

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

„Prostory v 1. NP č. 1.20“

Společnost: Aristo s.r.o.
Sídlo: 28. pluku 905/28, 100 00 Praha 10
IČO: 09217665
DIČ: CZ09217665
Zastoupená: Ing. Radomír Němeček, prokurista
Zápis v OR, sp. zn.: C 332739 vedená u Městského soudu v Praze
Číslo účtu: 123-1743020277 / 0100
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Společnost: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci
Sídlo: Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 – Řepy
IČO: 00016918
DIČ: CZ00016918
Zastoupená : Ing. Vladimír Roun, Ph.D., likvidátor
Zápis v OR, sp. zn.: ALX 851 u Městského soudu v Praze
(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Smlouva**“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny uzavřít tuto Smlouvou a plnit povinnosti z ní vyplývající.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 1058, katastrální území Ruzyně, obec Praha, vedeném katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, konkrétně pak:
 - 1.2.1. pozemku parc. č. 1300/4 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 869 m², jehož součástí je stavba, budova č.p. 893 (dále jen „**Budova**“),
 - 1.2.2. pozemku parc. č. 1300/3 (ostatní plocha) o výměře 1602 m² a pozemku parc. č. 1300/38 (ostatní plocha) o výměře 226 m² (dále jen „**Pozemek**“)(Budova a Pozemek dále jen „**Nemovitost**“).

2. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání prostory v 1.N (přízemí) Budovy, konkrétně pak prostory č. 1.20 o celkové výměře přibližně 35 m² (dále jen „**Předmět nájmu**“). K Předmětu nájmu náleží i sdílené užívání společných ploch Budovy - vstupní haly, chodeb, schodiště, výtahu, pánského a dámského WC a společné kuchyňky, které Nájemce bude využívat s ostatními nájemci. Přesné vymezení a nákres Předmětu nájmu je uveden v příloze č. 1 této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že vymezení Předmětu nájmu je určité a mezi stranami nepochybné.
- 2.2. Nájemce se za podmínek stanovených v této Smlouvě zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné a cenu za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
- 2.3. Nájemce je oprávněn po celou dobu trvání nájmu mít zapsané své sídlo společnosti na adrese Budovy. Pokud Nájemce využije práva dle předchozí věty, zavazuje se současně v případě ukončení této Smlouvy přehlásit své sídlo na jinou adresu nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení této Smlouvy. V případě, že Nájemce nepřehlásí dle předchozí věty své sídlo na jinou adresu, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5,000,-Kč za každý započatý měsíc do doby splnění tohoto závazku Nájemce. Pro účely zápisu sídla do obchodního rejstříku vystaví Pronajímatel Nájemci souhlas s umístěním sídla v návaznosti na žádost Nájemce.
- 2.4. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, a že je způsobilý k ujednanému účelu nájmu.

3. Doba nájmu, předání a převzetí Předmětu nájmu

- 3.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, která počíná dnem 1.10.2025 (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 3.2. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol s tím, že Předmět nájmu se považuje za předaný Nájemci dle této Smlouvy ke dni podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami, není-li na předávacím protokolu výslovně uvedeno jinak (příčemž v případě neposkytnuté součinnosti Nájemce je Pronajímatel oprávněn postupovat dle odst. 3.4.). Od tohoto data přechází na Nájemce odpovědnost z titulu užívání Předmětu nájmu. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen na svůj náklad vyklidit, vymalovat a předat Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději poslední den trvání nájmu, a to ve stavu, v němž ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Součástí povinnosti vyklidit Předmět nájmu je i povinnost odstranit veškerá firemní označení a loga dle čl. 7.7 této Smlouvy, včetně opravy jakýchkoliv poškození Nemovitosti nebo Předmětu nájmu, která tím způsobil (např. na vchodových dveřích, na stěnách, fasádě apod.).
- 3.3. V případě, že Nájemce nepředá Předmět nájmu ke dni skončení nájmu v řádném stavu dle této Smlouvy, a/nebo se bude Nájemce nacházet v prodlení s úhradou jakýchkoliv částek dle této Smlouvy a toto prodlení bude delší než 30 dní, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu na náklady Nájemce vyklidit, věci umístěné v Předmětu nájmu uskladnit, Předmět nájmu upravit do původního stavu dle čl. 3.2 této smlouvy a to na náklady

