

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl., ust. § 2215 a násl. a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
(dále jen „**Smlouva**“)

RC Brno Poštovská SE

IČ: 292 87 511

DIČ: CZ29287511

se sídlem Brněnská 509/11a, 682 01 Vyškov

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl H, vl. 118

zastoupená Martinem Grünwaldem, členem představenstva

Číslo bankovního účtu: [REDACTED]

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Státní fond dopravní infrastruktury

IČ: 708 56 508

se sídlem Praha 9, Libeň, Sokolovská 1955/278

zastoupený Ing. Zbyňkem Hořelicou, ředitelem

(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce každý samostatně dále také jen jako „**Smluvní strana**“ nebo společně též jen jako „**Smluvní strany**“.

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to budovy č.p. 68, občanská vybavenost, nemovitá kulturní památka, která je součástí pozemku p.č. 149, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2.583 m², pozemku p.č. 149, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2.583 m², budovy č.p. 457, občanská vybavenost, která je součástí pozemku p.č. 150, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 277 m², a pozemku p.č. 150, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 277 m², to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 1153 pro k.ú. Město Brno, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, jehož kopie je přílohou č.3 této Smlouvy (nemovité věci dále označovány jako „**Budova**“).
2. Předmět nájmu dle této Smlouvy tvoří nebytové prostory sloužící podnikání, nacházející se ve 4. NP Budovy o celkové výměře 81 m² (dále jen jako „**Předmět nájmu**“); výměrou podlahové plochy se pro účely této Smlouvy rozumí čistá podlahová plocha bez nosných konstrukcí, přičemž součástí výměry jsou dělicí příčky, výklenky a otvory v nosných zdech. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který tvoří přílohu č.4 této Smlouvy.
Případná odchylka skutečné výměry Předmětu nájmu od výše uvedené výměry ve výši do +/- 5% (včetně) nemá vliv na jakékoliv ujednání této Smlouvy či na její platnost jako celku.
3. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje za to Pronajímateli platit sjednané nájemné, blíže specifikované v čl. III. odst. 1 této Smlouvy.

4. Nájemce uzavírá tuto Smlouvu za účelem provozování kancelářských prostor, přičemž jakákoliv provozovaná činnost ze strany Nájemce nesmí být v rozporu se zákonnými či podzákonnými předpisy. Dále také nesmí být provozovanou činností ze strany Nájemce poškozovány hospodářské a obchodní zájmy Pronajímatele, nebo ohroženo řádné plnění této Smlouvy a navrácení Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou.
5. Nájemce je oprávněn přiměřeně užívat po celou dobu trvání nájmu i společné prostory Budovy a dále je oprávněn přiměřeně užívat po celou dobu trvání nájmu sociální zařízení ve 4. NP Budovy. Nájemce bere na vědomí, že právo přiměřeně užívat společné prostory není právem výlučným.
Vyúčtování spotřeby studené vody a splaškové kanalizace na sociálním zařízení je stanoveno dle počtu osob užívajících Předmět nájmu a z tohoto důvodu se smluvní strany dohodly na tom, že s ohledem na charakter činnosti Nájemce je pro účely vyúčtování spotřeby studené vody a splaškové kanalizace stanoven počet osob na 5 (slovy: pět). Pokud bude míra užívání společných sociálních zařízení ze strany Nájemce, jeho obchodních partnerů, klientů či zákazníků zjevně a po dobu nikoliv přechodnou převyšovat obvyklé užívání výše uvedeným počtem osob, je Pronajímatel oprávněn jednostranně přiměřeně navýšit počet osob rozhodných pro účely vyúčtování spotřeby studené vody a splaškové kanalizace Nájemce dle předchozí věty.
6. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, je mu zcela znám jeho stavebně-technický stav a účel využití jako administrativní objekt, a s tímto jej od Pronajímatele do svého užívání přijímá ve stavu „shell&core“.
7. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu se nachází v památkově chráněném území a dále, že Budova a další součásti Předmětu nájmu jsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky. V této souvislosti se Nájemce zavazuje dodržovat a zároveň zajišťovat dodržování ustanovení zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

II.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní vztah založený touto Smlouvou se sjednává na dobu určitou, a to na dobu dvou (2) let, ode dne 18. 6. 2018.
2. Automatické prodloužení této Smlouvy se nepřipouští. Na případném prodloužení této Smlouvy se Smluvní strany dohodnou písemně ve formě číslovaných dodatků k této Smlouvě.

III.

