

Smlouva o nájmu

Smluvní strany:

1. ŠUMAVSKÁ tower s.r.o.

se sídlem: Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno

IČO: 041 53 758

DIČ: CZ04153758

zastoupena: David Täuber, jednatel

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 88495

číslo účtu: 

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

a

2. Česká republika – Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 - Nové Město

zastoupená: Mgr. Ing. Radanou Nedvědovou, ředitelem Sekce ekonomiky

IČO: 72080043

DIČ: CZ72080043

bank. spojení: 

číslo účtu: 

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

(Pronajímatel a Nájemce dále jen „**Smluvní strany**“)

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 (dále jen „**Nájemní smlouva**“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1098/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 519 (dále jen „**Budova**“), vše v k. ú. Veverí, obec Brno, zapsané na LV č. 14 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město. Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č.1 této Nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že nabyl práva a povinnosti jako Postupník z dohody o postoupení smlouvy uzavřené dne 20. 07. 2017 mezi AGRIE Office s.r.o. jako Postupitele a Generálním finančním ředitelstvím jako postoupenou stranou. Součástí postoupeného závazku je i závazek plynoucí z Usnesení vlády České republiky ze dne 15. 09. 1993 č. 510

o privatizaci podle § 10, odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. Kde bylo uvedeným usnesením vlády uloženo uzavření smlouvy o pronájmu 2 700 m² kancelářských ploch na dobu 50 let, tj. od 01. 01. 1994 do 31. 12. 2043.

Článek II.

Předmět Nájemní smlouvy

1. Předmětem Nájemní smlouvy jsou veškeré vzájemné vztahy 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.

Článek III.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci v souladu s touto Nájemní smlouvou a obecně závaznými právními předpisy do dočasného užívání tyto prostory:
 - a) Nebytové prostory – kanceláře ve 12. až 17. nadzemním podlaží (12.NP až 17.NP) Budovy, o celkové výměře $6 \times 498 \text{ m}^2 = 2.988 \text{ m}^2$ a
nebytové prostory – kanceláře (podatelna) ve 2. nadzemním podlaží (2.NP) Budova, o celkové výměře 53 m^2 , tedy **celkem 3.041 m²**,
jak jsou tyto vyznačeny na půdorysném plánu připojeném jako příloha č. 1, a jsou vybavené podle přílohy č. 2 (dále jen „**Kanceláře**“);
 - b) **15** parkovacích míst pro osobní automobily na pozemku parc. č. 1098/2, (dále jen „**Parkovací místa**“) k bezplatnému užívání;
 - c) Nebytový prostor - archiv v 1. podzemním podlaží (1.PP) Budovy o výměře 148 m^2 (dále jen „**Archiv**“)

Celková plocha nebytových prostor je 3.189 m²

(Kanceláře, Parkovací místa a Archiv společně dále jen „**Předmět nájmu**“);

- a Nájemce tento Předmět nájmu do nájmu od Pronajímatele přebírá a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu hradit nájemné dle čl. V této Nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že součástí Předmětu nájmu je i veškerá jejich vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, ústřední topení, odvody odpadních vod, datové rozvody apod.), dále veškeré vybavení a zařízení jako např. přičky, vstupní dveře, vnitřní dveře, okna nacházející se uvnitř jednotky, podlahová krytina apod. Předmět nájmu je vybaven kuchyňskou linkou.
 3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro účely provozu Nájemce a k účelu obvyklému pro daný prostor. Nájemce není oprávněn tento účel jednostranně změnit.
 4. Nájemce má vedle práva užívat Předmět nájmu i právo užívat veřejné společné prostory a veřejná společná zařízení Budovy.

Článek IV.

Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu, jak je uvedeno v čl. III této Nájemní smlouvy na dobu určitou, a to od **1. 9. 2017 do 31. 12. 2043** (dále jen „**Doba nájmu**“).

2. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán písemný předávací protokol, 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,

Článek V.

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

1. Nájemné za Předmět nájmu je sjednáno následujícím způsobem:

Nájemné za Předmět nájmu činí celkem **1.686,- Kč/m²/rok** bez DPH, tj. za Předmět nájmu je nájemné ve výši 448.054,50 Kč/měsíc bez DPH.

2. **Náklady za dodávku energií** sestávají z: (a) nákladů za vzduchotechniku (teplo, chlad, dodávka upraveného vzduchu), (b) nákladů za vodu (vodné, stočné, srážkovou vodu) a (c) nákladů za elektrickou energii.