Nájemce osobně či prostřednictvím třetí osoby a/nebo uplatnit v souladu s ustanovením § 2234 občanského zákoníku zadržovací právo k movitým věcem Nájemce. Pronajímatel je oprávněn veškeré movité věci Nájemce uskladnit na náklady Nájemce, a to i u třetí osoby, k čemuž ho Nájemce výslovně zmocňuje a to do doby, kdy Nájemce vyklidí a předá Předmět nájmu ve stavu dle čl. 3.2 této smlouvy a uhradí Pronajímateli veškeré dluhy vzniklé z této Smlouvy, případně v souvislosti s ní. Pronajímatel přitom není povinen uskladněné věci pojistit. Vyklizení Předmětu nájmu a uplatnění zadržovacího práva k movitým věcem dle tohoto odstavce Pronajímatel Nájemci bezodkladně po jeho realizaci oznámí. Nájemce výslovně prohlašuje, že veškeré movité věci nacházející se v Předmětu nájmu jsou v jeho výlučném majetku a/nebo budou pro účely uplatnění zadržovacího práva považovány za jeho majetek a nejsou zatíženy jakýmkoliv právy třetích stran. Neuhradí-li Nájemce řádně skladné či jiné dlužné částky dle této Smlouvy a nevyzvedne-li si Nájemce uskladněné věci ani do jednoho (1) měsíce od doručení oznámení o vyklizení Předmětu nájmu, je Pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat dle vlastního uvážení (sám nebo prostřednictvím třetí osoby), Pronajímatelem zvoleným způsobem (včetně tzv. prodeje z volné ruky a bazarového prodeje), přičemž z výnosu budou uhrazeny veškeré náklady související s uskladněním, stěhováním a úředním soupisem věcí a jejich prodejem, jakož i nároky Pronajímatele na náhradu škody a další kompenzace vůči Nájemci, a to včetně nákladů na právní zastoupení. Pronajímatel není povinen zadržené movité věci před jejich prodejem nechat ocenit. Zajistí-li nicméně Pronajímatel ocenění movitých věcí, je oprávněn po Nájemci požadovat i náklady vzniklé v souvislosti s oceněním. Výnos z prodeje po započtení nároků Pronajímatele bude převeden Nájemci na jím písemně oznámené číslo účtu, nebo uložen do soudní úschovy, vždy na náklady Nájemce. Nájemce s uvedeným postupem vyslovuje souhlas, který je po dobu trvání nájmu a po dobu dvanácti (12) měsíců po jeho skončení, neodvolatelný. V případě, že náklady z výnosu prodeje movitých věcí nepokryjí celou dlužnou částku, včetně vyčíslených nákladů Pronajímatele dle tohoto odstavce, zavazuje se Nájemce uhradit zbývající dlužnou část do 10 dní od doručení písemné výzvy Pronajímatele k úhradě, tím však není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody. Pronajímatel je oprávněn uplatnit zadržovací právo k věcem umístěným v Předmětu nájmu dle tohoto článku po skončení nájmu i po dobu trvání nájmu.

- 3.4. Předání a převzetí Předmětu nájmu v případě skončení nájmu se uskuteční na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami. Neposkytne-li Nájemce přiměřenou součinnost potřebnou k podpisu předávacího protokolu, popř. odmítne-li předávací protokol podepsat, je Pronajímatel oprávněn vyplnit a podepsat předávací protokol sám za účasti alespoň 1 svědka s tím, že o důvodu absence podpisu Nájemce je povinen uvést záznam do předávacího protokolu. Takto vyhotovený předávací protokol je považován za řádný protokol o předání Předmětu nájmu s tím, že jedno vyhotovení takto vyhotoveného předávacího protokolu je Pronajímatel povinen zaslat Nájemci.

