

# Smlouva o nájmu nebytových prostor v budově Trinití Office Center

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), mezi těmito smluvními stranami:

## Jihomoravský kraj

Sídlo: Žerotínovo náměstí 449/3, 602 00 Brno

IČO: 70888337

DIČ: CZ70888337

Zastoupený: Mgr. Janem Grolichem, hejtmanem

Kontaktní osoba ve věcech smluvních: Mgr. Martin Koníček, vedoucí odboru kancelář ředitele Krajského úřadu Jihomoravského kraje

tel.: 541 651 261

e-mail: [konicek.martin@kr-jihomoravsky.cz](mailto:konicek.martin@kr-jihomoravsky.cz)

Kontaktní osoba ve věcech technických: Ing. Roman Straka, vedoucí oddělení hospodářské správy odboru kancelář ředitele Krajského úřadu Jihomoravského kraje

tel.: 541 658 863

e-mail: [straka.roman@kr-jihomoravsky.cz](mailto:straka.roman@kr-jihomoravsky.cz)

Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., č. ú. 27-7491250267/0100

ID datové schránky: x2pbqzq

(dále jen „nájemce“)

a

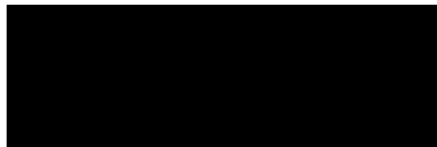
## Vodička a.s.

Sídlo: Jiráskova 974, 666 01 Tišnov

IČO: 27672981

Zastoupený: Petrem Kavalcem, předsedou správní rady

Kontaktní osoba ve věcech smluvních:



Kontaktní osoba ve věcech technických:



Bankovní spojení:



ID datové schránky: fangxtm

(dále jen „pronajímatel“)

## I. Úvodní ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena na základě výsledků výběrového řízení veřejné zakázky na služby s názvem „**Nájem nebytových prostor pro potřeby Krajského úřadu Jihomoravského kraje**“ v souladu s § 29 odst. 1 písm. h) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „zákon o zvez“). Pronajímatel výslovně prohlašuje, že se detailně seznámil s veškerými zadávacími podmínkami pro předmětnou veřejnou zakázku. Jednotlivá ustanovení smlouvy a jejich příloh budou vykládána v souladu se zadávacími podmínkami pro předmětnou veřejnou zakázku.
2. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 913/1, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného na LV č. 1017, k.ú. Trnitá, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Součástí tohoto pozemku je budova č.p. 491, stavba pro administrativu (dále jen „předmětná budova“).

## II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání kancelářské prostory o celkové ploše 1410 m<sup>2</sup> ve 2. a 4. nadzemním podlaží předmětné budovy. Přesné umístění kancelářských prostor je zakresleno v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Kancelářské prostory dle odst. 1 jsou pronajímatelem nájemci přenechány včetně movitého vybavení, které je tvořeno kancelářskými stoly, židlemi, kontejnery, příp. dalším kancelářským nábytkem, a dále strukturovanou kabeláží, která bude napojena do reku nájemce v serverovně ve 2. nadzemním podlaží předmětné budovy. Přesné vymezení movitého vybavení, které bude přenecháno nájemci, bude uvedeno v předávacím protokolu dle čl. IV této smlouvy. Cena pronájmu movitého vybavení je zahrnuta v ceně sjednaného nájemného dle čl. VIII této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání také 5 garážových parkovacích stání v podzemních garážích nacházejících se ve 2. podzemním podlaží sousedící budovy č.p. 488, stavba pro administrativu, která je součástí pozemku p. č. 913/4, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného na LV č. 944, k.ú. Trnitá, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě věcného břemene spočívajícího v právu užívání skladových prostor a parkovacích stání, zřízeného vlastníkem budovy č. p. 488, nacházející se na pozemku p. č. 913/4 oprávněn užívat skladové prostory a parkovací stání. Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn umožnit užívání skladových prostor a parkovacích stání třetím osobám. Pronajímatel se zavazuje předložit nájemci listiny prokazující existenci věcného břemene dle tohoto odstavce nejpozději při podpisu této smlouvy.
4. Kancelářské prostory dle odst. 1 a garážová parkovací stání dle odst. 3 dále společně jako „předmět nájmu“.
5. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a platby spojené s nájmem a plnit řádně a včas veškeré povinnosti stanovené právními předpisy a touto smlouvou.
6. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci po celou dobu trvání této smlouvy využívat společně s ostatními nájemníky prostor serverovny v 2. nadzemním podlaží předmětné budovy. Do serverovny je nájemce oprávněn umístit svůj server a tento zde mít umístěn po celou dobu trvání této smlouvy.