(a) Náklady za vzduchotechniku je Nájemce povinen hradit paušální (fixní) částkou ve výši **334,- Kč/m²/rok** bez DPH, tj. náklady za vzduchotechniku za Předmět nájmu činí 88.760,50 Kč/měsíc bez DPH;

(b) Náklady za vodu je Nájemce povinen hradit zálohově Pronajímateli ve výši **42,- Kč/m²/rok** bez DPH, tj. zálohová platba za vodu za Předmět nájmu činí 11.161,50 Kč/měsíc bez DPH;

(c) Náklady za elektrickou energii je Nájemce povinen hradit zálohově Pronajímateli ve výši **300,- Kč/m²/rok** bez DPH, tj. zálohová platba za elektrickou energii za Předmět nájmu činí 79.725,- Kč/měsíc bez DPH;

Náklady za vzduchotechniku bude hradit Nájemce Pronajímateli spolu s Nájemným, na základě daňového dokladu-faktury.

Zálohové platby za vodu a elektrickou energii bude hradit Nájemce Pronajímateli na základě zálohové faktury.

1. Náklady za služby a provozní náklady je Nájemce povinen hradit paušální (fixní) částkou. Tyto podíly na nákladech jsou spojené se správou Budovy, údržbou technických zařízení Budovy a společných prostor Budovy včetně komunikací a zeleně, náklady na odvoz a likvidaci komunálního a separovaného odpadu, úklid společných prostor Budovy, nepřetržitá recepční a strážní služba, deratizace, čištění kanalizace, úklid a odvoz sněhu, čištění komunikací před Budovou, pojištění Budovy, daň z nemovitosti a případně další služby, a to služby v oblasti informatiky, jejichž poskytování zabezpečuje pro Pronajímatele správce objektu určený Pronajímatelem. Náklady na služby a provozní náklady podléhají valorizaci stejně jako Nájemné.

Náklady za služby a provozní náklady činí celkem za Předmět nájmu **1.300,- Kč/ m²/rok bez DPH**, tj. náklady za služby a provozní náklady za Předmět nájmu činí 345.475,- Kč/měsíc bez DPH;

3. Počínaje rokem 2018 a v dalších letech trvání této Nájemní smlouvy bude Nájemné, jehož základ se rovná výši Nájemného v předchozím kalendářním roce trvání nájemního vztahu, valorizováno dle průměrné roční míry inflace, vyjádřené přírůstkem 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, pokud je míra inflace kladná. Výše uvedená úprava Nájemného bude Nájemci sdělena nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku zasláním nového výpočtového listu 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.

4. Nájemce je povinen platit Nájemné, náklady za vzduchotechniku, vodu a elektrickou energii, náklady za služby, provozní náklady a ostatní služby v oblasti informatiky v měsíčních platbách na účet Pronajímatele vždy do 1. pracovního dne příslušného měsíce na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Nájemní smlouvy dle faktury (nebo splátkového kalendáře) vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci.
5. Nájemce není v prodlení s úhradou Nájemného, nákladů za vzduchotechniku, vodu a elektrickou energii, náklady za služby, provozní náklady a ostatní služby v oblasti informatiky, pokud mu nebyla nejpozději 21 kalendářních dní před splatností doručena příslušná faktura od Pronajímatele nebo nebyl vystaven a doručen splátkový kalendář. Nová lhůta splatnosti v délce 21 kalendářních dní běží ode dne doručení příslušné faktury Nájemci.
6. Povinnost platit Nájemné, náklady za energie, služby, provozní náklady a ostatní služby v oblasti informatiky vzniká Nájemci ode dne účinnosti Nájemní smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel může tuto Nájemní smlouvu Nájemci vypovědět z důvodu neplacení Nájemného a nákladů spojených s nájmem dle tohoto čl. V. opakovaně po dobu delší než 2 (dva) měsíce, což považují za důvod dle § 2232 Občanského zákoníku.
8. Vyúčtování záloh se provede minimálně jednou za kalendářní rok, a to na základě odečtu podružných (poměrových) měřičů spotřeby pro Předmět nájmu a pokud není k dispozici podružné měření, vyúčtování se provede rozpočtem, a to analogicky podle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Nájemci bude sděleno vyúčtování nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku zasláním nového výpočtového listu ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž jedno potvrzené vyhotovení Nájemce zašle zpět Pronajímateli. Případné navýšení záloh bude vždy provádět Pronajímatel na základě skutečných nákladů za předcházející období a sdělí jej Nájemci spolu s aktualizovanou fakturací (nebo novým splátkovým kalendářem) vystavenou Pronajímatelem.
9. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel zajistí pro Nájemce bezplatný úklid Kanceláří, a to po dobu jednoho roku od účinnosti této Nájemní smlouvy. Bližší specifikace úklidu je stanovena v Příloze č. 5 - *Specifikace úklidových prací* Nájemní smlouvy.