4. Nájemné a platby související s nájmem

- 4.1. Strany si sjednávají nájemné ve výši **10.000,- Kč** (slovy: desettisíc korun českých) měsíčně plus DPH ve výši stanovené právními předpisy, což odpovídá **30.000,-Kč** (slovy: třicetitisíc korun českých) čtvrtletně. K nájemnému bude připočtena DPH ve výši

stanovené právními předpisy. Nájemné je hrazeno čtvrtletně předem. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné vždy nejpozději do 1. dne příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné hrazeno.

- 4.2. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele označený v záhlaví této Smlouvy, případně na faktuře. Pronajímatel je oprávněn tento účet jednostranně změnit, a to doručením písemného oznámení o takové změně Nájemci a Nájemce je povinen tuto změnu akceptovat.
- 4.3. Pronajímatel vystaví do 20. dne měsíce předcházejícího příslušné kalendářní čtvrtletí daňový doklad (fakturu) na nájemné a na platbu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu blíže určené v odst. 4.5 této Smlouvy na následující kalendářní čtvrtletí. Smluvní strany souhlasí s elektronickým zasíláním daňových dokladů.
- 4.4. Daňový doklad musí obsahovat všechny údaje v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 4.5. Nájemce je vedle nájemného povinen spolu s nájemným hradit, na účet pro tyto účely označený v záhlaví této Smlouvy, Pronajímateli platbu za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu zahrnující i náklady spojené s provozem a správou Budovy nebo energiemi (dále jen "**Služby**"), a to formou zúčtovatelných plateb stanovených pro první rok nájmu ve výši **4.550,- Kč** (slovy: čtyřtisícěpětsetpadesát korun českých) měsíčně, což odpovídá **13.650,- Kč** (slovy: třinácttisícšestsetpadesát korun českých) čtvrtletně plus příslušná sazba DPH. Platby za Služby jsou splatné čtvrtletně společně s nájemným. Seznam nákladových položek, které jsou součástí hrazených Služeb je uveden v příloze č. 2 této Smlouvy.
- 4.6. Pronajímatel zašle Nájemci vyúčtování plateb za Služby dle odst. 4.5. této Smlouvy vždy do 31. 4. kalendářního roku za rok předcházející. Neobdrží-li Pronajímatel veškeré podklady k provedení vyúčtování plateb za Služby od dodavatelů Služeb nejpozději do konce předchozího měsíce příslušného roku, ve kterém má vyúčtování předat Nájemci, je oprávněn lhůtu k zaslání vyúčtování přiměřeně prodloužit, a to i opakovaně a Pronajímatel není povinen o takovém prodloužení lhůty informovat Nájemce. Vyúčtování Služeb bude provedeno na základě celkových vynaložených nákladů na Služby připadající na celou Budovu za příslušný rok, součtu Nájemcem uhrazených zúčtovatelných plateb za Služby za příslušný rok a vypočtené poměrné části celkových vynaložených nákladů za Služby za celou Budovu za příslušný rok připadající na Nájemce. Případné nedoplatky za Služby (nedoplatkem se rozumí výsledek vyúčtování, o který je souhrn Nájemcem provedených zúčtovatelných plateb za Služby za příslušný rok nižší než vypočtená poměrná část celkových vynaložených nákladů za Služby za celou Budovu za příslušný rok připadající na Nájemce) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne obdržení vyúčtování. Případné přeplatky (přeplatkem se rozumí výsledek vyúčtování, o který je souhrn Nájemcem provedených zúčtovatelných plateb za Služby za příslušný rok vyšší než vypočtená poměrná část celkových vynaložených nákladů za Služby za celou Budovu za příslušný rok připadající na Nájemce) Pronajímatel započte na platby za Služby na následující období, nebo budou v případě ukončení nájmu vráceny po započtení veškerých dlužných částek Nájemci, pokud se obě strany písemně nedohodnou jinak.

