

Nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor č. ST/C/01/2024

Smluvní strany:

1. ŠUMAVSKÁ tower s.r.o.

se sídlem: Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 041 53 758
DIČ: CZ04153758 (plátce DPH)
vedená pod: sp. zn. C 88495 u Krajského soudu v Brně
zastoupena: David Täuber, jednatel
číslo účtu: xxxxxxx/xxxx, Česká spořitelna, a.s.
ID DS: wmc5dik
Osoba oprávněná jednat ve věci úpravy nájmu: David Täuber, xxx. xxxxxxx xxxxxxxx
e-mail: xxxxxx@xxxxxxxxxxx, xxxxxxxx@xxxxxxxxxxx

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

(a)

2. ČR-Česká školní inspekce

se sídlem: Fráni Šrámka 37/2319, 150 21 Praha 5
IČO: 00638994
DIČ: není plátce DPH
zastoupena: Mgr. Tomášem Zatloukalem, MBA, LL.M., MSc., ústředním školním inspektorem
číslo účtu: xxxxxxx/xxx, ČNB Praha 1
ID DS: g7zais9
Osoba oprávněná jednat ve věci úpravy nájmu: xx. xxxxxx xxxxxxxxxxxx, ředitel odboru ICT a
hospodářské správy
e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxx

(dále jen jako „**Nájemce**“, na straně druhé)

Pronajímatel, Nájemce a dále společně jen jako „**Smluvní strany**“, každý samostatně též jako „**Strana**“, uzavřely níže uvedeného dne, měsíce, roku, podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) tuto Smlouvu o nájmu prostoru (dále jen „**Nájemní smlouva**“ nebo jen „**Smlouva**“), v tomto znění:

I. Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí, a to pozemku p. č. 1098/2, 1098/23, 1098/24 a 1098/25 druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 519, (dále jen „**Budova C**“), rozdělená na tři jednotky, kdy Předmět nájmu je v jednotce 519/2, vše v k.ú. Veveří, obec Brno, zapsané na LV č. 8630, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Budova C má adresní místo: Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno.
- 1.2 Pronajímatel se zavazuje provést stavební úpravy (dále jen „**Rekonstrukce**“) nebytových prostor nacházejících se v části **1.PP**, **2.NP** a **6.NP** Budovy C o celkové výměře (40 + 122 + 490) **652 m²** a to podle Přílohy č. 1 a Přílohy č. 2, jak jsou tyto vyznačeny na půdorysném plánu připojeném jako Příloha č. 1 této Nájemní smlouvy, a které budou dále užívány Nájemcem jako nebytový prostor (dále taky jen jako „**Prostor**“).
- 1.3 Pronajímatel provede Rekonstrukci daných Prostor, a to konkrétně podle Přílohy č. 1 a 2 této Nájemní smlouvy, aby Rekonstrukce byla dokončena nejpozději do **31. 7. 2024**. Pronajímatel je povinen zajistit veškerá potřebná povolení nebo ohlášení nutná pro realizaci Rekonstrukce, a to na vlastní náklady pro účel užívání nebytových prostor – kanceláře. V případě, že k užívání rekonstruovaných Prostor bude nutné další či jiné povolení, resp. rekolaudace pro jiný účel užívání apod., náklady s tímto spojením ponese výlučně Nájemce.

- 1.4 Náklady na Klientické změny požadované Nájemcem (nad rámec standardního vybavení podle Přílohy č. 1 a Přílohy č. 2) budou specifikovány v Příloze č. 3 k datu **30. 6. 2024**, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Pronajímatel souhlasí s tím, že v souladu s ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o daních z příjmů“), bude Pronajímatel oprávněn odepisovat po dobu trvání Nájemní smlouvy své náklady na provedení stavebních úprav, které odpovídají definici technického zhodnocení podle ust. § 33 Zákona o daních z příjmů, jež sám zaplatil, pokud to povolují příslušné právní předpisy. Pronajímatel se zavazuje nezvýšit vstupní cenu nebytového prostoru vykázanou v jeho účetních záznamech o náklady takových prací a investic. Bude-li způsob odepisování prací provedených Pronajímatelem upraven nově přijatou novelou nebo zákonem, způsob odepisování stanovený v tomto článku se přiměřeným způsobem změní.
- 1.5 Prostory budou Nájemci předány po dokončení Rekonstrukce, dle plánu Prostor a dokumentace (space plan) a odpovídajícím technickým standardům, které tvoří Přílohu č. 1a, 2 a 3 této Smlouvy nejpozději k termínu uvedeném v odst. 1.3 tohoto článku, nedohodnou-li se Smluvní strany, že k předání a převzetí dojde v jiném termínu. K převzetí a předání Prostor Nájemce písemně vyzve Pronajímatele, anebo Pronajímatel vyzve Nájemce (forma emailu je dostačující) alespoň tři (3) pracovní dny před plánovaným převzetím Prostor s určením alespoň dvou termínů během dvou (2) pracovních dnů. Smluvní strany sepíší o předání a převzetí Prostor protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu podle Přílohy č. 1, 2 a č. 3, a v němž bude popsán stav, soupis vad a nedodělků Předmětu nájmu. Součástí protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu bude uveden stav měřidel včetně jejich fotografií. Současně se Smluvní strany dohodnou na termínu pro nápravu vad a nedodělků, ke kterým je Pronajímatel zavázán. Od předání a převzetí Předmětu nájmu nese náklady za spotřeby médií Nájemce. Od tohoto převzetí Nájemce nese nebezpečí škody vzniklé na Předmětu nájmu, to neplatí v případě škod, které vzniknou v důsledku nápravy vad či nedodělků Pronajímatelem. Vzor předávacího protokolu je připojen k této Smlouvě jako Příloha č. 6.
- 1.6 Smluvní strany sjednávají, že nejpozději **jeden měsíc před termínem uvedeným v odst. 1.3 tohoto článku, nedohodnou-li se strany na dřívějším předání**, Pronajímatel zpřístupní Nájemci Prostory, a to za účelem instalace IT infrastruktury Nájemce, stěhování zařizovacích předmětů (dohodnou-li se Smluvní strany, že tuto instalaci provede Nájemce) a s tím spojenou přípravu Prostor. Budou-li v tu dobu stále probíhat práce Pronajímatele, bude Pronajímatel koordinovat činnost Nájemce s jejich realizací.

