KONEVOVA s.r.o.

a

Český institut pro akreditaci, o.p.s.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

DNEŠNÍHO DNE, MĚSÍCE A ROKU BYLA DLE USTANOVENÍ ZÁK. Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH ZMĚN, UZAVŘENA TATO SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ (DÁLE JEN „Smlouva“) MEZI:

1) Pronajímatelem:

KONEVOVA s.r.o.
IČ: 11747579, DIČ: CZ11747579
se sídlem: Sokolovská 996/130, Karlovy Vary – Rybáře, 360 05
zastupuje Nikolina Peričová, jednatelka
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, sp. zn.: C 41446
telefon na správce:
e-mail:
bankovní spojení: č. účtu:

na straně jedné dále jen „**Pronajímatel**“

a

2) Nájemcem:

Český institut pro akreditaci, o.p.s.
IČ: 25677675, DIČ: CZ25677675
se sídlem: Olšanská 54/3, Praha 3 – Žižkov, 130 00
zastupuje: Ing. Jiří Růžička, MBA, Ph.D., ředitel
zapsaný u MS v Praze, oddíl O, vložka 47
ID datové schránky: c4cnq5k

na straně druhé dále jen „**Nájemce**“

dále společně označovány jako “**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“

Článek I.
Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny uzavřít tuto Smlouvu a plnit závazky v ní obsažené.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže specifikovaných nemovitých věcí, a to:
   - pozemku parc. č. 420/1, o výměře 2.530 m², zastavěná plocha a nádvoří,
   - stavby č. p. 2747, způsob využití: stavba pro administrativu, jež je postavena na pozemku parc. č. 420/1, o výměře 2.530 m², zastavěná plocha a nádvoří (dále také jen jako “**Budova**”),

   na adrese Hájkova 2747/22, Praha 3 – Žižkov, 130 00, vše ke dni podpisu této Smlouvy zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 2202, pro obec Praha a katastrální území Žižkov.

3. Nájemce prohlašuje, že má zájem na pronájmu prostor umístěných v nemovitých věcech specifikovaných výše v čl. I. odst. 2. této Smlouvy, a to za podmínek uvedených v této Smlouvě.

4. Smluvní strany se vzhledem k uvedenému dohodly na uzavření této Smlouvy, jakož i na stanovení podmínek trvání této Smlouvy a dalších ujednáních týkajících se níže specifikovaného předmětu nájmu.

Článek II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává prostory sloužící podnikání – a to:
    a. Soubor místností o celkové podlahové ploše o výměře 890,13 m² (a Smluvními stranami dohodnutý add on factor 3 %, tedy celkem 917 m²) umístěné v **3., 4., 5. a 6. nadzemním podlaží** Budovy a prostory skladů o celkové podlahové ploše o výměře 44,4 m² umístěné v **2. podzemním podlaží** Budovy, jejichž bližší specifikace a umístění v Budově jsou uvedeny v Příloze č. 1, kterou je půdorys příslušných podlaží Budovy, kde jsou všechny prostory zakresleny (dále také jen jako „**Předmět nájmu**“) – Nájemci do nájmu za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti, Nájemce tento Předmět nájmu přebírá za podmínek stanovených touto Smlouvou do dočasného užívání, zavazuje se jej užívat pouze způsobem uvedeným v této Smlouvě a hradit Pronajímateli nájemné a zálohy na služby dle této Smlouvy.

    b. 10 (deset) parkovacích stání, jejichž umístění je uvedeno v Příloze č. 2 (dále jen „Parkovací stání“). Nájemce Parkovací stání přebírá do dočasného užívání a zavazuje se jej užívat pouze za účelem parkovacího stání a hradit Pronajímateli nájemné dle této Smlouvy.

Předmět nájmu je Nájemci přenecháván včetně součástí a příslušenství a zařízení, jejichž specifikace je – jakožto součást předávacího protokolu – nedílnou součástí této Smlouvy jako její Příloha č. 3.

Článek III.
Účel nájmu

1. Předmět nájmu přenechává Pronajímatel Nájemci do užívání jako **kancelářské prostory,** a to v souladu se stavebním a kolaudačním určením Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje využívat Předmět nájmu výlučně pro tento účel.