- 4.7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši platby za Služby a to přiměřeně s přihlédnutím k vyúčtování plateb za tyto Služby za předchozí období dle odst. 4.6 této Smlouvy a k očekávaným výdajům na další období. Pronajímatel je oprávněn zvýšit platby za Služby i kdykoliv v průběhu roku v případě, pokud došlo ke zvýšení vstupních nákladů spojených s provozem a správou Budovy nebo energiemi jednorázově o více než 10%. Zvýšení plateb za Služby je účinné od měsíce následujícího po měsíci, v němž Pronajímatel zvýšení plateb oznámí Nájemci.
- 4.8. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že se nájemné každoročně automaticky zvyšuje o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dojde-li po dobu trvání této Smlouvy k nahrazení uvedeného indexu jiným, použije se tento jiný index), případně jeho nástupcem, a to zpětně od 1. ledna daného roku. Nájemné zvýšené o roční míru inflace dle předchozí věty bude uvedeno na příslušném daňovém dokladu (faktuře). Společně s prvním zvýšeným nájemným za příslušné období uhradí Nájemce Pronajímateli rozdíl mezi původním a zvýšeným nájemným za předchozí období kalendářního roku, a to zpětně od 1. ledna daného roku.

5. Účel nájmu

- 5.1. Smluvní strany si sjednávají, že Nájemce bude užívat Předmět nájmu v souladu s kolaudačním rozhodnutím pro svoji provozní činnost, a to jako kancelářské (administrativní) prostory.

6. Jistota

- 6.1. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli jistotu odpovídající tříměsíčnímu nájemnému a tříměsíční zúčtovatelné platbě za Služby + DPH zaokrouhleně v celkové výši **53.000,- Kč** (slovy: padesátitřítisíc korun českých) a to ve lhůtě 10 dnů ode dne podpisu této Smlouvy bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený ve Smlouvě.
- 6.2. Pronajímatel není povinen držet uhrazenou jistotu na samostatném účtu. Smluvní strany si sjednaly, že Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn použít složenou jistotu na úhradu jakýchkoliv splatných pohledávek vůči Nájemci vyplývajících z užívání Předmětu nájmu. Použití jistoty v průběhu trvání této Smlouvy je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci bez zbytečného odkladu. Nájemce je v takovém případě povinen doplatit výši jistoty Pronajímateli až do výše uvedené v předcházejícím odstavci, a to do patnácti (15) dnů ode dne, kdy od Pronajímatele obdrží oznámení o použití jistoty na úhradu pohledávek v souladu s tímto ustanovením. V případě prodlení Nájemce s doplacením jistoty, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 6.4. Pronajímatel je povinen vrátit Nájemci nevyčerpanou část jistoty do 30 dní po kumulativním splnění těchto podmínek: a) dojde k řádnému ukončení nájmu, b) dojde k předání Předmětu nájmu Pronajímateli a c) dojde k plné úhradě vyúčtování za služby

poskytnuté Nájemci v posledním roce trvání nájmu a případně jiných dlužných částek vyplývajících z této Smlouvy.