II.

Předmět Nájemní smlouvy

- 2.1 Předmětem a účelem Nájemní smlouvy je úprava veškerých vzájemných vztahů mezi oběma Smluvními stranami, práva a povinnosti Smluvních stran, vzniklé v souvislosti s přenecháním Předmětu nájmu (jak je tento definován níže) Nájemci k jeho dočasnému užívání po Dobu nájmu.

III.

Předmět a účel nájmu

- 3.1 Pronajímatel přenechává Nájemci v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy do dočasného užívání tyto prostory v části Budovy C, a to:
- (a) **Nebytové prostory v druhém nadzemním podlaží (2.NP)** Budovy C, o celkové výměře **122 m²**, jak jsou tyto vyznačeny na půdorysném plánu připojeném jako Příloha č. 1, a jsou standardně vybavené podle stavu ke dni předání a převzetí podle Přílohy č. 2;
 - (b) **Nebytové prostory v šestém nadzemním podlaží (6.NP)** Budovy C, o celkové výměře **490 m²**, jak jsou tyto vyznačeny na půdorysném plánu připojeném jako Příloha č. 1, a jsou standardně vybavené podle stavu ke dni předání a převzetí podle Přílohy č. 2;
 - (c) **Nebytové prostory v prvním podzemním podlaží (1.PP)** Budovy C, o celkové výměře **40 m²**, jak jsou tyto vyznačeny na půdorysném plánu připojeném jako Příloha č. 1, (dále také jen jako „Sklad“)
- (dále také jen společně jako „Kanceláře“ a „Sklady“);

- (d) **tři (3) parkovací místa** pro osobní automobily v nemovitosti na pozemku parc. č. 1098/2, 1098/8 v k.ú. Veveří, jak jsou tyto vyznačeny na půdorysném plánu připojeném jako Příloha č. 1 (dále jen „**Parkovací místo**“);

(dále tedy Nebytové prostory „Kanceláře“, „Sklady“ a „Parkovací místo“ společně dále jen „**Předmět nájmu**“).

Pozn. Z důvodu, že uvedená Parkovací místa budou umístěna v prostorách podzemních garáží, které jsou ve výstavbě, tak Pronajímatel po nezbytně nutnou dobu poskytne Nájemci náhradní parkovací místa za stejných podmínek v areálu Šumavská 31, 33, 35 Veveří, 60200 Brno (vnitřní/venkovní), a to v období od zahájení užívání do ukončení výstavby podzemního parkoviště a předání Parkovacích míst uvedených v příloze č. 1b. Po dobu poskytnutí náhradních parkovacích míst, není Pronajímatel v prodlení s předáním Předmětu nájmu.

- 3.2 Nájemce tento Předmět nájmu do nájmu od Pronajímatele přebírá a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu hradit platby dle čl. V této Nájemní smlouvy.
- 3.3 Podrobnější specifikace Předmětu nájmu je uvedena v Příloze č. 1, 1a, 1b, Příloze č. 2 a Příloze č. 3 této Nájemní smlouvy.
- 3.4 Pronajímatel prohlašuje, že součástí Předmětu nájmu je i veškerá jejich vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, vzduchotechnika (vytápění a větrání), odvody odpadních vod apod.), dále veškeré vybavení a zařízení jako např. příčky jádra, vstupní dveře, okna nacházející se uvnitř Předmětu nájmu, podlahová krytina apod.
- 3.5 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu jako nebytové prostory pro účely své činnosti vymezené zákonem. Nájemce není oprávněn tento účel jednostranně změnit, nebo poskytnout do podnájmu jiné osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen.
- 3.6 Nájemce má vedle práva užívat Předmět nájmu i právo užívat společné prostory a společná zařízení Budovy C.

IV.

Doba trvání nájmu

- 4.1 Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu, jak je uvedeno v čl. III této Nájemní smlouvy na dobu určitou, a to na dobu **pěti (5) let** (dále jen „**Doba nájmu**“), počínaje ode dne **1.7.2024** (dále jen „**Počátek nájmu**“) s tím, že její platnost bude prolongována – automaticky prodlužována – o další tři (3) roky, pokud jedna ze smluvních Stran písemně neoznámí druhé smluvní Straně nejpozději dvanáct (12) měsíců před uplynutím Doby nájmu, že si nepřeje, aby byl nájem dále prodloužen. Automatické prodloužení Nájemní smlouvy za těchto podmínek lze nejvíce třikrát (3).
- 4.2 O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán písemný Protokol (jehož vzor tvoří Přílohu č. 6), v němž bude definováno zejména:
- (a) v jakém technickém stavu Nájemce Předmět nájmu převzal;
- (b) vybavení Předmětu nájmu, které v něm Pronajímatel ponechá Nájemci k dispozici;
- (c) stav měřidel dodávaných médií.
- 4.3 Nájemce je oprávněn odmítnout převzít Předmět nájmu a podepsat předávací Protokol v případě, že existují takové závady a nedodělky, které by Nájemci bránily v užívání Předmětu nájmu k povolenému užívání nebo by nebyla splněna jiná podmínka, a to dokončení Rekonstrukce, vč. Klientských změn, včetně zajištění všech potřebných povolení k užívání (tj. zejména kolaudační souhlas nebo pravomocné kolaudační rozhodnutí na povolené užívání Předmětu nájmu (pro vyloučení pochybností platí, že kolaudační souhlas znamená dle okolností předběžný kolaudační souhlas, souhlas se zkušební provozem nebo konečný kolaudační souhlas). Ostatní závady a nedodělky budou zaznamenány v předávacím protokolu a Pronajímatel je odstraní ve sjednaném termínu, když Smluvní strany si k odstranění dohodnou takovou lhůtu, která je vzhledem k závadě nebo nedodělku objektivně potřebná k odstranění.

V.

