ozvl.	Stěny	Strop	Podlaha
501	schodiště		teraso		vos	vos	
502	chodba		marbleum		vos	vos	
503	hala		marbleum		vos	vos	
504	kancelář		koberce		vos	vos	
505	kancelář		koberce		vos	vos	
506	kancelář		koberce		vos	vos	
507	kancelář		koberce		vos	vos	
508	kancelář		koberce		vos	vos	
509	kancelář		koberce		vos	vos	
510	kancelář		koberce		vos	vos	
511	deník místnost		keramická dlažba-výšev	vos+keramická dlažba	vos	vos	
512	umývárna ženy		keramická dlažba-výšev		vos	vos	
513	WC ženy		keramická dlažba-výšev	keramický obklad	vos	vos	
514	průmysl mužů		keramická dlažba-výšev	keramický obklad	vos	vos	
515	WC mužů		keramická dlažba-výšev	keramický obklad	vos	vos	
516	úklid		keramická dlažba-výšev	keramický obklad	vos	vos	
517	kancelář		koberce		vos	vos	
518	knichyřka		keramická dlažba		vos	vos	
519	kancelář		koberce		vos	vos	
520	kancelář		koberce		vos	vos	
521	výšev						
522	průmysl WC		keramická dlažba	keramický obklad	vos	vos	
523	průmysl WC		keramická dlažba	keramický obklad	vos	vos	
524	2 x WC		keramická dlažba	keramický obklad	vos	vos	
525	průmysl mužů		keramická dlažba	keramický obklad	vos	vos	
526	instalace jízdy						



LEGENDA

- JEDNOPLÁŠŤOVÁ SDK PŘÍČKA
W111 TL. 100 MM
- DVOUPLÁŠŤOVÁ SDK PŘÍČKA
W112 TL. 150 MM
- DOPORUČUJEME DESKY RED
PIANO, BLUE AKUSTIK, DIAMANT
NEBO SILENTBOARD
- DOZDÍVKA STÁVAJÍCÍCH ZDI
NAPŘ. YTONG

POZNÁMKY

- 1 - V PŘÍPADĚ NEJASNOSTÍ NEBO ROZPORŮ SE SKUTEČNOSTÍ JE NUTNÉ KONTAKTOVAT PROJEKTANTA NEBO INVESTORA
- 2 - ZAMĚŘENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU BYLO PROVEDENO POUZE ČÁSTEČNĚ, ROZMĚRY JE TŘEBA OVĚŘIT PO BOURACÍCH PRÁCÍCH
- 3 - WIFI ACCESS POINTY BUDOU NAPOJENY ZE STÁVAJÍCÍ SERVEROVNY V 5.NP?
- 4 - ŘEŠENÍ PŘÍPADNÝCH VÝŠKOVÝCH ROZDÍLŮ PODLAH MEZI PŮVODNÍMI MÍSTNOSTMI A CHODBOU BUDE ROZHODNUTO PO BOURACÍCH PRÁCECH
- 5 - VE VŠECH MÍSTNOSTECH KROMĚ HYGIENICKÉHO ZÁZEMÍ BUDE NOVÝ KOBEREK (CELKOVÁ ČISTÁ PLOCHA BEZ PROŘEZŮ 271 M2)
- 6 - VNITŘNÍ KLIMATIZAČNÍ JEDNOTKY BUDOU VYBAVENY ČERPADLY PRO ODVOD KONDENZÁTU. VENKOVNÍ JEDNOTKY KLIMATIZACÍ BUDOU UMÍSTĚNÝ NA TERASE V 5.NP, ROZVODY BUDOU VEDENY V LIŠTÁCH A V PODHLEDU
- 7 - SVÍTIDLA V KANCELÁŘÍCH JSOU ROZMÍSTĚNA ORIENTAČNĚ, JE TŘEBA ZPRACOVAT SVĚTELNOU STUDII S VYBRANÝM TYPEM SVÍTIDEL

NÁZEV AKCE:

NÁVRH KANCELÁŘE SPOLEČNOSTI WHALEBONE, S.R.O.

STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE:

STUDIE STAVEBNÍCH ÚPRAV A INTERIÉRU

MÍSTO:

JEZUITSKÁ 14/13,
602 00, BRNO-MĚSTO

STAVEBNÍK:

WHALEBONE, S.R.O.,
JEZUITSKÁ 14/13,
602 00, BRNO-MĚSTO

NÁZEV VÝKRESU:

PŮDORYS 4. NP - NÁVRH VARIANTA B2

DATUM:

23. 1. 2024

FORMÁT:

A3

MĚŘÍTKO:

1:75

VÝKRES ČÍSLO:

-

7.10.10ha 6.2