## III. Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu využívat výhradně pro účely zajištění činnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje, tedy k činnostem, které jsou zejména administrativní povahy.
2. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.

## IV. Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni 01.07.2024. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol.

2. Pronajímatel se zavazuje na základě předchozí domluvy umožnit nájemci přístup do kancelářských prostor dle čl. II odst. 1 této smlouvy a prostor souvisejících za účelem jejich přípravy, a to nejpozději v období od 17.06.2024.
3. Předávací protokol bude obsahovat zejména stav měřidel energií k okamžiku převzetí kancelářských prostor do užívání a vymezení a celkový počet movitého vybavení předaného nájemci do užívání dle čl. II odst. 2 této smlouvy.

#### **V. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání a zajistit nájemci jeho nerušené užívání po celou dobu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu nájmu zajišťovat opravy a servisní činnosti spojené s předmětem nájmu v rozsahu stanoveném v příloze č. 2 této smlouvy: Rozsah údržby a servisní činnosti.
4. Po dobu trvání nájmu zajistí pronajímatel tyto služby spojené s nájmem kancelářských prostor:
  - a) dodávku tepla, elektrické energie a vody (vodné a stočné),
  - b) odvoz a likvidace veškerého odpadu - pronajímatel se zavazuje, že s odpady bude naloženo v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, a v souladu s prováděcími předpisy k tomuto zákonu,
  - c) úklid kancelářských prostor, zahrnující pravidelný každodenní úklid kanceláří včetně vynášení odpadků,
  - d) ostraha budovy,
  - e) zajištění úklidu, údržby, vytápění, vody a elektrické energie pro společné prostory budovy včetně sociálních zařízení.
5. Pronajímatel se zavazuje označit předmětnou budovu informační cedulí nebo štítkem s názvem nájemce a dalšími náležitostmi dle pokynů nájemce. Stejně tak se pronajímatel zavazuje umístit ve společných prostorech budovy informační cedule nebo štítky, které zajistí identifikaci nájemce a jeho nalezení návštěvníky budovy.
6. Pronajímatel se zavazuje, že po celou dobu trvání nájmu bude mít sjednané pojištění odpovědnosti za škodu, která může nájemci nebo jeho zaměstnancům vzniknout v souvislosti s provozem předmětné budovy, a to s jednorázovým pojistným plněním za jednu pojistnou událost nejméně ve výši 5.000.000,00 Kč. Prostou kopií dokladu prokazujícího uzavření pojistné smlouvy mezi pojišťovnou a pronajímatelem v postavení pojištěného na pojištění odpovědnosti je pronajímatel povinen předložit nájemci nejpozději při podpisu této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje udržovat uvedené pojištění v platnosti po celou dobu trvání této smlouvy. V případě změny pojištění předloží pronajímatel bezodkladně nájemci nový doklad prokazující uzavření příslušné pojistné smlouvy.
7. Pronajímatel se zavazuje na své náklady zabezpečovat pravidelné revize a kontroly požárně bezpečnostních zařízení a elektroinstalace budovy.
8. Pronajímatel se zavazuje písemně nájemce seznámit s provozním a požárním řádem budovy a svými povinnostmi plynoucími z právních předpisů upravujících požární ochranu. Dokumentaci je pronajímatel povinen předat nájemci do 14 dnů od podpisu této smlouvy tak, aby nájemce měl dostatečný časový prostor seznámit s touto dokumentací a s povinnostmi z ní vyplývajícími své zaměstnance.
9. Jelikož nájemce je právnickou osobou financovanou z veřejných rozpočtů, zavazuje se pronajímatel jako osoba povinná spolupůsobit při výkonu finanční kontroly ve smyslu § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), poskytnout veškerou nezbytnou součinnost a doklady a informace pro výkon finanční kontroly v souvislosti s poskytovaným plněním dle této smlouvy.

## VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář ke sjednanému účelu. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat tak, aby nedocházelo k jeho nadměrnému opotřebování a je povinen ho chránit před zničením.
2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a potvrzuje, že je předmět nájmu ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu užívání.
3. Pohyb zaměstnanců a návštěvníků nájemce v objektu, v němž je umístěn předmět nájmu, není v rámci těchto prostor a nezbytných komunikací nikterak omezen. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory, chodby, schodiště, výtah, sociální zařízení atd., k účelům, ke kterým byly vybudovány.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, či osobám z jeho strany k tomu pověřeným, vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly, prohlídky, revize stavebního stavu a technických zařízení, inventarizace majetku pronajímatele, za účelem zjištění a provedení potřebných oprav nebo údržby nebo za účelem dodržování této smlouvy. Prohlídku je pronajímatel povinen nájemci ohlásit nejpozději 3 pracovní dny předem s výjimkou situace, kdy je nezbytné zabránit bezprostředně hrozící škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce je povinen zabezpečovat pravidelné kontroly a revize vlastních přenosných elektrických zařízení.
8. Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu a společných prostor předmětné budovy provozní řád budovy, pravidla bezpečnosti, požární bezpečnosti, předpisy ochrany zdraví při práci, pravidla odpadového hospodářství a obecně závazné právní předpisy. Nájemce je povinen zajistit dodržování těchto předpisů svými zaměstnanci. Nájemce je povinen určit členy požární hlídky.
9. Nájemce je povinen se zdržet jakéhokoliv jednání, kterým by mohl ohrozit cizí majetek.
10. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájmu bude mít sjednané pojištění odpovědnosti za škodu na movitém a nemovitém majetku, a to s jednorázovým pojistným plněním za jednu pojistnou událost nejméně ve výši 5.000.000,00 Kč. Prostou kopií dokladu prokazujícího uzavření pojistné smlouvy mezi pojišťovnou a nájemcem v postavení pojištěného na pojištění odpovědnosti je nájemce povinen předložit pronajímateli nejpozději při podpisu této smlouvy. Nájemce se zavazuje udržovat uvedené pojištění v platnosti po celou dobu trvání této smlouvy. V případě změny pojištění předloží nájemce bezodkladně pronajímateli nový doklad prokazující uzavření příslušné pojistné smlouvy.
11. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu (do 1 týdne) pronajímateli veškeré změny, které nastaly v nebo na předmětu nájmu, stejně tak je povinen oznámit pronajímateli vznik jakýchkoliv vad nebo škod.
12. Nájemce je oprávněn označit kancelářské prostory, resp. jednotlivé kanceláře, informační cedulí nebo štítkem za účelem identifikace nájemce a jeho zaměstnanců.

## VII. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 01.07.2024 na období pěti let, tedy do dne 30.06.2029.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy dvakrát o 5 let. Pronajímatel toto právo nájemce akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě uvedeným způsobem prodloužit. Opce musí být uplatněna písemně a doručena pronajímateli nejpozději 6 měsíců přede dnem uplynutí doby nájmu.

## VIII. Nájemné a další platby

1. Cena za pronájem kancelářských prostor je sjednána ve výši 3.845,20,- Kč za m<sup>2</sup> za rok. **Celková cena za pronájem kancelářských prostor o velikosti 1410 m<sup>2</sup> činí 451.812,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc (dále též "nájemné").**
2. Cena za pronájem garážových parkovacích stání je sjednána ve výši 3.500,- Kč bez DPH za jedno garážové parkovací stání za kalendářní měsíc. **Celková cena za pronájem pěti garážových parkovacích stání tak činí 17.500,- bez DPH za kalendářní měsíc (dále též "nájemné").**
3. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli provozní náklady zahrnující cenu za ostrahu, odvoz a likvidaci odpadu a úklid a údržbu společných prostor ve výši 720,- Kč za m<sup>2</sup> za rok. **Celková cena provozních nákladů za celkovou plochu 1410 m<sup>2</sup> činí 84.600,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc.**
4. Nájemce je povinen hradit pronajímateli cenu za média zahrnující spotřebu elektrické energie, tepla, vody, chlazení a vzduchotechniku. Cena za spotřebu elektrické energie a vody bude hrazena na základě reálné spotřeby. Cena za teplo, chlazení a vzduchotechniku bude hrazena na základě poměrového měření ploch. **Cena za všechna média bude nájemcem hrazena na základě čtvrtletního vyúčtování, a to na základě daňového dokladu – faktury, kterou je pronajímatel povinen vystavit vždy do 15. dne následujícího měsíce po uplynutí čtvrtletí, za které je příslušná částka hrazena. K daňovému dokladu - faktuře je pronajímatel povinen nájemci přiložit vyúčtování dodavatelů služeb. Odhad spotřeby energií v předmětu nájmu tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy.**
5. Nájemce je povinen hradit pronajímateli **cenu za úklid** v rozsahu dle čl. V odst. 4 písm. c) této smlouvy, a to **ve výši 42.744,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc.**
6. Nájemné za předmět nájmu, provozní náklady a cena za úklid budou hrazeny nájemcem vždy na období jednoho kalendářního měsíce trvání smlouvy, a to na základě daňového dokladu – faktury, kterou je pronajímatel povinen vystavit nájemci vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, na který je příslušná částka hrazena.
7. Splatnost faktur je 30 dnů ode dne jejich vystavení pronajímatelem. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci vystavené faktury nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejich vystavení, a to do datové schránky nájemce (ID: x2pbqzq) nebo na e-mailovou adresu posta@jmk.cz.
8. Daňový doklad - faktura musí formou a obsahem odpovídat zákonu č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a zákonu č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
9. Nájemce si vyhrazuje právo před uplynutím lhůty splatnosti vrátit fakturu pronajímateli, pokud neobsahuje požadované náležitosti nebo obsahuje nesprávné údaje. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti. Opravená nebo přepracovaná faktura bude opatřena novou lhůtou splatnosti.
10. Za den úhrady faktury se považuje den, kdy byla fakturovaná částka odepsána z účtu nájemce.
11. V případě, že míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen dle údajů Českého statistického úřadu, publikovaných na jeho internetových stránkách, uvedena ke kalendářnímu měsíci odpovídajícímu měsíci, v němž byla tato smlouva uzavřena, přesáhne 1 %, může dojít ke zvýšení částky sjednaného nájemného za celý předmět nájmu nebo jeho část, ceny provozních nákladů nebo ceny úklidu o částku odpovídající procentnímu vyjádření míry inflace ze sjednaného nájemného za celý předmět nájmu nebo jeho části, ceny provozních nákladů a úklidu, a to na každý rok trvání této smlouvy.