Nájemné, Náklady za dodávku energií a náklady za služby a provozní náklady

5.1 **Nájemné** za Předmět nájmu se sestává z: (a) nájemného Nebytových prostor, (b) nájemného za užívání společných prostor a (c) nájemného za Parkovací místa. Nájemné je sjednáno následujícím způsobem:

- (a) **Nájemné za Kanceláře v 2.NP a 6.NP** činí **3.600,- Kč/m²/rok**, tj. 300,- Kč/m²/měsíc bez DPH, tedy za pronajímanou plochu Kanceláři **183.600,- Kč/měsíc bez DPH**;
- (b) **Add-on factor 8 %**, který představuje nájemné za užívání společných prostor Budovy C, činí 8 % z částky měsíčního nájemného za Kanceláře, tj. **14.688,- Kč/měsíc bez DPH**;
- (c) Nájemné za **Sklad** činí **1.200 Kč/m²/rok** (tj. **100 Kč/m²/měsíc**), tedy za pronajímanou plochu činí nájemné **4.000 Kč/měsíc**;
- (d) Nájemce má nárok na **3 (tři)** Parkovacích místa, za stanovenou cenu 3.100,- Kč/měsíc/jedno parkovací místo. Celkem tak činí nájem za **3 Parkovací místa 9.300,- Kč/měsíc bez DPH**;

Celková měsíční částka nájemného za Předmět nájmu (součet položek (a), (b), (c) a (d)) činí **211.588,- Kč/měsíc bez DPH** (slovy: dvě stě jedenáct tisíc pět set osmdesát osm korun českých).

(dále jen „**Nájemné**“).

5.2 Nájemné se Nájemce zavazuje platit v měsíčních platbách vždy do 15. dne příslušného měsíce, za který je Nájemné hrazeno na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) nebo podle Splátkového kalendáře vystaveného Pronajímatelem (pokud byl vyhotoven k čemu se vyžaduje předchozí dohoda Smluvních stran). Smluvní strany berou na vědomí, že případné údaje o splatnosti na daňovém dokladu mají přednost před ustanovením Smlouvy, to však pouze v případě, že se bude jednat o datum pozdější než datum, které by bylo stanoveno dle ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že veškeré faktury, vyúčtování a daňové doklady dle této Smlouvy, včetně plateb dle níže uvedeného odst. 5.4 tohoto článku, je Pronajímatel povinen doručit elektronicky (ve formátu PDF) prostřednictvím e-mailu na e-mailovou adresu Nájemce xxxxx@xxxxxxxxx.

5.3 Nájemné bude každoročně s účinností od roku 2025 během celé doby trvání nájmu každoročně valorizováno dle průměrné roční míry inflace, vyjádřené změnou průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok. V případě, že údaje o míře inflace budou zveřejněny v průběhu roku, doplatí Nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po písemném oznámení Pronajímatele Nájemci o valorizaci nájemného o inflaci za předchozí rok v souladu s tímto článkem. Nárok na úhradu valorizovaného Nájemného vzniká Pronajímateli vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Výše uvedená úprava Nájemného bude Nájemci sdělena nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku zasláním nového sdělení o výši nájemného ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž jedno potvrzené vyhotovení Nájemce zašle zpět Pronajímateli. Výpočet valorizace bude vždy provádět Pronajímatel a sdělí jej Nájemci spolu s aktualizovanou fakturací (nebo novým splátkovým kalendářem) vystavenou Pronajímatelem. Pokud nebude úprava Nájemného Nájemci písemně sdělena ani do 30. června příslušného kalendářního roku, nárok na valorizaci Nájemného pro příslušný kalendářní rok Pronajímateli zaniká. Smluvní strany se dále dohodly, že navýšení valorizace Nájemného za daný jeden kalendářní rok je zastropováno, a to maximálně o 10 %. Pokud by byla míra inflace vyšší, jsou Smluvní strany povinny k jednání o možném navýšení nad tento limit.

5.4 **Náklady za dodávku energií** sestávají z: (a) nákladů za vzduchotechniku, (b) nákladů za vodu (vodné, stočné, srážkovou vodu), (c) nákladů za elektrickou energii a (d) ostatní poplatky a služby.

- (a) **Náklady za vzduchotechniku** je Nájemce povinen hradit paušální částkou (fixní) ve výši **30,- Kč/m²/měsíc** bez DPH. Nájemce tak za vzduchotechniku v Nebytových prostorech (Kanceláře a Serverovna) o rozloze **612 m²** bude hradit částku ve výši **18.360,- Kč/měsíc bez DPH**.
- (b) **Náklady za vodu** (vodné, stočné, srážkovou vodu) je Nájemce povinen hradit **zálohově** Pronajímateli ve výši **2.000,- Kč/měsíc** bez DPH.

Vyúčtování nákladů za vodu dle skutečné spotřeby bude prováděno jednou ročně vždy nejpozději do 31. března následujícího roku, a to na základě odečtu příslušného podružného vodoměru a

nákladů za spotřebovanou vodu. Nedoplatek nebo přeplatek bude Nájemci vyúčtován nebo vrácen do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne vyúčtování, případně započten na úhradu pohledávky za vzniklým plněním (ve smyslu § 1982 a násl. Občanského zákoníku).

- (c) **Náklady za elektrickou energii** bude Nájemce hradit Pronajímateli na základě vyúčtování odběru na podružném (fakturačním) elektroměru, dle skutečné spotřeby odebrané elektrické energie zjištěné dle pravidelných měsíčních odečtů elektroměrů, a to na základě vystaveného daňového dokladu (faktury). Pronajímatel doloží k daňovému dokladu, daňový doklad energetických závodů, ze kterého náklady vycházejí, pokud dojde k navýšení ceny, anebo o to Nájemce požádá. Dále se řídí náklady za elektrickou energii tímto článkem, odstavcem, písmeno e).
- (d) **Náklady za služby** se Nájemce zavazuje hradit paušální částkou (fixní) ve výši **70,- Kč/m²/měsíc** bez DPH za pronajaté plochy Nebytových prostor, tj. bude hradit částku ve výši **42.840,- Kč/měsíc** bez DPH.