7. Práva a povinnosti stran

- 7.1. Vzniknou-li na Předmětu nájmu vady za trvání nájmu, za které je Nájemce dle této Smlouvy odpovědný (tzn. zejména vady vzniklé z důvodu zanedbání jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy či způsobené výlučně jeho činností a provozem nebo činností osob, jimž Nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu), je Nájemce povinen tyto vady na svůj náklad odstranit.
- 7.2. Nájemce je odpovědný za škodu, která Pronajímateli vznikne v důsledku neoznámení vady, kterou Nájemce Pronajímateli neoznámil bez zbytečného odkladu.
- 7.3. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy v Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce je v případě ukončení Smlouvy povinen odstranit všechny stavební úpravy, pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, nebo pokud se strany nedohodnou v konkrétním případě písemně jinak. Není-li v této Smlouvě dohodnuto jinak, Nájemce nemá právo na jakékoliv kompenzace v souvislosti s provedenými stavebními úpravami, a to ani v případě, pokud je neodstraní.
- 7.4. Nájemce provádí běžnou údržbou Předmětu nájmu a hradí veškeré související náklady. V rámci běžné údržby dle předchozí věty je Nájemce povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu. Pro vymezení pojmů „drobná oprava“ a „běžná údržba“ se aplikuje analogicky nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění a to konkrétně § 2, § 3 a § 4 s tím, že Smluvní strany zároveň vylučující aplikaci ustanovení § 5 a § 6 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění týkající se vymezení oprav dle výše nákladů a ročního limitu nákladů.
- 7.5. Nájemce odpovídá za veškeré vady, které na Předmětu nájmu vzniknou po dobu trvání nájmu a které vzniknou z důvodu porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy či z důvodu jeho provozu nebo činnosti v Předmětu nájmu. Vznik vady je Nájemce povinen bezodkladně oznámit Pronajímateli. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou a provozním řádem Nemovitosti. Nájemce je oprávněn přiměřeným způsobem užívat společné části Nemovitosti, zejména vjezdy, vchody, výtah, schodiště a zejména veškeré příjezdové a odjezdové komunikace k Předmětu nájmu. Nájemce však nesmí rušit v užívání Nemovitosti ostatní uživatele Nemovitosti, případně Pronajímatele.
- 7.6. Pronajímatel je povinen provádět veškeré opravy a údržbu, k nimž není zavázán Nájemce, a ke kterým je Pronajímatel zavázán podle této Smlouvy či podle účinných právních předpisů, bez zbytečného odkladu, vždy však s přihlédnutím k povaze takové opravy či údržby.
- 7.7. Nájemce může vstup do Předmětu nájmu opatřit v přiměřeném rozsahu reklamní cedulí a podobnými znameními jen s písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod s tím, že takový souhlas nesmí být odpírán bezdůvodně.
- 7.8. Nájemce se zavazuje umožnit prohlídku Předmětu nájmu Pronajímateli a třetím osobám, které tím Pronajímatel pověří, za účelem kontroly dodržování povinností dle této

Smlouvy, provedení opravy či údržby Předmětu nájmu nebo zajištění prohlídky Předmětu nájmu osobou mající zájem o nájem Předmětu nájmu po ukončení této smlouvy, v případě, že o prohlídku Pronajímatel požádá Nájemce nejméně tři pracovní (3) dny předem. Tato lhůta neplatí v případě havarijních a jiných případů, kdy by jakékoliv zdržení mohlo mít za následek vznik nebo zvýšení škody na majetku Pronajímatele nebo Nájemce.