Článek VI.

Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel nebude po Nájemci vyžadovat složení jistoty.

Článek VII.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje před předáním Předmětu nájmu vybavit Předmětu nájmu ICT technologiemi dle požadavků Nájemce obsažených v Příloze č. 4 - *Zabezpečení ICT technologiemi* Nájemní smlouvy a to před jeho předáním Nájemci. Příloha obsahuje rovněž povinnosti Pronajímatele a Nájemce při zajištění provozu, servisu a revizí těchto technologií.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro Nájemce stavební připravenost Kanceláří dle přílohy č. 2 – *Standardní vybavení kanceláří* pro zahájení montáží vnitřního vybavení nejpozději do 15. 08. 2017. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu pro zahájení montáží vnitřního vybavení Kanceláří na základě předávacího protokolu v termínu uvedeném ve výzvě Pronajímatele Nájemci, pokud Pronajímatel Nájemce nevyzve k převzetí Předmětu nájmu, platí, že k předání Předmětu nájmu dojde dne 01. 09. 2017. Nájemce je povinen Předmět nájmu v souladu s tímto článkem převzít.
3. V případě, že jedna ze Smluvních stran bude v prodlení s předáním a převzetím Předmětu nájmu do dne 01. 09. 2017 nebo jiného data určeného 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.
4. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a drobné úpravy Předmětu nájmu, nepřesahující v jednotlivém případě částku 2.000,- Kč bez DPH. Tuto běžnou údržbu a opravy vnitřních prostor Předmětu nájmu, jakož i jeho udržování ve stavu odpovídajícím hygienickým a jiným závazným předpisům bude na své náklady po celou dobu nájmu zajišťovat Nájemce. Mezi nájemcem a pronajímatelem je sjednáno, že běžnou údržbou a drobnými opravami se mezi smluvními stranami rozumí zejm. ty, které jsou vymezeny v ustanovení § 2 až § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
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.
6. Nájemce je povinen dodržovat při užívání Předmětu nájmu a společných prostor Provozní řád Budovy, který je přílohou č. 3 této Nájemní smlouvy, pravidla bezpečnosti, požární bezpečnosti, zásobování a odpadového hospodářství, obecné a závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy a zajistit dodržování Provozního řádu a výše uvedených předpisů svými zaměstnanci a svými klienty (návštěvami), včetně zákazu kouření v celé Budově. Případnou aktualizaci Provozního řádu je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci min. 15 kalendářních dnů před jeho platností, a předat aktualizované znění Provozního řádu Nájemci. Platný provozní řád bude vždy k dispozici v recepci Budovy.
7. Nájemce je povinen provádět v Předmětu nájmu kontrolu stavu Kanceláří z hlediska protipožární prevence, 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. Pokud Nájemce z povinnosti provádí příslušné kontroly a revize, předá kopii těchto protokolů neprodleně Pronajímateli.

8. Nájemce bude povinen na požádání umožnit Pronajímateli vstup do Kanceláří v běžnou pracovní dobu Nájemce za účelem zjištění stavu Předmětu nájmu nebo plnění této Nájemní smlouvy, a to nejpozději do dvou (2) pracovních dnů od požádání Pronajímatele.
2. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
9. 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 se zavazuje Nájemci poskytnout v této souvislosti veškerou nezbytnou součinnost.
10. Nájemce je oprávněn bezplatně instalovat uvnitř i vně objektu Budovy na své náklady svůj reklamní nápis či logo (nebo úřední desku) 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 se zavazuje Nájemci poskytnout v této souvislosti veškerou nezbytnou součinnost.
11. Předmět nájmu bude celý uzamykatelný 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.
3. Nájemce odpovídá Pronajímateli za každé poškození Předmětu nájmu způsobené jeho zaviněním a je povinen uhradit prokázanou škodu, pokud poškození vznikla jeho vinou či v důsledku jeho činnosti nebo v důsledku jeho opomenutí.
12. 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 minimálně v rozsahu, který je nezbytný pro řádné užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a za které provádí Nájemce platby v souladu s čl. V.
13. Pronajímatel bude provádět všechny opravy a údržbu Předmětu nájmu a Budovy, vyjma těch, ke kterým je povinen Nájemce, ve lhůtách níže uvedených. Nájemce může opravy v příslušném rozsahu provést sám a požadovat, aby mu Pronajímatel uhradil výdaje ve výši Nájemcem prokazatelně vynaložených účelných nákladů, pokud Pronajímatel neprovede takové opravy a údržbu Předmětu nájmu, bude-li to technicky možné (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 případě havárie v pracovní den do 24 hod a v případě rozsáhlé opravy v důsledku havárie nezažít opravu havárie do 48 hod od obdržení písemného oznámení (v případě havárie telefonického oznámení správci Budovy potvrzeného emailem ze strany Nájemce) Nájemce, v němž bude požadovat tyto opravy/údržbu. Pronajímatel je povinen při provádění 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.
14. 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 je povinen tuto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu trvání Nájemní smlouvy. Kdykoliv o to Nájemce požádá, je Pronajímatel povinen předat Nájemci kopie pojistných smluv a pojistek, které budou dokladat, že pojištění deklarované touto Nájemní smlouvou je platné, účinné, a to v náležité formě a rozsahu.