Tyto podíly na nákladech jsou spojené se správou Budovy C, údržbou technických zařízení Budovy C a společných prostor Budovy včetně komunikací a zeleně, náklady na odvoz a likvidaci komunálního a separovaného odpadu, úklid společných prostor Budovy C, nepřetržitá recepční a strážní služba, deratizace, čištění kanalizace, úklid a odvoz sněhu, čištění komunikací před Budovou C, pojištění Budovy C, všechny zákonné revize, zkoušky provozuschopnosti, revize technologií, pravidelnou výměnu filtrů v technologiích, výměnu částí technologií, daň z nemovitosti, desinfekci a další služby, které jsou nezbytné pro Budovu C. Tyto služby zabezpečuje správce určený Pronajímatelem. Speciální odpad nebo odpad podléhající kontrole (dle způsobu daného užívání) bude zpracováván a odvážen na náklady Nájemce (Nájemce zajistí oddělení na své náklady).

- (e) Náklady za dodávku energii (včetně celkových nákladů za služby a provozní náklady) bude hradit Nájemce Pronajímateli spolu s Nájemným. Výše zálohových plateb za spotřebu energie a fixních částek za distribuci energie, daných energetickými závody, může být zvýšena pouze po předchozím projednání a písemném souhlasu Nájemce, který není oprávněn bezdůvodně odmítnout navýšení plateb, pokud je zřejmé, že dosavadní výše plateb plně nehradí spotřebu Nájemce. Nájemce bere na vědomí, že k dodávce Nákladů za Vzduchotechniku se dále připočítává spotřebovaná elektrická energie na změnu parametrů media z důvodu ovládnutí zařízení vzduchotechniky v Kancelářích, a to v rámci spotřebované elektrické energie daným zařízením v daných Kancelářích, anebo v centrální čisti daného zařízení. Na požádání Nájemce zároveň Pronajímateli doloží, jakým způsobem je stanovena cena za odebranou elektrickou energii.

- 5.5 Náklady za vzduchotechniku (odst. 5.4., písmeno (a) a Náklady za služby (odst. 5.4. písmeno (d) podléhají valorizaci stejně jako Nájemné dle odst. 5.3 tohoto článku Smlouvy.
- 5.6 Pronajímatel má právo požadovat náhradu prokázané škody jemu vzniklé, a to z důvodu prodlení s úhradou Nákladů za dodávku energie, dle příslušných ustanovení Občanského zákoníku.
- 5.7 Nájemce je povinen platit Nájemné a Náklady za dodávku energií, na základě vystavených daňových dokladů zasláných Pronajímatelem měsíčně, a to dle termínu uvedených v této Smlouvě, nebo dle data uvedeného na příslušném daňovém dokladu (faktury) podle toho, které nastane později, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Nájemní smlouvy, anebo uvedený na příslušné faktuře (účet na faktuře má přednost) doručené Nájemci. Smluvní strany se dohodly, že splatnost daňového dokladu nemůže být kratší než čtrnáct (14) dní. Daňový doklad lze doručovat elektronicky (e-mailem).
- 5.8 V případě prodlení s úhradou Nájemného a Nákladů za dodávky energii je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,45 % z dlužné částky, a to za každý i započatý den prodlení.
- 5.9 Povinnost platit Nájemné, Náklady za dodávky energií vzniká Nájemci ode dne Počátku nájmu v souladu s čl. IV této Smlouvy, to neplatí, nedojde-li v tomto termínu k předání Předmětu nájmu z důvodu, který zapříčinil Pronajímatel.
- 5.10 Smluvní strany souhlasně utvrzují, že Pronajímatel může tuto Nájemní smlouvu Nájemci vypovědět z důvodu opakovaného neplacení Nájemného a Nákladů za dodávky energii podle tohoto čl. V této Smlouvy, což považují za důvod výpovědi podle ust. § 2232 Občanského zákoníku. Nájemce bude

v prodlení s platbou Nájmu a Nákladů za dodávky energií, pokud neuhradí své závazky ani v náhradních lhůtách uvedených dále v článku X odst. 10.3. písm. e) této Smlouvy.

VI.

Jistota, Bankovní záruka

(nesjednává se)

VII.

Práva a povinnosti Smluvních stran

- 7.1 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat Předmět nájmu Nájemci do pronájmu. Nájemce se zavazuje, že Předmět nájmu bude užívat podle podmínek uvedených v této Smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že termín pro zahájení nájmu je nejpozději Počátek nájmu uvedený v odst. 4.1 této Nájemní smlouvy.
- 7.2 Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu pro zahájení montáží vnitřního vybavení Nebytového prostoru nejpozději k 30. 6. 2024 na základě předávacího protokolu v termínu uvedeném ve výzvě Pronajímatele Nájemci. Nájemce je povinen Předmět nájmu způsobilý k zahájení montáží a ve stavu dle Přílohy č. 2 a 3 převzít, a to v termínu sděleném ve výzvě Pronajímatele, pokud nebude sdělen termín jiný. Pronajímatel tuto výzvu zašle na základě dohody s Nájemcem tak, aby Nájemce mohl zajistit kontinuitu provozu činnosti, která nesmí být přerušena.
- 7.3 V případě, že některá ze Smluvních stran bude v prodlení s předáním či převzetím Předmětu nájmu do dne určeného písemnou dohodou Smluvních stran v souladu s touto Nájemní smlouvou, nebo jedna ze Smluvních stran nevyzve druhou Smluvní stranu k předání a převzetí, bude druhá Smluvní strana oprávněna uplatnit veškeré prostředky právní ochrany stanovené touto Smlouvou a příslušnými právními předpisy.
- 7.4 Nájemce je povinen na svůj náklad provádět (zajistit) běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu (Nebytových prostor – Kanceláře a Serverovny), přičemž za úkon běžné údržby a za drobnou opravu se považuje takový úkon, resp. oprava, kdy cena v jednotlivém případě nepřesáhne částku 5.000,- Kč bez DPH. Tuto běžnou údržbu a opravy vnitřních Prostor, jakož i jeho udržování ve stavu odpovídajícím hygienickým a jiným závazným předpisům bude na své náklady po celou dobu nájmu zajišťovat Nájemce, a to prostřednictvím Pronajímatele, pokud nejde o údržbu a opravy, které je možné, aby prováděl sám. Nájemce nutnost opravy či údržby oznámí Pronajímateli a na základě skutečné výše opravy či údržby následně dojde k vyúčtování nákladů Nájemci, nebo úhradě ze strany Pronajímatele. Nájemce si sám a na vlastní náklady zajišťuje úklid pronajatých Nebytových prostor.
- 7.5 Opravy a údržbu hlavních stavebních částí, rozvodů jednotlivých médií, jakož i generální opravy Předmětu nájmu zajišťuje Pronajímatel s tím, že Nájemce je povinen včas oznámit Pronajímateli potřebu provedení opravy nebo údržby přesahující běžné opravy a údržbu. Pronajímatel rovněž zajišťuje údržbu a opravy, které podle odst. 7.4 této Smlouvy nezajišťuje Nájemce. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je v případě jakýchkoliv závad na osvětlení, chlazení, topení, větrání, závad na sociálním zařízení, technických zařízení, částech budovy, které jsou součástí celkového vybavení budovy, a tedy i předmětu nájmu povinen tyto provést na svůj náklad, pokud nejde o poškození ze strany Nájemce.
- 7.6 Nájemce je povinen dodržovat při užívání Předmětu nájmu a společných prostor nemovitostí Provozní řád Budovy, který je přílohou této smlouvy (Příloha č. 4), pravidla bezpečnosti, požární bezpečnosti, zásobování a odpadového hospodářství, ochrany osobních údajů (kamerový systém se záznamem, evidence vstupu do Budovy C apod.), obecné a závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy a zajistit dodržování Provozního řádu a výše uvedených předpisů svými zaměstnanci, včetně zákazu kouření a manipulace s otevřeným ohněm v celé Budově. Pronajímatel je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit k zajištění nebo ke zlepšení funkčnosti a provozu Budovy a reflektovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Budovy, a které nezaloží žádné dodatečné smluvní závazky Nájemce ve formě pravidelných finančních plateb Pronajímateli, ani žádné jiné povinnosti Nájemce, které nejsou pro nájemce srovnatelných