- 7.9. Nájemce je povinen snést dočasnou nemožnost užívání Předmětu nájmu, je-li vyvolána haváriemi nebo úpravami či opravami Předmětu nájmu, Budovy či Pozemků či jejich okolí bez zavinění Pronajímatele, a nemá nárok na jakoukoliv kompenzaci. V případě, že úplná nemožnost užívání Předmětu nájmu dle předchozí věty trvá déle než pět (5) dnů, vzniká Nájemci právo na přiměřenou slevu z nájmu. O plánovaných servisních činnostech, opravách a dalších činnostech vyžadujících vstup do Předmětu nájmu, jako jsou například revizní prohlídky, je Pronajímatel povinen Nájemce předem vyrozumět a je povinen zajistit, aby probíhaly pouze v nezbytném rozsahu a omezily provoz Nájemce pouze v nezbytné míře. Nájemce nemá právo na dočasné užívání jiné věci či okamžitou výpověď této Smlouvy ve smyslu § 2210 občanského zákoníku.
- 7.10. Pronajímatel se zavazuje zřídit a po celou dobu trvání nájmu udržovat pojištění Nemovitosti. Nájemce se zavazuje zřídit a po celou dobu trvání nájmu (tedy již od okamžiku převzetí Předmětu nájmu) udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činností Nájemce a pojištění jím vnesených věcí do Předmětu nájmu. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu prokázat Pronajímateli splnění povinnosti dle předchozí věty.
- 7.11. Nájemce uzavře dodavatelskou smlouvu na dodávku telekomunikační a datové služby s externím dodavatelem dle vlastního výběru a dle možností daných v Budově a zavazuje se hradit řádně a včas veškerou úplatu a náklady za tyto služby externímu dodavateli. Pronajímateli v této souvislosti nevzniká vůči Nájemci žádná povinnost a za případnou nedostupnost či nezřízení telefonní nebo internetové služby externím dodavatelem není Pronajímatel jakkoliv odpovědný. V případě, že Nájemce bude mít zájem využívat telekomunikační služby prostřednictvím telefonní ústředny Pronajímatele a Pronajímatel s tím bude souhlasit, zavazuje se Nájemce hradit Pronajímateli řádně a včas veškeré náklady spojené s touto službou a to do 10 dní od předložení pravidelného měsíčního nebo čtvrtletního (dle volby Pronajímatele) vyúčtování. Na možnost využívání telekomunikační služby prostřednictvím telefonní ústředny Pronajímatele nemá Nájemce jakýkoliv smluvní nárok a Pronajímatel může kdykoliv dle vlastního uvážení službu Nájemci ukončit s tím, že o tomto bude Pronajímatel informovat Nájemce 30 dní před ukončením takové služby.
- 7.12. Nájemce je povinen se řídit pravidly a pokyny uvedenými a) v provozním řádu Nemovitosti, b) v provozním řádu parkoviště na Pozemku, c) v provozním řádu odstavné plochy na pozemku na pozemku parc.č. 1 300/10 a parc. č. 2221/1 k.ú. Ruzyně, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 1332 pro k. ú. Ruzyně, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, na rohu ulic Dědinská a Pilotů, d) požární poplachovou směrnicí a požárním evakuačním plánem, případně dalšími provozně-technickými nebo požárně-bezpečnostními pravidly, jež mohou být v budoucnu v souvislosti s provozem a zabezpečením Nemovitosti vydány (dále jen „Provozní řády“). Kopie těchto Provozních

řádů byly před podpisem smlouvy poskytnuty Nájemci. Porušování povinností daných Provozními řády je považováno za závažné porušení Smlouvy. Pronajímatel je v zájmu řádného provozování Nemovitosti oprávněn Provozní řády dle potřeby aktualizovat, upravovat, rušit a/nebo vydávat nové s tím, že je vždy povinen Nájemci poskytnout alespoň elektronickou verzi aktuálního Provozního řádu bez zbytečného odkladu po jejím vydání.

8. Ukončení Smlouvy

8.1. Tuto Smlouvu lze ukončit:

8.1.1. dohodou stran;

8.1.2. odstoupením některé ze stran od Smlouvy ze zákonných důvodů a/nebo z důvodů uvedených v této Smlouvě;

8.1.3. výpovědí z důvodů stanovených zákonem či touto Smlouvou.

8.2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět bez udání důvodu s tím, že **výpovědní doba činí 6 měsíců** a plyne od prvního dne následující měsíce po měsíci, kdy byla doručena druhé smluvní straně.