Pro výpočet přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen je vždy rozhodná změna průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců výlučně proti průměru 12 předchozích měsíců.

Ke zvýšení sjednaného nájemného dochází vždy od 01.07. daného kalendářního roku. K navýšení o míru inflace dle předchozího odstavce nedochází automaticky, pronajímatel má povinnost nájemce vždy písemně upozornit na skutečnost, že bude sjednané nájemné, cena provozních nákladů nebo cena za úklid na období dalšího roku trvání smlouvy navýšeno o míru inflace dle předchozích odstavců. Na tuto skutečnost je pronajímatel povinen upozornit nájemce nejpozději prostřednictvím vystavené faktury dle

odst. 6, ve které bude případně uvedeno, že nájemné či cena provozních nákladů nebo úklidu na období dalšího roku trvání smlouvy byly pronajímatelem o míru inflace navýšeny a také zda bylo o míru inflace navýšeno sjednané nájemné za celý předmět nájmu nebo pouze jeho část (kancelářské prostory, garážová parkovací stání). Takto vystavená faktura bude svým vyčíslením případnému navýšení o míru inflace odpovídat. Za účelem zvýšení cen o míru inflace není nutno uzavírat dodatek k této smlouvě.

12. Pro další roky trvání smlouvy se za základ pro zvýšení sjednaného nájemného, ceny provozních nákladů a ceny úklidu o procentní vyjádření míry inflace považují částky, které byly stanoveny pro předchozí rok trvání smlouvy.
13. Pronajímatel prohlašuje, že nemá v úmyslu nezaplatit DPH u zdanitelného plnění podle této smlouvy (dále je „daň“), nejsou mu známy skutečnosti nasvědčující tomu, že se dostane do postavení, kdy nemůže daň zaplatit a ani se ke dni podpisu této smlouvy v takovém postavení nenachází, a že nezkrátí daň nebo nevytláká daňovou výhodu.

#### **IX. Jistota**

1. **Nájemce je povinen uhradit pronajímateli peněžitou jistotu** ve smyslu § 2012 občanského zákoníku odpovídající výši dvou měsíčních nájmu dle čl. VIII odst. 1 této smlouvy, tedy **ve výši 903.624,- Kč**. Jistota slouží k zajištění náležitosti plnění povinností nájemce plynoucích z této smlouvy a pronajímatel je oprávněn použít jistotu na uhrazení jakýchkoliv peněžních závazků nájemce vzniklých na základě této smlouvy, které nebyly nájemcem řádně uhrazeny. Jistota se bude rovnat stanovené výši po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, pokud během doby trvání této smlouvy pronajímatel jistotu nebo její část použije, je nájemce povinen doplnit jistotu do původní výše ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy obdrží písemnou výzvu pronajímatele. Zvyšování ceny nájemného dle čl. VIII odst. 11 nemá za následek zvýšení částky jistoty. Při ukončení této smlouvy a předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude jistota nebo její část vrácena zpět nájemci nejpozději do 30 dnů od vyrovnání všech závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy.
2. Jistota bude nájemcem uhrazena na základě daňového dokladu – faktury, kterou je pronajímatel povinen vystavit nájemci ve lhůtě do dvou týdnů od předání předmětu nájmu dle čl. IV této smlouvy.