2. Nájemce je oprávněn umístit do Budovy své sídlo a uvádět adresu Předmětu nájmu jako adresu svého pracoviště. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Velikost a přesné umístění štítu, návěsti či jiného znamení je však povinen s Pronajímatelem předem projednat a jejich instalaci provést až po souhlasu Pronajímatele (v němž Pronajímatel případně uvede podmínky, za nichž je souhlas dáván) a pod obdržení příslušných veřejnoprávních souhlasů či povolení, je-li jich v konkrétním případě zapotřebí; jejich zajištění je povinností Nájemce.

   Při skončení nájmu se Nájemce zavazuje:
   - na svůj náklad odstranit označení související s Nájemcem a místo dotčené umístěním označení Nájemce uvést do původního stavu,
   - zajistit odhlášení svého sídla z Budovy a nadále neuvádět adresu Předmětu nájmu jako adresu svého pracoviště,

   to vše nejpozději ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy.

3. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předpokládaný účel užívání na vlastní náklady.

Článek IV.
Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu ***určitou***, a to **od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2031**.
   Nájemce má právo na prodloužení doby trvání nájmu na období dalších 2 let za stejných nájemních podmínek, jako při podpisu této Nájemní smlouvy, pokud o tom informuje Pronajímatele nejméně 12 měsíců před skončením sjednané doby nájmu. O prodloužení nájmu na další období bude sepsán dodatek k této Nájemní smlouvě.

2. Nájemce je v případě skončení nájmu povinen vyklidit z Předmětu nájmu veškeré své věci a vyklizený a čistý Předmět nájmu předat Pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Pronajímatel je oprávněn při marném uplynutí lhůty k vyklizení uvedené v tomto článku Smlouvy do Předmětu nájmu vstoupit, na náklady Nájemce vyklidit z Předmětu nájmu veškeré věci Nájemce a tyto uskladnit na náklady Nájemce v prostorách Pronajímatele či na jiném vhodném místě. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v Předmětu nájmu ani do 30

(třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své případné pohledávky za Nájemcem a zbytek výtěžku (bude-li takový) vydat Nájemci.

Článek V.
Výše a způsob úhrady nájemného a služeb, jistota

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši **11.462,- EUR měsíčně a příslušná sazba DPH,** za prostory umístěné v 3., 4., 5. a 6. nadzemním podlaží Budovy.

   V nájemném dle předchozí věty nejsou zahrnuty služby poskytované Pronajímatelem.

   Počínaje rokem 2027 bude nájemné vždy v 1. a 2. kalendářním měsíci sníženo o 50 %, kdy se bude jednat o tzv. nájemní prázdniny. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany shodně prohlašují, že v období tzv. nájemních prázdnin bude Nájemce povinen hradit Pronajímateli náklady na služby tak, jak jsou uvedeny níže a náklady na Parkovací stání a prostory skladů, neboť na tyto se nájemní prázdniny nevztahují, neboť nejde o součást nájemného.

   K nájemnému za prostory v 3., 4., 5. a 6. nadzemním podlaží Budovy bude připočteno nájemné za Parkovací stání a prostory skladů ve výších uvedených níže pod písm. a. a b.:

   a. Nájemné za jedno Parkovací stání je ve výši **80,- EUR měsíčně + DPH**.

      V nájemném nejsou zahrnuty služby poskytované Pronajímatelem.

   b. Nájemné za prostory skladů je ve výši 8 EUR za m², tedy celkem **355,- EUR měsíčně + DPH**.

      V nájemném nejsou zahrnuty služby poskytované Pronajímatelem.

   V případě změny daňových předpisů bude výše daně z přidané hodnoty bez dalšího upravena dle aktuální výše, když o uvedeném není dle dohody Smluvních stran třeba činit dodatek k této Smlouvě.

2. Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatel bude Nájemci poskytovat tyto služby: *dodávka elektrické energie, teplo, teplá/studená voda, úklid společných prostor, security 24/7, služby správce Budovy, běžné opravy a udržování, odvoz komunálního odpadu, služby zahradníka na Budově, spotřeba energií společných prostor, provoz výtahů a čipového systému, provádění pravidelných či předepsaných kontrol, revizí a zkoušek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších technických zařízení, umístěných v Předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy a závaznými technickými normami, včetně vybavení Předmětu nájmu hasičskými přístroji (netýká se revizí, zkoušek a kontrol Nájemcem do Předmětu nájmu vnesených věcí, které si zajišťuje a hradí Nájemce sám).*

   Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude hradit za dané služby částku celkem **137.550,- Kč** (slovy: *sto třicet sedm tisíc pět set padesát korun českých*) **měsíčně a příslušná sazba DPH,** sestávající z:

   Přímé náklady:

   - **zálohové platby** za služby ve výši **60,- Kč / za 1 m²** celkové pronajaté plochy měsíčně, tzn. částku ve výši **55.020,- Kč** (slovy: *padesát pět tisíc dvacet korun českých*); a to za tyto služby: *dodávka elektrické energie, tepla, teplé/studené vody*; tyto služby budou Pronajímatelem vyúčtovány;

   Nepřímé náklady:
   - **zálohové platby** za služby ve výši **90,- Kč / za 1 m²** celkové pronajaté plochy měsíčně, tzn. částku ve výši **82.530,- Kč** (slovy*: osmdesát dva tisíc pět set třicet korun českých*); a to za tyto služby: *úklid společných prostor, security 24/7, služby správce Budovy, běžné opravy a udržování, odvoz komunálního odpadu, služby zahradníka na Budově, spotřeba energií společných prostor, provoz výtahů a čipového systému, provádění pravidelných či předepsaných kontrol, revizí a zkoušek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy a závaznými technickými normami, včetně vybavení Předmětu nájmu hasičskými přístroji (netýká se revizí, zkoušek a kontrol Nájemcem do Předmětu nájmu vnesených věcí, které si zajišťuje a hradí Nájemce sám);* tyto služby budou Pronajímatelem vyúčtovány.

5. Smluvní strany se dohodly, že **nájemné a platby za služby budou hrazeny měsíčně vždy k 15. dni kalendářního měsíce** dopředu (tj. např. nájemné a platby za služby za červenec budou hrazeny nejpozději k 15. 6. kalendářního roku, nájemné a platby za služby za srpen budou hrazeny nejpozději k 15. 7. kalendářního roku, apod.). Nájemné a platby za služby budou hrazeny bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Za den úhrady nájemného a služeb se považuje den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.

6. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné sjednané v tomto článku Smlouvy každoročně od 1. 1. 2025, a to vždy maximálně o roční míru inflace. V případě plateb uvedených v této Smlouvě v měně EUR bude inflace vycházet z indexu HICP vyhlášeným EUROSTAT. Toto zvýšení nájemného se Pronajímatel zavazuje písemně oznámit Nájemci (včetně nové výše nájemného a nové výše měsíčních plateb) nejpozději do 30. 4. příslušného roku, jinak se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nevyužil. Nájemné se zvyšuje zpětně vždy k 1. lednu roku, v němž se nájemné zvyšuje. Rozdíl na dosud zaplaceném nájemném uhradí Nájemce Pronajímateli spolu s platbou nájemného, které bude bezprostředně splatné po oznámení nové výše nájemného.

7. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným Nájemci upravit výši plateb za služby v případě, že dojde ke změně cen služeb a/nebo jejich dodavatele, jejich četnosti a/nebo ke změně výše spotřeby služeb ze strany Nájemce. Novou výši plateb za služby je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli od následujícího měsíce poté, co mu bude nová výše plateb za služby ze strany Pronajímatele oznámena.

8. Vyúčtování zálohových plateb služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu (tj. el., energie, teplo, voda) provede Pronajímatel nejpozději ke dni 30. 6. následujícího kalendářního roku. Přeplatek či nedoplatek je splatný do 30 (třiceti) dní od doručení vyúčtování služeb Nájemci. Případný přeplatek je Pronajímatel oprávněn započíst proti případné pohledávce Pronajímatele za Nájemcem vyplývající z této Smlouvy nebo bude Nájemci vrácen na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy. Nedoplatek je Nájemce povinen uhradit na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.

   Vyúčtování bude provedeno následovně: podílem z celkových nákladů placených Pronajímatelem za poskytování těchto služeb; podíl Nájemce na úhradě těchto služeb bude odpovídat podílu podlahové plochy prostor užívaných Nájemcem na celkové ploše všech nebytových prostor v objektu, kde se nachází Předmět nájmu; to se týká i služeb ve společných prostorách.

9. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného a/nebo plateb za služby je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení.

10. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Pronajímatel zajistí Nájemci internet a pevné linky. Náklady na internet a pevné linky bude Pronajímatel Nájemci přeúčtovávat v plné výši, kterou za ně zaplatí dodavatelům těchto služeb. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany shodně uvádějí, že Pronajímatel je oprávněn kdykoliv změnit dodavatele internetu a pevných linek.

11. Nájemce a Pronajímatel se dohodli na složení kauce (jistoty), skládající se z 3 (tří) měsíců nájemného a služeb navýšených o DPH ve výši **48.169,- EUR** (slovy: *čtyřicet osm tisíc sto šedesát devět eur*), kterou Nájemce před podpisem této Smlouvy uhradí na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo před podpisem této Smlouvy předloží bankovní garanci, která bude v platnosti po celou dobu trvání Nájemní smlouvy.. Tato částka bude po skončení nájemního vztahu Nájemci vrácena následovně: 50% z jistoty vrátí Pronajímatel Nájemci do 5 dnů ode dne ukončení této Smlouvy, zbývajících 50% z jistoty si Pronajímatel ponechá do doby provedení vyúčtování služeb, které se Pronajímatel zavazuje provést do 3 měsíců ode dne ukončení této Smlouvy. Zbývajících 50% jistoty vrátí Pronajímatel Nájemci do 5 dnů ode dne provedení vyúčtování dle předchozí věty a to za předpokladu, že Nájemce nebude mít vůči Pronajímateli žádný dluh, a to na nájemném, službách spojených s užíváním Předmětu nájmu či z titulu náhrady případné škody. Pronajímatel může jistotu použít na úhradu škod způsobených na Předmětu nájmu a/nebo pokud je Nájemce v prodlení více než 14 (čtrnáct) dnů s placením nájemného a/nebo služeb. Pokud se tak stane, je Nájemce povinen částku, o kterou byla jistota snížena, do 14 (čtrnácti) dnů doplatit. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že Nájemce nemá při vrácení jistoty nárok na žádné úroky z jistoty.

Článek VI.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti Pronajímatele:

   a) povinnost odevzdat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání nejpozději do počátku sjednané doby nájmu. Převzetí Předmětu nájmu včetně stavu jednotlivých měřících zařízení Předmětu nájmu a zařízení (vybavení) Předmětu nájmu bude uvedeno v samostatném předávacím protokolu, který je, resp. se po jeho podpisu stane součástí této Smlouvy jako její Příloha č. 3.

   b) povinnost zajistit Nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu;

   c) povinnost udržovat Předmět nájmu na svůj náklad ve stavu způsobilém smluvenému užívání a provádět ostatní údržbu a nezbytné opravy Předmětu nájmu (netýká se drobných oprav a běžné údržby Předmětu nájmu, které je povinen na svůj náklad zabezpečovat Nájemce, a vad dle čl. VI. odst. 2. této Smlouvy);

   d) v případě, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu při skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn vyklidit je a věci nacházející se v Předmětu nájmu uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce;

   e) Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností Nájemce; Nájemce je povinen Pronajímateli tyto kontroly umožnit po předchozí domluvě; Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu bez přítomnosti Nájemce (či jím pověřené osoby), jestliže to vyžaduje havarijní stav či jiná neodkladná skutečnost;

2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření této Smlouvy Smluvní strany věděly a které nebrání užívání Předmětu nájmu (či jeho části). Pronajímatel dále neodpovídá Nájemci za případnou škodu způsobenou třetími osobami (např. přerušením dodávky elektrické energie, vody či tepla jejich dodavateli), vyšší mocí či jinými mimořádnými událostmi.