Nájemné a úhrada dodávek energií a služeb spojených s nájmem

1. Nájemné za Předmět nájmu se sjednává dohodou Smluvních stran ve výši celkem 12.825,- Kč (slovy: dvanáct tisíc osm set dvacet pět korun českých) + případná DPH měsíčně (tj. 1.900 Kč (slovy: tisíc devět set korun českých)/1m² podlahové plochy Předmětu nájmu ročně + DPH). Počátek platby nájemného připadá na den 18. 6. 2018.
2. V souvislosti s nájmem se Pronajímatel zavazuje zajišťovat Nájemci služby spojené s nájmem dle platného ceníku, který tvoří přílohu č.6 této Smlouvy, přičemž takto sjednané částky jsou částkami paušálními a nepodléhají zúčtování. Cena za tyto služby bude Nájemci účtována nad rámec sjednaného nájemného. Počátek platby za služby spojené s nájmem dle tohoto odstavce připadá na den 18. 6. 2018.
3. Dále se Pronajímatel zavazuje po dobu trvání nájmu zajistit Nájemci dodávku energií do Předmětu nájmu, přičemž:
 - a) na dodávku tepla dodaného do Předmětu nájmu a společných prostor je Nájemce povinen hradit zálohy v celkové částce 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých) za 1m² plochy Předmětu nájmu + DPH ročně. Vyúčtování celkových nákladů na dodávku tepla připadající na Nájemce bude provedeno na

základě následujícího výpočtu: [celkové náklady na dodávku tepla do Budovy ÷ celková plocha celkem pronajatých ploch v Budově (v m²)] x podlahová plocha Předmětu nájmu (v m²);

- b) na dodávku elektrické energie dodané do Předmětu nájmu je Nájemce povinen hradit zálohy v celkové částce 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých) za 1m² plochy Předmětu nájmu + DPH ročně. Vyúčtování spotřeby elektrické energie připadající na Nájemce bude provedeno na základě následujícího výpočtu: (celková spotřeba elektrické energie Budovy – součet spotřeb elektrických energií nájemců s podružnými měřiči) ÷ celková plocha pronajatých ploch v Budově nájemců bez podružných měřičů (v m²) x podlahová plocha Předmětu nájmu (v m²);
- c) na dodávku studené vody dodané do Předmětu nájmu a společných prostor a odvod splaškové kanalizace je Nájemce povinen hradit celkovou částku ve výši 70,- Kč (slovy: sedmdesát korun českých) za každou osobu stanovenou v souladu s článkem I. odst. 5. této Smlouvy + DPH měsíčně, celkem tedy v částce 350,- Kč (slovy: tři sta padesát korun českých) + DPH měsíčně.
- d) služby spojené s nájmem budou Nájemcem hrazeny dle Ceníku, který tvoří přílohu č.6 této Smlouvy.
- e) podíl na společných prostorách připadající na Nájemce bude Nájemcem hrazen dle Ceníku, který tvoří přílohu č.6 této Smlouvy.

Počátek platby záloh na dodávky energií spojených s nájmem připadá na den 18. 6. 2018.

- 4. Platby nájemného, služeb souvisejících s nájmem a dodávek energií budou Nájemcem hrazeny měsíčně na základě platebního kalendáře, který tvoří přílohu č.5 této Smlouvy a dále na základě platebního kalendáře, který bude Pronajímatelem vyhotoven nově vždy k 1. dubnu každého kalendářního roku, s platností od 1. ledna příslušného kalendářního roku (přičemž za období od 1. ledna do 31. března budou případné nedoplatky řešeny v souladu s článkem III. odst. 8. této Smlouvy), a bude mít náležitosti dle daňových předpisů. Splatnost jednotlivých měsíčních plateb dle platebního kalendáře je nejpozději do desátého (10.) dne příslušného měsíce, za který se hradí, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v platebním kalendáři.
- 5. V případě, že k předání Předmětu nájmu dojde v průběhu kalendářního měsíce, nájemné za tento měsíc, služby související s nájmem a úhrada záloh na energie budou hrazeny v poměrné výši podle počtu dní ode dne předání Předmětu nájmu do konce tohoto kalendářního měsíce, není-li stanoveno jinak.
- 6. Vyúčtování záloh na služby provede Pronajímatel vždy nejméně jednou ročně bez zbytečného odkladu po obdržení vyúčtování od příslušných dodavatelů energií a služeb, a to způsobem uvedeným výše. Případný nedoplatek nebo přeplatek úhrady za plnění spojená s nájmem je splatný jednou nebo druhou Smluvní stranou na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu, a to do čtrnácti (14.) dnů od data doručení vystaveného daňového dokladu Nájemci.
- 7. Nájemné či jakákoliv jiná platba splatná Nájemcem Pronajímateli dle této Smlouvy, která nebude uhrazena ve lhůtě splatnosti, ponese ihned splatný úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodlení, počínaje prvním dnem po dni splatnosti takové platby, po dobu prvních patnácti (15) kalendářních dní prodlení, a dále ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodlení, počínaje šestnáctým (16.) dnem po dni splatnosti takové platby.
- 8. Smluvní strany se dohodly, že nájemné, platby služeb souvisejících s nájmem a platby na zálohy za dodávky energií mohou být každoročně Pronajímatelem zvyšovány o míru inflace za uplynulý kalendářní rok v období od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, příp. orgánem, který by snad v budoucnu Český statistický úřad nahradil. O tomto zvýšení nebude sepisován dodatek k této Smlouvě, toto navýšení nájemného a dalších plateb bude oznámeno Nájemci pouze doporučeným dopisem a jeho součástí bude výpočet nové výše nájemného, služeb souvisejících s nájmem a záloh na dodávky energií. Veškeré tyto platby budou zvýšeny od 1. dubna příslušného kalendářního roku na další období s tím, že navýšené částky plateb