#### **X. Vrácení předmětu nájmu**

1. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí prostor sepíší smluvní strany předávací protokol.
2. V případě ukončení této smlouvy výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením od smlouvy je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne účinnosti odstoupení od smlouvy nebo výpovědi, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

#### **XI. Smluvní sankce**

1. V případě prodlení pronajímatele s předáním předmětu nájmu nebo prodlení nájemce s jeho převzetím je smluvní strana v prodlení povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 14.100 Kč za každý započatý den prodlení až do splnění svých povinností.
2. Prodlení jedné ze smluvních stran dle předchozího odstavce v délce přesahující 30 dnů je považováno za porušení této smlouvy podstatným způsobem.
3. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo dalších plateb dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení až do okamžiku splacení celé dlužné částky.
4. V případě prodlení nájemce s vrácením předmětu nájmu nebo pronajímatele s jeho převzetím je smluvní strana v prodlení povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý započatý den prodlení až do splnění svých povinností.

5. V případě, že jedna ze smluvních stran poruší jakoukoliv další povinnost vyplývající z této smlouvy, je tato smluvní strana povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení takové povinnosti.
6. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody vzniklé smluvní straně v příčinné souvislosti s porušením povinnosti, k níž se váže smluvní pokuta. Náhradu škody lze vymáhat samostatně vedle smluvní pokuty, a to v plné výši.
7. Smluvní pokuty a úroky z prodlení jsou splatné do 30 dnů ode dne, kdy povinná strana obdrží písemnou výzvu k zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, která bude obsahovat jejich vyčíslení. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu případně vzniklé škody.

## **XII. Ukončení smlouvy**

1. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran, ve které bude uveden den, ke kterému nájemní vztah končí.
2. Pokud jedna ze smluvních stran poruší tuto smlouvu nebo své povinnosti stanovené právními předpisy podstatným způsobem, je druhá smluvní strana oprávněna od této smlouvy bez zbytečného odkladu odstoupit.
3. Za porušení smlouvy podstatným způsobem smluvní strany označují také opakované (min. 2x) porušení dalších povinností vyplývajících z právních předpisů nebo z této smlouvy.
4. Odstoupení je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Oznámení musí obsahovat termín, ke kterému oprávněná smluvní strana od smlouvy odstupuje a důvod odstoupení včetně popisu skutečností, ve kterých je důvod spatřován.
5. Ukončením smlouvy odstoupením od smlouvy, výpovědí, ani dohodou smluvních stran nejsou dotčena práva a povinnosti smluvních stran týkající se smluvních pokut, úroků z prodlení a týkající se těch práv a povinností, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i po ukončení smlouvy.
6. Pro účely právního jednání směřujícího k ukončení této smlouvy se za písemnou formu komunikace nepovažuje výměna e-mailových zpráv.

### **Výpověď smlouvy**

7. V průběhu období dle čl. VII odst. 1 této smlouvy (prvních pět let trvání této smlouvy) jsou smluvní strany oprávněny vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodu stanovených touto smlouvou nebo ze zákonných důvodů. V dalším období trvání smlouvy jsou smluvní strany oprávněny vypovědět tuto smlouvu z jakéhokoliv důvodu nebo i bez udání důvodu.
8. Výpovědní doba činí šest měsíců a počne běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně.
9. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby z důvodu změny vlastnictví předmětu nájmu, pokud se novým vlastníkem předmětu nájmu stane obchodní společnost, fyzická či právnická osoba nebo jakýkoliv jiný subjekt či orgán, který se dle platných právních předpisů či doporučení a nezávazných stanovisek v době změny vlastnictví předmětu nájmu nemůže účastnit zadávacích řízení dle zákona o vzv nebo kterému je zakázáno zadat nebo dále plnit veřejné zakázky.
10. Smluvní strany pro případ výpovědi smlouvy z důvodu změny vlastnictví předmětu nájmu dle předchozího odstavce vylučují aplikaci § 2223 občanského zákoníku, tedy nájemce nebude v takovém případě poskytovat přiměřené odstupné.
11. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pokud po uzavření smlouvy dojde k takové změně okolností, kterou nájemce nemohl ovlivnit ani rozumně předpokládat, a která má za následek to, že nájemce již nemá pro předmět nájmu využití. Takovou změnou se rozumí např. změna právních předpisů, která bude mít za následek snížení počtu zaměstnanců nájemce.
12. Stane-li se předmět nájmu nepoužitelným k účelu ujednanému dle čl. III této smlouvy z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