kancelářských prostor ve srovnatelných administrativních objektech obvyklé. Za obvyklé náležitosti Provozního řádu se považuje i povinnost Nájemce hradit Pronajímatelem vystavené sankce a příplatky za porušení Provozního řádu (např. zneužívání a obcházení systému parkování – neoprávněné parkování vícero vozidly nebo vozidly které mají zákaz vjezdu, porušení podmínek požární bezpečnosti – manipulace s ohněm a kouření v Budově C apod.). Veškeré změny Provozního řádu a všechna další pravidla přijatá Pronajímatelem oznámí Pronajímatel Nájemci písemně a Nájemce se zavazuje, že se jimi bude řídit, přičemž změny nenabudou vůči Nájemci účinnosti dříve než po uplynutí třiceti (30) kalendářních dnů od doručení oznámení o změně Provozního řádu Nájemci. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o změně Provozního řádu od dne platnosti této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že v případě rozporu má přednost tato Nájemní smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, a až následně změny Provozního řádu. Platný Provozní řád bude vždy k dispozici v recepci Budovy.

- 7.7 Smluvní strany se společně dohodly, že pokud nejsou práva a povinnosti k ochraně osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.04.2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále taky ve zkratce „GDPR“), upravena ve Smlouvě nebo jejích přílohách, budou postupovat v souladu s GDPR. Zpracovatel osobních údajů v Předmětu nájmu je Pronajímatel, který může ke zpracování dat využít třetí osobu a Nájemce podpisem této Smlouvy s tímto vyslovil souhlas za předpokladu, že Pronajímatel má uzavřenu smlouvu o GDPR s takovou třetí osobou. Pronajímatel nebo ním pověřená osoba, bude považována za Správce osobních údajů, se všemi pro něj vyplývajícími právy (důsledky) a povinnostmi vztahující se k GDPR. Ve smyslu čl. 6 odst. 1 písm. b) c) a d) GDPR dochází u všech fyzických osob ke zpracování nezbytných osobních údajů a o data zajištěná kamerovým systémem se záznamem (ve smyčce) v celém areálu a Budově:
- (a) Místo zpracování: Šumavská 525/33, Veveří, 602 00 Brno;
 - (b) Příjemce zpřístupněných údajů: orgány činné v trestním řízení, správní orgány pro účely přestupkového jednání;
 - (c) Doba uchování záznamu: zpravidla jeden měsíc (pokud nedojde k narušení bezpečnosti);
 - (d) Režim fungování: nepřetržitý.
- 7.8 Nájemce se zavazuje provádět v Předmětu nájmu kontrolu stavu pronajatých Prostor z hlediska protipožární prevence, konkrétně: školení PO zaměstnanců, přítomnost hasicích přístrojů a jejich zabezpečení proti pádu, volné únikové cesty. Případné pochybení či zjevné vady, o kterých se dozvěděl, bude neprodleně hlásit Pronajímatelem. Nájemce bude dále provádět opatření k bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a provádět revize vlastních elektrických zařízení v pronajatých prostorech a v souladu s tím plnit povinnosti vyplývající i ve vztahu k orgánům státní správy. Konkrétně se jedná o revizi spotřebičů užívaných v prostoru, ostatní části Předmětu nájmu z hlediska požární prevence, jsou v gesci Pronajímatel. Pokud Nájemce z povinnosti provádí příslušné kontroly a revize, předá kopii těchto protokolů neprodleně Pronajímatelem.
- 7.9 Nájemce se zavazuje provádět revizi jím vnesených zařízení, jako jsou zejména zařízení výpočetní techniky a další vnesené elektrospotřebiče, provádět školení zaměstnanců ve věci bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a protipožární ochrany a plnit další s tím související povinnosti vyplývající z veřejného práva. To vše s výjimkou kontrol, revizí a dalších činností, k nimž je podle právních předpisů povinen Pronajímatel. Pokud Nájemce z povinnosti provádí příslušné kontroly a revize, předá kopii těchto protokolů neprodleně Pronajímatelem.
- 7.10 Nájemce je povinen dodržovat nosnost jednotlivých podlaží objektu (a to 150 kg/m²) a výtahů.
- 7.11 Nájemce bude povinen na požádání umožnit Pronajímatelem vstup do Nebytových prostor v běžnou pracovní dobu Nájemce za účelem zjištění stavu Nebytových prostor nebo plnění této Smlouvy, a to nejpozději do dvou (2) pracovních dnů od požádání Pronajímatel.
- 7.12 Nájemce je povinen pojistit na své náklady zařízení jím instalované či vnesené do Předmětu nájmu včetně zboží, jakož i sjednat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem a udržovat obě pojištění v platnosti po celou dobu platnosti Nájemní smlouvy.
- 7.13 Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatel.