podléhající této inflační doložce budou Nájemci od 1. ledna do 31. března příslušného roku doúčtovány jednorázově k 1. dubnu příslušného roku.

9. Pronajímatel je dále oprávněn přiměřeným způsobem jednostranně navýšit výši zálohových plateb na dodávky energií, pokud dojde k navýšení zálohových plateb ze strany dodavatelů energií. O tomto navýšení nebude sepsován dodatek k této Smlouvě, toto navýšení plateb záloh na dodávky energií bude oznámeno Nájemci pouze doporučeným dopisem, jehož součástí bude nový platební kalendář. Veškeré tyto platby budou zvýšeny od prvního (1.) dne následujícího kalendářního měsíce po měsíci, ve kterém bylo Nájemci doručeno oznámení o zvýšení zálohových plateb.

IV.

Jistota

1. Za účelem zajištění placení nájemného a jakýchkoliv jiných plnění dle této Smlouvy, či v souvislosti s ní, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli peněžitou jistotu ve výši 44.406,- Kč (slovy: čtyřicet čtyři tisíc čtyři sta šest korun českých) (dále jen „**Jistota**“), a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději do sedmi (7) kalendářních dnů ode dne účinnosti této Smlouvy. V případě prodlení Nájemce se zaplacením Jistoty řádně a včas sjednávají Smluvní strany nárok Pronajímatele na smluvní pokutu ve výši 0,5 % z výše Jistoty, za každý den prodlení Nájemce s úhradou Jistoty, a to až do doby jejího uhrazení nebo ukončení platnosti této Smlouvy. V případě prodlení Nájemce se zaplacením Jistoty řádně a včas, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
2. Pronajímatel bude oprávněn použít příslušnou část Jistoty na uhrazení svých splatných pohledávek vůči Nájemci vzniklých v souvislosti s touto Smlouvou pouze v případě, že Nájemce poruší některou svou povinnost vyplývající z této Smlouvy a přes písemné upozornění Pronajímatele závadný stav do patnácti (15) dnů od doručení takového upozornění neodstraní, zejména při prodlení Nájemce s některou z plateb podle této Smlouvy, nebo v případě jiného porušení povinnosti stanovené touto Smlouvou nebo právním řádem, jež by způsobilo škodu Pronajímateli, a Nájemce by nezaplatil tuto škodu na výzvu Pronajímatele.
3. V případě použití Jistoty Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou bude Nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do sedmi (7) dnů od doručení výzvy Pronajímatele formou doporučeného dopisu, povinen poskytnout Pronajímateli novou Jistotu, nebo doplnit výši Jistoty na částku dle bodu IV.1. této Smlouvy.
4. Při skončení nájmu je Pronajímatel povinen nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení výzvy Nájemce k vrácení Jistoty tuto vrátit (resp. její nevyužitou část) zpět Nájemci, pokud nevyužije možnosti jejího oprávněného použití. Nájemce nemá nárok na úhradu úroků z Jistoty od jejího poskytnutí do jejího vrácení.

V.

Přenechání Předmětu nájmu do užívání třetím osobám

1. Jakékoliv přenechání Předmětu nájmu do užívání třetím osobám je povoleno pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Porušení tohoto bodu Smlouvy je podstatným porušením této Smlouvy ze strany Nájemce a důvodem k odstoupení od Smlouvy ze strany Pronajímatele.

VI.