13. Pokud k předmětu nájmu uplatňuje vlastnické či jiné právo třetí osoba nebo žádá-li vyklizení či vydání nebytových prostor, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
14. Bude-li nájemce užívat předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem, nebo takovým způsobem, že ho bude opotřebovávat nad míru přiměřenou okolnostem, nebo tak, že bude hrozit zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně, příp. odstranil závadný stav, který v důsledku jeho jednání vznikl. K nápravě dá nájemci pronajímatel přiměřenou lhůtu a upozorní ho, že pokud výzvu neuposlechne, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.
15. Hrozí-li protiprávním užíváním předmětu nájmu nájemcem vážné nebezpečí z prodlení, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce předem vyzve k nápravě.
16. Pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, pokud bude nájemce v prodlení s jakoukoliv platbou dle této smlouvy delším než 60 kalendářních dnů. Výpovědi dle tohoto odstavce musí předcházet písemná výzva nájemci k zaplacení dlužné částky, ve které stanoví pronajímatel nájemci náhradní lhůtu k zaplacení dlužné částky v minimální délce 15 kalendářních dnů. Součástí písemné výzvy nájemci musí být také upozornění na možnost výpovědi smlouvy bez výpovědní doby ze strany pronajímatele.
17. Pokud nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
18. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby i v následujících případech:
  - a. bylo-li příslušným soudem rozhodnuto o tom, že pronajímatel je v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), (a to bez ohledu na právní moc tohoto rozhodnutí),
  - b. podá-li pronajímatel sám na sebe insolvenční návrh,
  - c. byl-li insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku pronajímatele.
19. V případech, kdy lze tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby zaniká smlouva okamžikem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

### **XIII. Odpovědnost za škodu**

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která vznikne jeho zaviněním v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem, a to i v důsledku zaviněného jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.
2. Způsobenou škodu nájemce nahradí uvedením do předešlého stavu. Pokud není uvedení do předešlého stavu možné, případně žádá-li to pronajímatel, uhradí nájemce způsobenou škodu v penězích.

### **XIV. Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu s právním stavem platným a účinným v době uzavření této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny údajů uvedených v záhlaví této smlouvy neprodleně písemně oznámí druhé smluvní straně. Za tímto účelem není potřeba uzavírat dodatek ke smlouvě. Smluvní strany prohlašují, že osoby podepisující tuto smlouvu jsou k tomuto úkonu oprávněny.
3. Veškeré platby realizované na základě této smlouvy budou probíhat výhradně bezhotovostně prostřednictvím bankovních účtů smluvních stran.
4. Jakákoliv změna smlouvy (nestanoví-li přímo tato smlouva výjimku) musí mít písemnou formu a musí být podepsána osobami oprávněnými za smluvní strany jednat a podepisovat nebo osobami jimi zmocněnými. Změny smlouvy se sjednávají jako dodatek ke smlouvě s číselným označením pořadovým číslem příslušné změny smlouvy. Pro tyto účely se za písemnou komunikaci nepovažuje výměna e-mailových zpráv.



5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného či neúčinného.
6. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nesmí být postoupeny bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
7. Pronajímatel prohlašuje, že neporušuje etické principy, principy společenské odpovědnosti a základní lidská práva.
8. Tato smlouva je vyhotovena v jednom elektronickém vyhotovení podepsaném zaručenými elektronickými podpisy zástupců smluvních stran, popřípadě je vyhotovena ve dvou listinných vyhotoveních a podepsána vlastnoručně zástupci smluvních stran; každé vyhotovení má platnost originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
9. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv 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 (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy včetně uvedení metadat v registru smluv zajistí nájemce, který současně zajistí, aby informace o uveřejnění této smlouvy byly zaslány druhé smluvní straně.
10. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru nájemce pronajímatel výslovně prohlašuje, že souhlasí se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů (zejména zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, zákona o registru smluv a zákona o vzv). Pronajímatel dále výslovně prohlašuje, že žádná část této smlouvy neobsahuje jeho obchodní tajemství.
11. Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:
  - Příloha č. 1 **Situační plánek umístění předmětu nájmu**
  - Příloha č. 2 **Rozsah údržby a servisní činnosti**
  - Příloha č. 3 **Odhad spotřeby energií v předmětu nájmu**
12. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
13. Smluvní strany potvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Doložka platnosti právního jednání dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení):  
Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Jihomoravského kraje dne 17.04.2024. usnesením č. 9245/24/R128.