8.3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v případě, že:

8.3.1. nájemce nedoplní jistotu dle odst. 6.3 této Smlouvy;

8.3.2. v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, je vydáno rozhodnutí o úpadku Nájemce nebo Nájemce přijme rozhodnutí o vstupu do likvidace, buď povinné, nebo dobrovolné (s výjimkou případu fúze);

8.3.3. je Nájemce v prodlení s jakoukoliv platbou dle této Smlouvy o více než deset (10) kalendářních dnů;

8.3.4. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou, nebo v rozporu s vydanými provozními řády (Provozní řád AOC, Provozní řád parkoviště AOC a Provozní řád odstavné plochy), s nimiž byl Nájemce před podpisem této smlouvy seznámen;

a současně v případě skutečností dle 8.3.1, 8.3.1 a 8.3.4 této Smlouvy, kdy Nájemce nezjedná nápravu ani do deseti (10) kalendářních dnů následujících po dni doručení písemné upomínky. Výpovědní doba v takovém případě činí jeden (1) měsíc a začíná běžet dnem následujícím ode dne, kdy výpověď byla doručena Nájemci. Využitím tohoto práva není dotčen jakýkoliv jiný nárok dle této Smlouvy, např. nárok na úhradu vzniklé škody a úhradu smluvní pokuty.

8.4. Porušuje-li Nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti stanovené touto Smlouvou (např. užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí poškození a/nebo zničení věci, nebo je v prodlení s hrazením jakékoliv platby dle této Smlouvy po dobu delší než 1 měsíc), je druhá strana oprávněna vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby s účinností výpovědi od doručení výpovědi Nájemci. Využitím tohoto práva není dotčen jakýkoliv jiný nárok

Pronajímatele dle této Smlouvy, např. nárok na úhradu vzniklé škody a úhradu smluvní pokuty.

9. Sankce za porušení povinnosti

- 9.1. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv peněžitě povinnosti vůči Pronajímateli je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení a smluvní pokutu ve výši 1,000,-Kč za každý i započatý den prodlení a to až do úplného uhrazení takové splatné peněžitě povinnosti.
- 9.2. Uplatněním a uhrazením smluvní pokuty či sankčního úroku dle této smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody.

10. Doručování

- 10.1. Veškeré písemnosti, oznámení či další sdělení (dále jen „sdělení“) doručují strany na následující korespondenční adresy:
 - 10.1.1. korespondenční adresa Pronajímatele: Aristo s.r.o., kancelář správy Budovy Airport Office Centre, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6 – Ruzyně, nebo alternativně lze doručovat do sídla Pronajímatele na 28. pluku 905/28, 100 00 Praha 10 – Vršovice;
 - 10.1.2. korespondenční adresa Nájemce: _____
- 10.2. Sdělení mohou být doručována též prostřednictvím e-mailu na následující e-mailové adresy stran:
 - 10.2.1. e-mailová adresa Pronajímatel: radomir.nemecek@aristo.info
 - 10.2.2. e-mailová adresa Nájemce: ocelkova@statekjenec.cz a vlastimil.roun@locke-hobbes.cz
- 10.3. Každá smluvní strana je oprávněna jednostranně změnit svou korespondenční a/nebo e-mailovou adresu, a to doručením sdělení obsahujícím novou adresu. Taková změna je účinná vůči každé straně jeden (1) den po doručení sdělení této straně.
- 10.4. Sdělení se považuje za doručené okamžikem potvrzení doručení ze strany adresáta. Bez takového potvrzení se považuje sdělení za doručené též:
 - 10.4.1. v případě odeslání sdělení prostřednictvím provozovatele poštovní služby na korespondenční adresu strany dle této Smlouvy třetím (3.) dnem ode dne jeho prokazatelného odeslání na korespondenční adresu dle této smlouvy;
 - 10.4.2. v případě odeslání na e-mailovou adresu strany dle této Smlouvy prvním (1.) dnem po jeho prokazatelném odeslání,příčemž doručení se považuje za účinné, i když se o něm adresát nedozvěděl. Je-li sdělení odesláno z e-mailové adresy dle této Smlouvy se zaručeným elektronickým podpisem nebo ve formě naskenovaného dokumentu s podpisem smluvní strany, je takové sdělení

považováno za písemné, nestanoví-li v konkrétním případě jinak donucující ustanovení právního předpisu.