Předání Předmětu nájmu

1. Předmět nájmu bude Nájemci předán v souladu s touto Smlouvou, a to v termínu nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne složení Jistoty dle čl. IV. této Smlouvy, nebude-li ujednáno jinak. Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele v tomto termínu Předmět nájmu převzít do svého užívání. O

předání Předmětu nájmu se sepíše předávací protokol. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že si Předmět nájmu před uzavřením Smlouvy důkladně prohlédl, že jeho faktický i právní stav je mu dobře znám a že Předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni podpisu této Smlouvy nachází, bez výhrad přijímá a že je Předmět nájmu způsobilý k užívání ke sjednanému účelu nájmu, přičemž jakékoliv jeho případné úpravy si již provede na své náklady Nájemce sám za podmínek dle této Smlouvy.

2. Nájemci budou na základě předávacího protokolu předány na dobu trvání nájmu potřebné přístupové karty od vstupních dveří do Budovy a v Budově oproti vratné záloze 200,- Kč/vyhotovení. Tyto přístupové karty musí být ke dni ukončení nájemního vztahu vráceny zpět Pronajímateli. Přístupové karty, které se vinou Nájemce ztratí, uhradí Nájemce. Nájemce je povinen zajistit na své vlastní náklady výměnu zámků ve dveřích do Předmětu nájmu. Po skončení nájemního vztahu zůstávají zámky ke dveřím do Předmětu nájmu ve vlastnictví Nájemce, a ten je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu tyto demontovat.

VII.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon Nájemcových práv po celou dobu trvání nájemního vztahu. Pronajímatel poskytuje Nájemci a jeho zákazníkům a obchodním partnerům právo vstupu a nezbytného průchodu společnými prostorami Budovy za podmínky, že všechny tyto osoby budou dodržovat bezpečnostní předpisy a podmínky této Smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a řídit se jimi.
3. Nájemce je dále povinen:
 - a) užívat Předmět nájmu výlučně ke sjednanému účelu a hradit nájemné za toto užívání a další platby spojené s nájmem, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z této Smlouvy;
 - b) provozovat v Předmětu nájmu výlučně činnost uvedenou v článku 1. odst. 4. Smlouvy, případně jinou činnost písemně odsouhlasenou Pronajímatelem;
 - c) provádět na své vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu, tak jak jsou definovány v Nařízení vlády 308/2015 Sb., a za podmínek stanovených v této Smlouvě, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak;
 - d) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav Předmětu nájmu, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty Budovy;
 - e) zdržet se užívání Předmětu nájmu způsobem, který by nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v Budově nebo do užívání okolních nemovitostí;
 - f) udržovat Předmět nájmu v čistotě a směsný komunální odpad vzniklý z činnosti Nájemce ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu Pronajímatelem vyhrazených;
 - g) ostatní odpad, vyjma odpadu uvedeného výše, zejména pak odpad nebezpečný, likvidovat svým jménem a na svůj účet v souladu s právními předpisy;
 - h) zajistit řádnou péči o Předmět nájmu, jeho ochranu před poškozením či zničením; v případě výskytu závad, poškození nebo potřeby provedení oprav, k nimž je povinen Pronajímatel, a které je třeba bez prodlení odstranit, je Nájemce povinen takovou potřebu Pronajímateli ihned oznámit a učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla; jinou závadu, poškození nebo potřebu provedení oprav je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, ujednání o odpovědnosti za škodu v případě porušení této povinnosti se použije obdobně;