Nájemci uhradit hodnotu stavebních úprav Předmětu nájmu, které Nájemce ještě nemohl uplatnit v rámci daňových odpisů. V takovém případě bude vždy uzavřena samostatná písemná dohoda před provedením příslušných stavebních prací.

5. Pokud došlo ke stavebním úpravám (změně prostor Předmětu nájmu) na základě povolení od orgánů státní správy, je povinen Nájemce na své náklady dané prostory vrátit do původního stavu i po stránce příslušného povolení od orgánů státní správy.

Článek X.

Ukončení Nájemní smlouvy

1. Nájem Předmětu nájmu podle této Nájemní smlouvy zaniká:
 - a) uplynutím Doby nájmu;
 - b) uplynutí výpovědní doby při ukončení Nájemní smlouvy výpovědí;
 - c) písemnou dohodou Smluvních stran;
 - d) zánikem Předmětu nájmu;
 - e) zánikem Nájemce.
2. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět Nájemci tuto Nájemní smlouvu po dobu trvání nájmu na dobu určitou, pokud bylo rozhodnuto o odstranění Budovy, což znemožňuje užívat Předmět nájmu; V tomto případě se Pronajímatel zavazuje zajistit Nájemci náhradní prostory, alespoň v rozsahu privatizačního závazku plynoucí ze čl. I odst. 2 Nájemní smlouvy, pokud bylo vydáno rozhodnutí o odstranění stavby na základě jeho žádosti. Závazek Pronajímatele se nevztahuje na rozhodnutí o odstranění stavby vydané z moci úřední.
4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět Pronajímateli tuto Nájemní smlouvu:
 - a) Pronajímatel i přes předchozí písemné upozornění porušuje svoji povinnost udržovat Předmět nájmu v užívání schopném stavu a tento závadný stav nenapraví ani do deseti (10) dnů po písemném upozornění ze strany Nájemce;
 - b) Pronajímatel přes předchozí písemné upozornění opakovaně hrubě porušuje svoje povinnosti dané Nájemní smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy;
 - c) Nájemce ztratí, nikoliv z vlastní vůle, způsobilost vykonávat činnost, na kterou si Předmět nájmu najal;
 - d) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke sjednanému užívání;
 - e) v případě vstupu Pronajímatele do likvidace nebo prohlášení úpadku Pronajímatele nebo zamítnutí návrhu na prohlášení konkursu z důvodu nedostatku majetku;
 - f) v případě, že některé z prohlášení uvedených Pronajímatelem v čl. VII. se ukáže jako nepravdivé a Pronajímatel nezjedná nápravu do patnácti (15) dnů ode dne, kdy byl na to Nájemcem písemně upozorněn.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě důvodů výpovědi dle čl. X odst. 3. této Nájemní smlouvy se jedná o hrubé porušení povinností vyplývajících z Nájemní smlouvy a výpovědní doba uplyne uplynutím jednoho (1) měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně. Výpovědní dobu lze prodloužit jen na základě společné dohody Smluvních stran. Uplynutím stanovené výpovědní doby Nájemní smlouva zaniká. V ostatních případech zde neuvedených může Nájemce dát Pronajímateli výpověď, a to s roční výpovědní dobou.

4. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé Smluvní straně. Za doručení se považuje den převzetí písemnosti, den doručení do datové schránky či den převzetí písemnosti od poskytovatele poštovní licence (dále jen „**Pošta**“). V případě, že písemnost nelze doručit, má se za to, že písemnost je doručena 10. dnem od oznámení (uložení) doporučené písemnosti na Poště či od dodání do datové schránky při doručování do datové schránky. Ustanovení o doručení výpovědi dle tohoto odstavce se použije i pro doručení výpovědi dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy.
5. Při ukončení Nájemní smlouvy je Nájemce povinen vyklidit a vrátit Předmět nájmu v řádném provozuschopném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení Pronajímateli. O předání Předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán zápis popisující stav Předmětu nájmu a prokazující převzetí Předmětu nájmu zpět Pronajímatelem. V případě stavebních úprav se přiměřeně použije čl. IX této Nájemní smlouvy.

Článek XI.

Smluvní pokuta

1. V případě, že Pronajímatel nepředá Předmět nájmu nejpozději ve lhůtě určené čl. VII. odst. 2 této Nájemní smlouvy, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Tyto smluvní pokuty nezahrnují nároky na náhradu újmy, včetně případné újmy nemajetkové a ušlý zisk, na které má Nájemce právo v plné výši bez ohledu na uhrazení smluvní pokuty. Zároveň je Nájemce oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit.
2. V případě, že Nájemce nepřevezme Předmět nájmu nejpozději ve lhůtě určené čl. VII. odst. 2 této Nájemní Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Tyto smluvní pokuty nezahrnují nároky na náhradu újmy, včetně případné újmy nemajetkové a ušlý zisk, na které má Pronajímatel právo v plné výši bez ohledu na uhrazení smluvní pokuty. Zároveň je Pronajímatel oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit.
5. V případě že:
 - a) Nájemce opakovaně užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Nájemní smlouvou, a tento závadný stav nenapraví ani do třiceti (30) dnů po písemném upozornění ze strany Pronajímatele;
 - b) Nájemce přes předchozí písemné upozornění opakovaně hrubě porušují Provozní řád;
 - c) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo do faktického užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - d) Nájemce změnil účel užívání Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele;
 - e) Nájemce provádí/provedl úpravy Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s podmínkami souhlasu uděleného Pronajímatelem (pokud byl udělen) a nezjednal nápravu do třiceti (30) pracovních dnů od písemného upozornění Pronajímatele na tuto skutečnost;
 - f) Nájemce přes předchozí písemné upozornění opakovaně porušují zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm v celé Budově;je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč bez DPH za každé jednotlivé porušení a za každý den prodlení.
6. V případě, že Nájemce je více než šedesát (60) dnů v prodlení s placením Nájemného nebo nákladů za energie a nákladů za služby a provozních nákladů, a tento závadný stav

nenapraví ani do třiceti (30) dnů po písemném upozornění Pronajímatele doručeném Nájemci je povinen zaplatit za každý započatý den prodlení smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky.

7. Smluvní pokuty jsou splatné do 30 dnů od obdržení jejich vyúčtování povinnou Smluvní stranou.

Článek XII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Nájemní smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem. Částečné nebo úplně opomenutí výkonu práv z této Nájemní smlouvy nevylučuje jejich budoucí využití.
2. Změny a dodatky této Nájemní smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a musí být podepsány oběma Smluvními stranami.
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.
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 tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této Nájemní smlouvy potvrzují Smluvní strany svými podpisy.
5. Tato Nájemní smlouva je vyhotovená ve čtyřech (4) výtiscích, přičemž dva (2) obdrží Nájemce a dva (2) Pronajímatel.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že 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 ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smlouvu zašle k uveřejnění správci registru smluv Nájemce.
7. Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem **01. 09. 2017**, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv. Smlouvu zašle k uveřejnění správci registru smluv nájemce, a to do 20 (dvaceti) dnů od podpisu smlouvy.
8. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Nájemní smlouvy:
 - Příloha č. 1 - Půdorysy s podlažími s vyznačením pronajímaných prostor
 - Příloha č. 2 - Standard vybavenosti pronajímaných prostor
 - Příloha č. 3 - Provozní řád budovy
 - Příloha č. 4 - Zabezpečení ICT technologiemi
 - Příloha č. 5 – Specifikace úklidových prací

V Brně dne 4. 7. 2017

V Praze dne 20. 7. 2017

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
ŠUMAVSKÁ tower s.r.o.

.....
Generální finanční ředitelství

David Täuber

Mgr. Ing. Radana Nedvěďová