- 7.14 Nájemce je oprávněn v Předmětu nájmu instalovat zařízení nezbytná k zajištění jeho činnosti. Pokud taková zařízení vyžadují povolení příslušných správních úřadů je povinen si je opatřit. Pronajímatel poskytne Nájemci součinnost.
- 7.15 Nájemce je oprávněn si bezplatně instalovat uvnitř i vně objektu Předmětu nájmu – Nebytových prostor – svůj reklamní nápis po dohodě a odsouhlasení s Pronajímatelem. Nájemce plně odpovídá za to, že si zajistí povolení od příslušných orgánů státní správy (stavebního úřadu apod.) před provedením takových instalací, pokud je to s ohledem na právní předpisy zapotřebí. Pronajímatel mu poskytne součinnost.
- 7.16 Předmět nájmu – Nebytové Prostory – budou uzamykatelné s tím, že Nájemce má právo na nikým a ničím nerušené užívání Předmětu nájmu po celou dobu trvání Nájemní smlouvy, a to nepřetržitě po dobu 24 hodin denně, po celý rok.
- 7.17 Nájemce si může zajistit na svůj náklad Předmět nájmu svým vhodným zabezpečovacím systémem. Nájemce si musí vhodný systém nechat odsouhlasit Pronajímatelem.
- 7.18 Nájemce odpovídá Pronajímateli za každé poškození Předmětu nájmu způsobené jeho zaviněním či opomenutím a je povinen uhradit prokázanou škodu, pokud poškození vznikla jeho vinou či v důsledku jeho činnosti či v důsledku jeho opomenutí.
- 7.19 Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit dodávky služeb, které jsou spojeny s užíváním Předmětu nájmu a společných prostor.
- 7.20 Pronajímatel bude provádět všechny opravy a údržbu Předmětu nájmu a Budovy, vyjma těch, ke kterým je povinen Nájemce, ve lhůtách níže uvedených. Bude-li to technicky možné a Pronajímatel přesto neprovede takové opravy a údržbu Předmětu nájmu (i) ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů v případě drobných oprav/údržby, nebo (ii) ve lhůtě jednoho (1) kalendářního měsíce v případě velkých oprav/údržby, nebo v pracovní den do 24 hod a v případě rozsáhlé opravy do 48 hod nezahájí opravu havárie, od obdržení písemného oznámení Nájemce, je Nájemce oprávněn zahájit opravy Předmětu nájmu. Tím není vyvázána povinnost Pronajímatele poskytnout bezodkladnou součinnost Nájemci a havárii zastavit a odstranit její následky. V případě havárie stačí telefonické oznámení Nájemce správci Budovy. Následně pošle Nájemce toto oznámení emailem. Pronajímatel zajistí prostor tak, aby nedošlo k dalším škodám Nájemci a třetích osob na životech, zdraví a hmotném a nehmotném majetku. Nájemce je oprávněn od Pronajímatele požadovat úhradu prokazatelně vynaložených nákladů, které vynaložil v souvislosti s odstraňováním havárie či opravou/údržbou. Nájemce může nutné opravy v prostorách nájmu dle čl. III odst. 3.1 písm. a) této Smlouvy v příslušném rozsahu provést sám a požadovat, aby mu Pronajímatel uhradil výdaje ve výši Nájemcem prokazatelně vynaložených účelných nákladů. Pronajímatel se zavazuje při provádění těchto prací v Předmětu nájmu v rozumné míře, s přihlédnutím k účelnosti a výši nákladů na opravu, dbát toho, aby Nájemce byl v užívání Předmětu nájmu omezen v nejmenším nutném rozsahu.
- 7.21 Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřeno pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škody vzniklé z titulu vlastnictví a správy Budovy (zahrnující zejména případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku třetích osob) a pojištění Budovy proti poškození nebo zničení obvyklou živelní událostí (například požárem či přírodním rizikem), včetně vodovodních škod a rizika pádu jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc, a zavazuje se toto pojištění udržovat v celém rozsahu po celou dobu nájmu. Pronajímatel je povinen, kdykoliv o to Nájemce požádá, předat Nájemci kopie pojistných smluv a pojistek, které budou dokládat, že pojištění deklarované touto Smlouvou je platné, účinné, v náležité formě a rozsahu.
- 7.22 Pronajímatel bere na vědomí, že se v prostorách pronájmu vyskytují společné instalace náležející celé Budově, včetně podružných měřičů, a to v servisním prostoru, který je přístupný pouze z Prostor Nájemce. Nájemce umožní přístup k těmto rozvodům a podružným měřičům Pronajímateli nebo jeho správci za účelem revize či odečtu, nebo jiného zásahu do těchto rozvodů.
- 7.23 Pronajímatel na žádost Nájemce může poskytnout souhlas vlastníka nemovitosti s umístěním sídla/provozovny Nájemce v nemovitosti – Budově C – který je ovšem platný jen po dobu platnosti Nájemní smlouvy. Pokud by Nájemce po ukončení nájmu nepřevodil sídlo/provozovnu společnosti na jinou adresu, je povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení s přehlášením sídla/provozovny společnosti na jinou adresu, než je adresa Budovy C.

VIII.

Prohlášení a závazky smluvních stran

- 8.1 Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu, jeho specifikací a podpisem předávacího protokolu v den převzetí prostor jej takto přebírá.
- 8.2 Pronajímatel prohlašuje, že:
- (a) neexistují žádná nevyřízená úřední nařízení nebo rozhodnutí, týkající se Předmětu nájmu, ze kterých by pro Nájemce mohly vyplynout finanční nebo jiné závazky;
 - (b) používané přístupy a příjezdy k Předmětu nájmu nejsou ani právně ani fakticky zpochybňovány třetími osobami;
 - (c) objekt, v němž se nachází Předmět nájmu je napojen na veškerá potřebná média a inženýrské sítě (jako např. vodovod, kanalizace, elektrická energie atd.) a je přístupný z veřejného prostranství;
 - (d) na majetek Pronajímatele nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení (konkursního nebo vyrovnacího řízení apod.)
 - (e) Pronajímateli není v den převzetí a předání Předmětu nájmu Nájemcem známa žádná překážka, která by bránila v užívání prostoru Nájemcem
- 8.3 Pronajímatel prohlašuje, že všechny pohledávky nájemného, vyplývající z této smlouvy jsou zastaveny ve prospěch banky – **Česká spořitelna, a.s.** IČO: 45244782 Vzhledem k tomu musí být všechny veškeré úhrady Nájemného podle této smlouvy směřovány na účet č. xxxxxxx/xxxx vedený v CZK u uvedené banky.