- 10.5. Není-li korespondenční adresa vyplněna, je touto sídlo smluvní strany.

11. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 11.2. Ukáže-li se kterékoliv ujednání v této Smlouvě jako neplatné nebo nevymahatelné nebo se jím stane, nemá tato skutečnost vliv na ostatní ujednání v této Smlouvě, nevyplyvá-li jinak z donucujících ustanovení právních předpisů, a smluvní strany se zavazují nahradit takové ujednání ujednáním platným a vymahatelným, které bude nejbližší obchodnímu účelu neplatného či nevymahatelného ujednání, a to do třiceti (30) dnů ode dne, kdy k tomu jedna strana vyzve druhou.
- 11.3. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku a vylučují aplikaci § 1766 Občanského zákoníku.
- 11.4. Nestanoví-li tato Smlouva pro konkrétní případ výslovně jinak, lze ji měnit jen písemným dodatkem, uzavřeným mezi smluvními stranami.
- 11.5. Smluvní strany sjednávají, že právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky s vyloučením jeho kolizních norem.
- 11.6. Smluvní strany vylučující aplikaci ustanovení § 2315 týkající se náhrady za převzetí zákaznické základny.
- 11.7. Tato Smlouva obsahuje následující přílohy, které jsou její nedílnou součástí:
- Příloha č. 1: Specifikace Předmětu nájmu
- Příloha č. 2: Specifikace služeb
- 11.8. Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží jeden (1).
- 11.9. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné k právnímu jednání, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou seznámeny s jejím obsahem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich vážné a svobodné vůle, dobrovolně, určitě a srozumitelně, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 16.9.2025

Aristo s.r.o.

Ing. Radomír Němeček, MBA
prokurista

Příloha č. 1 - Specifikace Předmětu nájmu – plánek prostor



Příloha č. 2 – Specifikace Služeb (nákladové položky)

Do vyúčtování Služeb a provozních nákladů se rozpočítávají veškeré potřebné energie a provozní náklady, jejichž vynaložení je nezbytné pro zajištění řádného a bezchybného chodu, řízení správy, údržby a oprav Nemovitosti např.:

- dodávky elektrické energie;
- dodávky tepla - vytápění;
- vodné a stočné;
- náklady na ohřev teplé vody;
- odvoz domovního odpadu;
- odvoz tříděného odpadu (plast/papír/elektro);
- správa klíčového hospodářství;
- technicko-administrativní správa Nemovitosti a property manager, včetně personálního zajištění;
- služby recepce/vrátnice (24 hodin denně);
- úklid ve společných částech Nemovitosti;
- údržba společných částí Nemovitosti;
- čištění okapů a svodů, vnitřní a venkovní kanalizace;
- úklid a údržba parkovacích ploch a jejich značení;
- běžné provozní opravy Nemovitosti a příslušný spotřební materiál;
- úklid a údržba zeleně;
- odklizení sněhu, zimní údržba, posypový materiál;
- deratizace a dezinfekce;
- pravidelná kontrola, údržba a servis výtahů;
- pravidelná kontrola a údržba předávací stanice tepla;
- pravidelné revize a odborné prohlídky dle příslušných předpisů, legislativy a provozních řádů a odstranění závad uvedených v revizích;
- údržba a servis kamerových systémů;
- údržba a servis systému EPS;
- účetnictví a servis spojený s fakturací nájmu a provozních nákladů a služeb;
- pojištění Nemovitosti;
- údržba telefonní ústředny, páteřních telekomunikačních rozvodů a datových připojení;
- údržba vybavení recepce a kancelářské potřeby;
- grafické značení nájemců;
- osvětlení společných částí Nemovitosti včetně parkoviště;
- provoz a údržba ostatních technických zařízení Nemovitosti.