3. Práva a povinnosti Nájemce:

   a) povinnost platit řádně a včas částky dohodnuté v čl. V. této Smlouvy;

   b) povinnost užívat Předmět nájmu po celou dobu trvání nájmu pouze k účelu dohodnutému ve Smlouvě;

   c) právo užívat i společné prostory Budovy v rozsahu nezbytném pro řádné užívání Předmětu nájmu;

   d) povinnost Předmět nájmu řádně pojistit a udržovat pojištěný po celou dobu trvání nájemního vztahu a tuto skutečnost Pronajímateli k jeho žádosti bezodkladně doložit. Pojištěním se rozumí zejména pojištění odpovědnosti za škodu související s užíváním Předmětu nájmu, kdy se toto pojištění bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku, včetně škod na Budově, které souvisí s činností Nájemce. Minimální pojistné plnění pro každou škodní událost musí činit nejméně 5.000.000,- Kč (slovy: *pět milionů korun českých*). Majetkové pojištění veškerého majetku nacházejícího se v Předmětu nájmu proti poškození nebo zničení živelnou událostí (kdy jde např. o požár, úder blesku, vichřici, krupobití, výbuch, zemětřesení, kouř apod.), vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoli systémů Budovy), pádem jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc. Pronajímatel v žádném případě nenese odpovědnost za nedostatečné pojištění Nájemce;

   e) povinnost v případě vzniku pojistné události upozornit Pronajímatele na tuto skutečnost;

   f) povinnost oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli jakékoliv podstatné změny týkající se Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle;

   g)
   Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat drobné opravy dle věcného vymezení drobných oprav uvedeného v ust. § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., a drobné opravy Předmětu nájmu do výše 5.000,- Kč (slovy: *pět tisíc korun českých*) za každou jednotlivou opravu (týká se drobných oprav neuvedených v ust. § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Vedle výše drobné opravy dle předchozí věty,

Smluvní strany dohodou sjednávají roční limit pro drobné opravy na celkovou částku ve výši 60.000,- Kč.

h) povinnost informovat Pronajímatele o poškozeních Předmětu nájmu a/nebo vadách Předmětu nájmu, které je povinen odstranit Pronajímatel; v případě porušení této povinnost odpovídá Nájemce za škodu vzniklou porušením této jeho povinnosti; Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda;

   V případě provádění oprav ze strany Pronajímatele je Nájemce povinen snášet omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, a to bez nároku na slevu z nájemného.

i) nezasahovat bez právem uznaného důvodu či nad míru přiměřenou poměrům do práv třetích osob, které vlastní, případně užívají prostory v Budově a sousední nemovitosti;

j) povinnost v případě skončení nájmu Předmět nájmu ve lhůtě dle čl. IV. odst. 2. této Smlouvy vyklidit a odevzdat Pronajímateli ve stavu, v jakém mu byl Předmět nájmu předán s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a čistý, když Nájemce je povinen na vlastní náklady Předmět nájmu celkově uklidit a vymalovat.

k) není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jakémukoli užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;

l) povinnost odstranit na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které v/na Předmětu nájmu nebo v Budově způsobí Nájemce nebo ti, kteří za ním přicházejí (např. zaměstnanci, nájemcem pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k Nájemci mají vztah), a to bezodkladně;

m) Nájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření stanovená platnými právními předpisy a normami, jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy (např. v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady) a domovní řád (je-li v domě);

n) Nájemce je povinen dodržovat vnitřní směrnici upravující vstup do Budovy a podmínky pohybu po Budově, které je Přílohou č. 4 této Smlouvy; Nájemce je povinen zajistit dodržování předmětné směrnice i ze strany jeho spolupracovníků, zaměstnanců, zákazníků či obchodních partnerů anebo jiných osob, které za Nájemcem přicházejí;

o) Nájemce je povinen uhradit veškeré škody na Předmětu nájmu či na v/na Budově, které způsobí sám nebo jeho spolupracovníci, zaměstnanci, zákazníci či obchodní partneři anebo jiné osoby, které za ním přicházejí, popř. uvést poškozené věci do jejich původního stavu; v případě, že by k jakémukoliv plnění, které je důsledkem jednání či opomenutí nájemce (či jeho spolupracovníků, zaměstnanců, zákazníků či obchodních partnerů anebo jiných osob, které za nájemcem přicházejí), byl povinen Pronajímatel, zavazuje se Nájemce Pronajímateli k jeho první výzvě takto vzniklou škodu v plné výši nahradit;

p) Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje, přístroje a zařízení umístěné v Předmětu nájmu a/nebo v Budově byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a využívány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jakékoliv škodě způsobené v důsledku nevhodné manipulace. Revize, zkoušky a kontroly nájemcem do Předmětu nájmu vnesených věcí zajišťuje a hradí Nájemce;

q) nejpozději 2 (dva) kalendářní měsíce před uplynutím doby nájmu umožnit prohlídku Předmětu nájmu zájemcům o nájem Předmětu nájmu;

r) veškeré povinnosti dle této Smlouvy se rovněž vztahují na zaměstnance Nájemce.