IX.

Stavební úpravy

- 9.1 Nájemce je po obdržení předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn provádět v nebo na Předmětu nájmu takové stavební změny nebo úpravy, které jsou nutné k zajištění účelu nájmu. Pronajímatel není oprávněn takový souhlas bez vážného důvodu odmítnout.
- 9.2 V případě takových změn či úprav je Nájemce povinen si předem obstarat veškerá nutná povolení od orgánů státní správy a postupovat tak, aby nedošlo k poškození nebo znehodnocení Předmětu nájmu.
- 9.3 Veškeré investice a úpravy, které provede Nájemce na své náklady v Předmětu nájmu, zůstávají po dobu trvání Nájemní smlouvy jeho majetkem a Nájemce je daňově odepisovat. Všechny stavební úpravy provedené Nájemcem v Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn na vlastní náklady z Předmětu nájmu při skončení nájmu odstranit a odnést.
- 9.4 Nedohodnou-li se strany jinak, po skončení této Nájemní smlouvy Nájemce na své náklady uvede Předmět nájmu do původního stavu, tj. do stavu po provedení Stavebních úprav, s přihlédnutím k běžnému opotřebení vlivem obvyklého užívání.
- 9.5 Po skončení Nájemní smlouvy, pokud se smluvní strany dohodnou na setrvání stavebních úprav v místě Předmětu nájmu, přecházejí takové stavební změny nebo úpravy, které nemohou být zpravidla bez poškození předmětu nájmu odstraněny do vlastnictví Pronajímatele, a to za úplaty ve výši 1,- Kč.
- 9.6 Dojde-li na základě stavebních úprav a povolení od orgánů státní správy ke změně povoleného účelu užívání Předmětu nájmu a strany se nedohodnou jinak, je Nájemce povinen na své náklady zajistit zpětnou změnu povoleného účelu užívání Předmětu nájmu, včetně případných stavebních úprav, na účel původní.

X.

Ukončení nájemního vztahu

- 10.1 Nájem Předmětu nájmu podle této smlouvy zaniká:
- (a) uplynutím Doby nájmu;
 - (b) výpovědí;
 - (c) písemnou dohodou Smluvních stran;
 - (d) zánikem Předmětu nájmu;

- (e) zánikem Nájemce bez právního nástupce;
- (f) jinými způsoby stanovenými platnými právními předpisy.

10.2 Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět Nájemci tuto Smlouvu před uplynutím sjednané doby v následujících případech:

- (a) Bylo rozhodnuto o odstranění stavby, což znemožňuje užívat Předmět nájmu.
- (b) Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou a tento závadný stav nenapraví ani do patnácti (15) dnů od doručení písemného upozornění Pronajímatele na toto porušení a možnost výpovědi Nájemní smlouvy.
- (c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes předchozí písemné upozornění na takové porušení a možnost výpovědi Nájemní smlouvy opakovaně hrubě porušují Provozní řád.
- (d) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo do faktického užívání třetí osobě bez předcházejícího písemného souhlasu Pronajímatele.
- (e) Nájemce změní účel užívání Předmětu nájmu, tj. přestane jej užívat jako kancelářské prostory a parkovací místa, bez předchozího souhlasu Pronajímatele.
- (f) Nájemce provádí/provedl úpravy a/nebo doplnění Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s podmínkami souhlasu uděleného Pronajímatelem (pokud byl udělen) a nesjedná nápravu do patnácti (15) dnů od písemného upozornění Pronajímatele na toto porušení a možnost výpovědi Nájemní smlouvy.
- (g) Nájemce je v prodlení s placením Nájemného nebo Nákladů za dodávku energií, jejichž poskytování je spojené s nájmem, o více než deset (10) dní, a tento závadný stav nenapraví ani do patnácti (15) dnů od doručení písemného upozornění Pronajímatele na toto porušení a možnost výpovědi Nájemní smlouvy.
- (h) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, a opakovaně porušují zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm v celé Budově C, a to navzdory předchozímu písemnému upozornění Pronajímatele na toto porušení a možnost výpovědi Nájemní smlouvy.

10.3 Nájemce je oprávněn písemně vypovědět Pronajímateli tuto Smlouvu před uplynutím sjednané doby v následujících případech:

- (a) Pronajímatel i přes předchozí písemné upozornění hrubě porušuje svoje povinnosti udržovat Předmět nájmu a/nebo Budovu C ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání a tento závadný stav nenapraví ani do deseti (10) dnů po písemném upozornění Nájemce.
- (b) Nájemce ztratí, nikoliv z vlastní vůle, způsobilost vykonávat činnost, na kterou si Předmět nájmu najal.
- (c) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilým k sjednanému užívání.
- (d) V případě vstupu Pronajímatele do likvidace nebo zahájení insolvenčního řízení s Pronajímatelem rozhodnutí o úpadku Pronajímatele nebo zamítnutí insolvenčního návrhu na Pronajímatele z důvodu nedostatku majetku.
- (e) V případě, že některé Pronajímatelem v čl. VII této smlouvy uvedené prohlášení se ukáže jako nepravdivé, nepřesné či zavádějící a Pronajímatel nesjedná nápravu do třiceti (30) dnů ode dne, kdy byl na to Nájemcem písemně upozorněn.
- (f) V případě, že skutečná výměra Předmětu nájmu se bude lišit o více než 5 % předpokládané výměry Předmětu nájmu.