V Brně dne .....

Elektronický podpis: 13.5.2024  
Certifikát autora podpisu:  
Jméno: Mgr. Jan Grolich  
Vydal: I.CA EU Qualified CA2/RSA 06/2022  
Platnost do: 20.12.2024 10:36 +01:00

---

nájemce  
Mgr. Jan Grolich  
hejtman Jihomoravského kraje

V Brně dne .....

**Petr**  
**Kavalec**  
Digitally signed  
by Petr Kavalec  
Date: 2024.04.30  
14:02:09 +02'00'

---

pronajímatel  
Petr Kavalec  
předseda správní rady

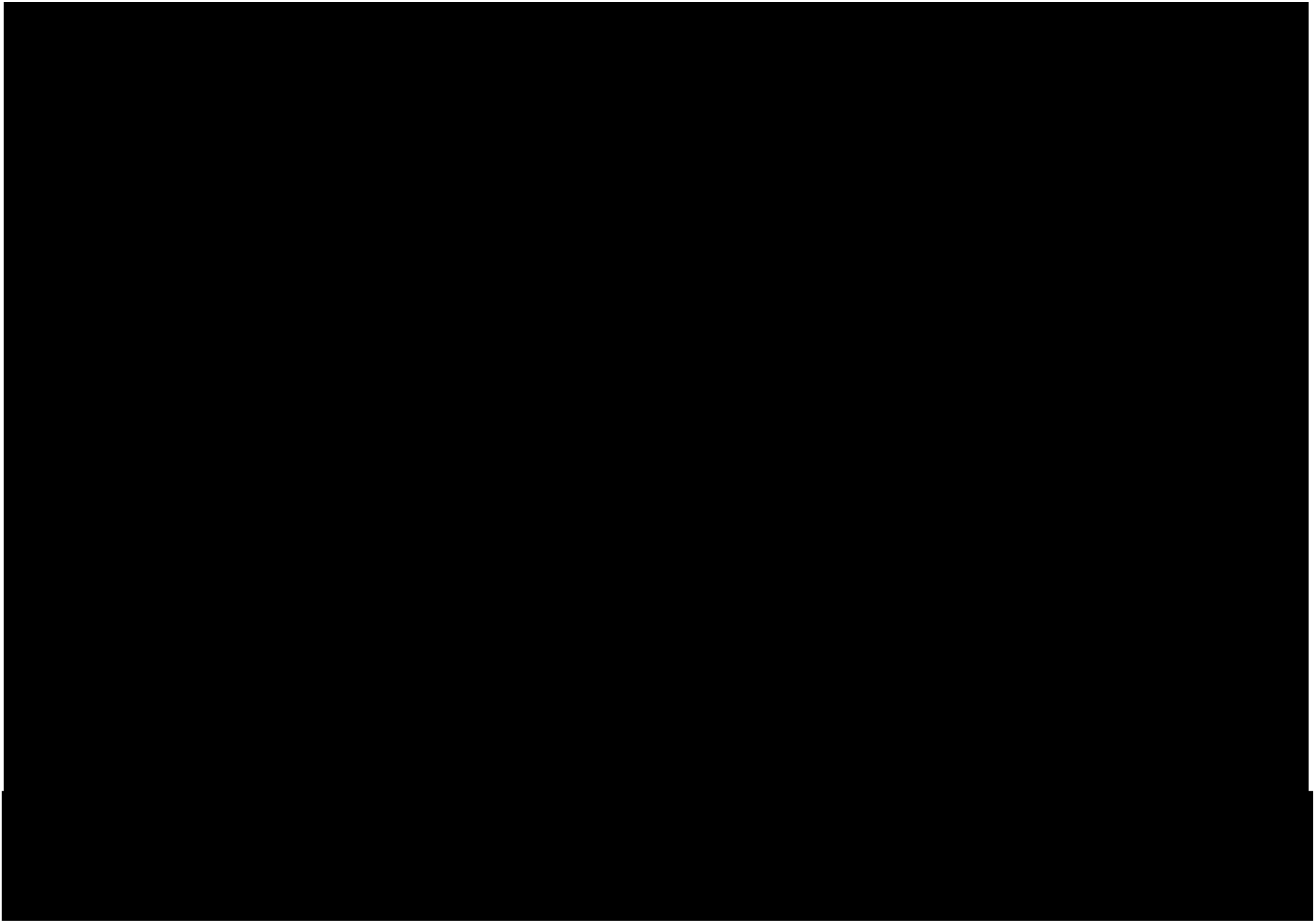


## Příloha č.1

Situační plánec umístění předmětu nájmu

TRINITY OFFICE CENTER

TRNITÁ 491/3, BRNO



## Příloha č. 2 Rozsah údržby a servisní činnosti

### TRINITI OFFICE CENTER - ROZSAH ÚDRŽBY A SERVISNÍ ČINNOSTI V PROSTORÁCH NÁJEMCE "JIHOMORAVSKÝ KRAJ"

#### Opravy a servisní činnosti zajišťované pronajímatelem:

**Havárie (veškeré havárie, kde hrozí poškození zdraví nebo majetku)**

**Odpadní potrubí - stoupačí a vodorovné vedení**

**Svítlidla (ne zdroje), nouzové osvětlení, systém řízení osvětlení**

**Žaluzie vč. ovládání**

**Vytápění, chlazení, vzduchotechnika**

**Elektroinstalace v rámci budovy**

**EPS, evakuační rozhlas a SHZ**

**Přístupový systém budovy**

**Vstupní dveře do podlaží**

#### Běžné opravy a údržba zajišťována nájemcem \*

**Ucpání a nefunkčnost samotného WC/výlevky/umyvadla/dřezu**

**Opravy na zařízení v majetku nájemce**

**Opravy na zařízení pronajímatele, které poškodil nájemce**

**Výměna světelných zdrojů svítidel (zářivky, žárovky)**

**Opravy nebo výměna vodovodních baterií**

**Opravy nebo výměna klik dveří**

**Opravy nebo výměna elektroinstalace (el.zásuvky, vypínače) - tuto službu zajistí pronajímatel na náklady nájemce**

**Opravy nebo výměna vybavení toalet**

#### \* ) Specifikace běžných oprav a údržby dle NV č.308/2015:

opravy nebo výměna vodovodních výtoků, sifonů, zápachových uzávěrek, baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů vč.prkýnek, dále umyvadel,van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských linek