4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě porušení kterékoliv z povinností Nájemce uvedených v čl. VI. odst. 3. písm. j, k, l této Smlouvy je nájemce povinen zaplatit Pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: *deset tisíc korun českých*) za každý jednotlivý případ porušení povinnosti Nájemce.

   Smluvní strany se dále dohodly, že dojde-li ze strany Nájemce k porušení kterékoliv z povinností Nájemce uvedených v čl. VI. odst. 3. písm. j, k, l této Smlouvy, a Nájemce nezjedná nápravu ani do 14 (slovy:

čtrnácti) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě (za písemnou výzvu se považuje i výzva zaslaná emailem), pak v takovém případě je nájemce povinen zaplatit Pronajímateli od prvního dne následujícího po marném uplynutí lhůty k nápravě smluvní pokutu ve výši ve výši 1.000,- Kč (slovy: *jeden tisíc korun českých*) za každý den trvání porušení povinnosti Nájemce; v případě porušení více povinností ze strany Nájemce bude smluvní pokuta účtována samostatně u každého porušení povinnosti Nájemce.

Uvedenými ujednáními nejsou dotčeny smluvní pokuty uvedené jinde v textu této Smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy dojde k dlouhodobému přerušení dodávky elektrické energie, vody či tepla, či bude dlouhodobě znemožněno užívání Předmětu nájmu nebo jeho části, kdy toto bude zaviněno Pronajímatelem, je Nájemce oprávněn požadovat snížení plateb za nájemné a služby, uvedené v čl. V. a to o poměrnou část, kdy dlouhodobý výpadek trval. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany uvádějí, že dlouhodobý výpadek je doba delší než 7 pracovních dnů, po které Nájemce nebude moci Předmět nájmu využívat.

VII.
Stavební úpravy

1. Nájemce není oprávněn provádět stavební a technické úpravy Předmětu nájmu (dále jen „**úpravy**“) ať již trvalého či dočasného charakteru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen.

   Provede-li Nájemce úpravu Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen Předmět nájmu uvést na své náklady do původního stavu, jakmile ho o to Pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

Pokud bude Nájemce v Předmětu nájmu chtít provést úpravy, je povinen před jejich započetím získat od Pronajímatele písemný souhlas, ve kterém bude vedle uvedení úprav, které mají být v Předmětu nájmu provedeny, též stanoveno, kdo je oprávněn provádět odepisování technického zhodnocení, kdo je povinen získat potřebná povolení, budou-li potřeba, a další náležitosti.

VIII.
Ukončení nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy může být před uplynutím sjednané doby nájmu ukončen pouze některým z níže uvedených důvodů:

   a) písemnou dohodou Smluvních stran k datu uvedenému v takové dohodě, jinak k datu podpisu dohody.

   b) písemnou výpovědí Pronajímatele bez výpovědní doby, porušuje-li Nájemce své povinnosti zvlášť závažným způsobem (zejména v případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného a/nebo jiných poplatků delším než 3 kalendářní měsíce, poškozuje-li Předmět nájmu nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo užívá-li neoprávněně Předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, dá-li Předmět nájmu do užívání třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, provede-li Nájemce změny Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, apod.) a nezjedná-li nápravu ani ve lhůtě 30 (třicet) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě; výpověď je účinná doručením výpovědi Nájemci.

      Jestliže dojde k výpovědi ze strany Pronajímatele podle tohoto ustanovení, zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 111.700,- EUR. Výše smluvní pokuty se každoročně k datu 1. 7. snižuje o 20 %, tj. o 22.340,- EUR.

   c) písemnou výpovědí Nájemce v případě, kdy:
      i. Předmět nájmu se stane z více než 50 % nezpůsobilým ke smluvenému užívání z důvodu nahodilé události nebo porušení povinnosti Pronajímatele (zejména z důvodu porušení povinnosti Pronajímatele udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, zajistit Nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Předmětu nájmu a zabezpečovat řádné plnění služeb, s přihlédnutím k příslušným

ustanovením této Nájemní smlouvy, zejména k ustanovením odstavců čl. V. odst. 2 a čl. VI. odst. 1) a takový stav trvá po dobu 30 (třicet) dnů ode dne doručení písemného oznámení Nájemce Pronajímateli o nezpůsobilosti Předmětu nájmu k užívání; nebo

ii. Pronajímatel porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 30 (třicet) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce;

výpovědní lhůta činí 1 kalendářní měsíc a je účinná doručením výpovědi Pronajímateli.

2. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a protokolárně předat ve stavu dle čl. IV. odst. 3 této Smlouvy Pronajímateli.

IX.
Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že si Předmět nájmu, který je předmětem této Smlouvy, prohlédl a shledal ho ve stavu řádném a způsobilém pro smluvené užívání.

2. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) prvopisech, jeden obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (zákon o registru smluv); uveřejnění smlouvy v registru smluv provede Nájemce.

3. Právní vztahy v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Rozhodným je tedy právní řád České republiky. Případné spory plynoucí z této Smlouvy budou rozhodovány věcně a místně příslušným soudem České republiky.

4. Smluvní strany se zavazují, že v případě, že se ukáže některé ustanovení této Smlouvy jako neplatné či nevymahatelné, tak jej bez zbytečného odkladu nahradí ujednáním novým, které svým obsahem bude co nejvíce odpovídat nahrazovanému ujednání a zejména jeho účelu zamýšleného Smluvními stranami.

5. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran a nahrazuje veškerá předchozí ujednání či dohody (ústní či písemné) mezi Smluvními stranami týkající se předmětu této Smlouvy.

6. Tuto Smlouvu je možné změnit pouze písemnou formou dodatku ke Smlouvě, přičemž podpisy zástupců obou stran musí být na téže listině. Smluvní strany dle dohody vylučují aplikaci ust. § 1740 odst. 3 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn; dle dohody Smluvních stran tedy musí dojít k písemné dohodě o celém obsahu jakékoli změny této Smlouvy.

7. S výjimkou uvedenou níže, není žádná ze Smluvních stran oprávněna bez předchozího souhlasu druhé Smluvní strany převést ani postoupit jakékoliv ze svých práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy. Pronajímatel je však oprávněn postoupit své pohledávky vůči Nájemci podle této Smlouvy třetí osobě nebo použít tyto pohledávky jako předmět zajištění svých závazků vůči třetím osobám s tím, že o tomto předem uvědomí Nájemce.

8. Smluvní strany výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této Smlouvy se nepoužijí a vylučuje se tak užití ustanovení § 1765, § 1766, § 2230 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn, a veškerá ustanovení právních předpisů, která jsou fakticky vyloučena dohodou smluvních stran obsaženou v této Smlouvě. Nájemce na sebe výslovně přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn. V případě nahrazení uvedených ustanovení předpisu budou vyloučena ustanovení nových předpisů, která se svým významem s uvedenými ustanoveními shodují. Smluvní strany dále výslovně vylučují aplikaci ust. § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn, Nájemci tedy při skončení nájmu nevzniká právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy uvedené v textu, a to:

Příloha č. 1 – specifikace Předmětu nájmu – nebytových prostor;
Příloha č. 2 – specifikace Předmětu nájmu – parkovací stání;
Příloha č. 3 – předávací protokol;
Příloha č. 4 – vnitřní směrnice upravující vstup do Budovy a podmínky pohybu po Budově;

10. Veškeré písemnosti (zásilky) posílané v souvislosti s touto Smlouvou se budou považovat za doručené (došlé), pokud byly osobně předány druhé Smluvní straně a takové předání bylo druhou Smluvní stranou potvrzeno. Rovněž tyto veškeré písemnosti lze doručit prostřednictvím informačního systému datových schránek.

Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že jejímu obsahu porozuměly, a že tato vyjadřuje jejich pravou a svobodnu vůli a na důkaz toho připojují své podpisy.

V _____ dne _____

Pronajímatel:

KONEVOVA s.r.o.
Nikolina Peričová, jednatelka společnosti

V _____ dne _____

Nájemce:

Český institut pro akreditaci, o.p.s.
Ing. Jiří Růžička, MBA, Ph.D., ředitel