10.4 Smluvní strany se dohodly, že v případě důvodů výpovědi dle čl. X odst. 10.2 této Smlouvy (s výjimkou ujednání pod písmenem (a), pokud je výpověď podávána z důvodu neplacení nájmu nebo opakujících se důvodů ohrožující bezpečnost, majetek a zdraví při užívání budovy a Předmětu nájmu, a dle čl. X. odst. 10.3 této smlouvy se jedná o porušení povinností zvláště závažným způsobem a výpověď nájmu je bez výpovědní doby. V případě ostatních důvodů výpovědi bude výpovědní lhůta činit minimálně tři (3) měsíce. V případě výpovědi bez udání důvodů ze strany Pronajímatele nebo Nájemce bude výpovědní lhůta činit minimálně dvanáct (12) měsíců. Odlišnou dobu (lhůtu) lze stanovit jen na základě společné dohody smluvních stran. Uplynutím stanovené doby smlouva zaniká. Výpověď z důvodu prodlení s platbami je možné podat pouze po dobu, kdy trvá příslušné prodlení. V ostatních případech je

- výpověď' nutné podat do tří (3) měsíců od dne, kdy vzniklo příslušné straně právo podat výpověď'; to neplatí, pokud výpovědní důvod nadále trvá i po této době.
- 10.5 Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět též v zákonem stanovených případech, a to ve lhůtách stanovených občanským zákoníkem v takovýchto konkrétních případech.
- 10.6 Počátek výpovědní doby je stanoven na následující den doručení výpovědi druhé smluvní straně, není-li jinde v této smlouvě výslovně stanoveno jinak. Za doručení se považuje den převzetí písemnosti, den doručení do DS či den převzetí písemnosti prostřednictvím poskytovatele poštovní licence. V případě, že písemnost nelze doručit, má se za to, že písemnost je doručena desátým (10.) dnem od oznámení (uložení) doporučené písemnosti na poště či desátým (10.) dnem od jejího dodání do DS.
- 10.7 Při ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vyklidit a vrátit Předmět nájmu v řádném provozu schopném vztahu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení Pronajímateli, a to ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od skončení nájmu. O předání Předmětu nájmu bude stranami sepsán zápis. V případě stavebních úprav se přiměřeně použije ust. čl. IX této Nájemní smlouvy.
- 10.8 Pokud jde o nájem Parkovacích míst, je Nájemce oprávněn částečně vypovědět nájem dle této Smlouvy ještě před uplynutím Doby nájmu v rozsahu jím uvedeného počtu parkovacích míst s uvedením závažného důvodu, a to ve výpovědní lhůtě tří (3) měsíců.

XI.

Smluvní pokuta

- 11.1 V případě, že Pronajímatel z důvodů na své straně nedodrží termín předání dle čl. VII této Smlouvy a/nebo nesplní smluvní závazek vedoucí k naplnění účinnosti této Smlouvy, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Zároveň je Nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 11.2 V případě, že Nájemce při splnění podmínek pro předání a převzetí uvedené v čl. VII této smlouvy nesplní smluvní závazek vedoucí k naplnění účinnosti této Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Zároveň je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 11.3 Smluvní pokuty či úroky z prodlení uvedené v této Smlouvě jsou splatné do třiceti (30) kalendářních dnů od obdržení jejich vyúčtování oprávněnou Stranou.
- 11.4 Oznámení o uplatnění smluvní pokuty či úroku z prodlení musí vždy obsahovat popis a časové určení události, která zakládá právo na smluvní pokutu či úrok z prodlení. Oznámení musí dále obsahovat informaci o způsobu úhrady smluvní pokuty či úroku z prodlení, který určí oprávněná Strana. Smluvní strany shodně prohlašují, že s ohledem na charakter povinností, jejichž splnění je zajištěno smluvními pokutami, považují smluvní pokuty uvedené v této Smlouvě za přiměřené. Obdobně považují za přiměřený i sjednaný úrok z prodlení.
- 11.5 Smluvní pokuty či úroky z prodlení sjednané touto smlouvou hradí povinná Strana nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikla oprávněné straně v této souvislosti škoda. Ustanovení Smlouvy o smluvní pokutě či o úroku z prodlení nevylučují práva oprávněné Strany domáhat se náhrady škody, a to ve výši přesahující smluvní pokutu. Náhradu škody lze vymáhat samostatně.

XII.

Závěrečná ustanovení

- 12.1 Tato Nájemní smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem. Částečné nebo úplné opomenutí výkonu práv z této Nájemní smlouvy nevylučuje jejich budoucí využití.
- 12.2 Změny a dodatky této Nájemní smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a musí být podepsány oběma Smluvními stranami.
- 12.3 Stane-li se některé z ustanovení Nájemní smlouvy zcela nebo částečně neplatné, nebo neúčinné, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit takové neplatné nebo neúčinné ustanovením takovým, které svým obsahem nejvíce odpovídá účelu této Nájemní smlouvy a původnímu ustanovení.
- 12.4 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Nájemní smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v

tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této Nájemní smlouvy potvrzují Smluvní strany svými podpisy.

12.5 Tato Nájemní smlouva je vyhotovená ve dvou (2) výtiscích, přičemž jeden (1) obdrží Nájemce a jeden (1) Pronajímatel.

12.6 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Tato Nájemní smlouva nabývá účinnosti až dnem jejího 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. Případné plnění v rámci předmětu této smlouvy před její účinností se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že uzavřená smlouva bude v elektronické podobě v registru smluv zveřejněna. Uveřejnění smlouvy zajistí Nájemce.

12.7 Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Nájemní smlouvy:

Příloha č. 1 – půdorysný plán Předmětu nájmu a umístění Parkovacích stání;

Příloha č. 1a – space plan po provedení Rekonstrukce, vč. Klientův změn

Příloha č. 1b – náhradní Parkovací místa

Příloha č. 2 – Rekonstrukce - standardní vybavení nebytových prostor

Příloha č. 3 – Klientův změny nebytových prostor (včetně Nájemcem schválený orientační rozpočet stavebních úprav Předmětu nájmu a harmonogram prací)

Příloha č. 4 – Provozní řád

Příloha č. 5 – Výklad pojmů

Příloha č. 6 – Vzor předávacího protokolu

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

V Brně dne 25. 06. 2024

V Praze dne 27. 06. 2024

.....
ŠUMAVSKÁ tower s.r.o.

David Täuber, jednatel
Pronajímatel

.....
ČR Česká školní inspekce

Mgr. Tomáš Zatloukal, MBA, LL.M., MSc.,
ústřední školní inspektor
Nájemce