opravy jednotlivých částí interiérových dveří (ne vstupních do předmětu nájmu) a jejich součástí, tzn. samozavíračů, kování a klik

opravy jednotlivých částí vnitřních oken a jejich součástí

opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí

výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech

dále veškeré drobné závady na zařízení předmětu nájmu, způsobené činností nájemce, popř. jeho dodavatelů

## Příloha č. 3 Odhad spotřeby energií

## ODHAD SPOTŘEBY ENERGIÍ

**OBJEKT:** TRINITY OFFICE CENTER , budova SO02  
**NÁJEMCE:** JIHOMORAVSKÝ KRAJ

## PROSTORY 2.NP - 790 m2

	Odhad spotřeby	Jednotka	Poměr	Jednotková cena (Kč)	Celkem (Kč)	Poznámka
El.Energie - kanceláře/soc.zázemí sever						vlastní elektroměr
El.Energie - serverovna						vlastní elektroměr
El.Energie - spol.prostory jih (kuchyňka + WC)						poměr pronajaté plochy vůči celkové ploše podlaží
Teplo						poměr pronajaté plochy vůči celkové ploše podlaží
Chlad						poměr pronajaté plochy vůči celkové ploše podlaží
Vodné/stočné - sociální zázemí sever						vlastní vodoměr
Vodné/stočné - sociální zázemí jih (společné)						poměr pronajaté plochy vůči ploše jiných nájemců
Výměna vzduchu						fixní platba za m2 pronajaté plochy
<b>CELKEM ZA 1 ROK:</b>					<b>777 501 Kč</b>	

## PROSTORY 4.NP - 620 m2

	Odhad spotřeby	Jednotka	Poměr	Jednotková cena (Kč)	Celkem (Kč)	Poznámka
El.Energie - kanceláře/soc.zázemí sever						vlastní elektroměr
Teplo						poměr pronajaté plochy vůči celkové ploše podlaží
Chlad						poměr pronajaté plochy vůči celkové ploše podlaží
Vodné/stočné - sociální jádro sever						vlastní vodoměr
Výměna vzduchu						fixní platba za m2 pronajaté plochy
<b>CELKEM ZA 1 ROK:</b>					<b>514 081 Kč</b>	

**Uvedená spotřeba je pouze orientační!**

Ceny uvedeny bez DPH