- i) ukáže-li se během doby nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, je Nájemce povinen opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezení užívání nebytových prostor;
 - j) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele;
 - k) uhradit náklady na zřízení jakýchkoliv telefonních linek, pokud je bude Nájemce využívat, přičemž zřízení přípojky internetu zajistí na své náklady Pronajímatel;
 - l) neprodleně Pronajímatele informovat o případné pojistné události;
 - m) v době tří (3) měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožnit dalšímu zájemci o nájem přístup k Předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele. Pronajímatel oznámí Nájemci návštěvu v přiměřené době předem;
 - n) umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího písemného oznámení, zejména za účelem zjištění, zda Nájemce užívá nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem a zda plní své další povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jakož i z příslušných zákonných ustanovení, stejně jako za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav; za účelem provedení kontroly stavu a počtu elektrických spotřebičů, strojů a přístrojů je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího ústního oznámení;
 - o) strpět nutný přístup Pronajímatele nebo jeho zástupce do Předmětu nájmu i v případě své nepřítomnosti, bude-li takový přístup nutný z důvodu hrozící či vzniklé škody na majetku, zdraví či životě a nepodaří-li se Pronajímateli předem takový přístup oznámit, byť telefonicky, aniž by Pronajímatel či takový zástupce byli za takové jednání vystaveni odpovědnosti (za předpokladu, že v průběhu takového vstupu Pronajímatel či jeho zástupci zajistí přiměřenou ochranu majetku Nájemce) s tím, že Pronajímatel podrobnosti takového vstupu poté neprodleně písemně oznámí Nájemci. Pro účely nezbytného vstupu do Předmětu nájmu Pronajímatelem z výše popsaných důvodů je Nájemce povinen odevzdat jeden (1) zapečetěný klíč k Předmětu nájmu Pronajímateli. Nájemce je dále povinen Pronajímateli sdělit telefonní kontakt na osobu, která má být v případě nutného přístupu Pronajímatele do Předmětu nájmu kontaktována;
 - p) zajistit provedení pravidelných revizí elektrických spotřebičů, strojů a přístrojů, a kopii revizních zpráv předat Pronajímateli bezodkladně po jejich obdržení; a dále dbát, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či škodám na jiných zařízeních z důvodu nevhodné manipulace;
 - q) nahradit škodu ve výši případné uložené pokuty v souvislosti s jeho nedovoleným či nevhodným užíváním veřejného prostranství nebo jiných prostor, přiléhajícím k Předmětu nájmu, jestliže tato byla uložena Pronajímateli;
 - r) neparkovat v prostorech vjezdu do Budovy či ve vnitrobloku budovy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele či bez uzavření samostatné dohody o užívání parkovacího místa s Pronajímatelem. Za každé porušení jakékoli povinnosti Nájemce stanovené tímto bodem Smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.000 Kč (slovy: dvatisíce korun českých) denně. Pro odstranění pochybností Smluvní strany uvádějí, že povinnost dle tohoto bodu je ujednáním speciálním k případnému právu Nájemce užívat společné prostory Budovy.
4. Nájemce může umístit na Budovu, v níž se Předmět nájmu nachází, ceduli se svým označením pouze se souhlasem Pronajímatele, a to dle vzoru, rozměru a umístění, který stanoví Pronajímatel. Při skončení nájmu bude tato cedule z Budovy odstraněna.
5. Nájemce je oprávněn umístit v Budově své sídlo po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje, že bezdůvodně neodepře Nájemci souhlas s umístěním sídla.

6. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel plánuje rekonstrukci Budovy. Nájemce tímto uděluje Pronajímateli souhlas s prováděním potřebných prací a prohlašuje, že z tohoto titulu nebude vůči Pronajímateli uplatňovat žádné nároky.
7. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit (nebo jinak převést) svá práva nebo jinak přenést (převést) své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, zastavit nebo zatížit, vcelku či zčásti, svá práva/nároky z této Smlouvy.
8. Nájemce se zavazuje neprovádět na Budově žádné úpravy, stavební úpravy, opravy, jiné podstatné změny či změny charakteru technického zhodnocení Budovy.

VIII.

Ukončení Smlouvy

1. Nájemní vztah zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit nebo tuto Smlouvu vypovědět pouze v případech, za podmínek a způsobem výslovně stanovených v této Smlouvě.
3. Kterákoliv Smluvní strana je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu, a to s výpovědní dobou, která činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případech stanovených touto Smlouvou.
5. Smluvní strany výslovně uvádějí, že předchozím podáním výpovědi této Smlouvy není vyčerpána možnost Pronajímatele od této Smlouvy odstoupit za podmínek daných touto Smlouvou.
6. [Úmyslně vynecháno].
7. Nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli zpět Předmět nájmu včetně přístupových karet a poskytnutého příslušenství ve stavu, v jakém je převzal, není-li dále ve Smlouvě uvedeno jinak, s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu užívání Předmětu nájmu, přičemž v případě ukončení této Smlouvy na základě odstoupení některé ze stran nejpozději do pěti (5) kalendářních dnů od doručení odstoupení. O převzetí Předmětu nájmu Pronajímatelem bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran. Za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající přepočtu sjednaného měsíčního nájemného na počet dní, po které se Nájemce nachází v prodlení.
8. Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce nebude provádět na Předmětu nájmu žádné stavební či jiné obdobné úpravy.
9. Nájemce začne neprodleně s opravárenskými, úklidovými a vyklízecími pracemi, které musí zajistit v takové době, aby byly ke dni ukončení nájemního vztahu ukončeny. Po uplynutí doby nájmu nemá už právo se v Předmětu nájmu ani ve společných prostorách Budovy zdržovat, nebude-li dohodnuto jinak.
10. V případě, že Nájemce nepředá Předmět nájmu Pronajímateli v den ukončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce Předmět nájmu otevřít, vyklidit a případné věci, nacházející se v Předmětu nájmu uskladnit ve vhodných prostorách, rovněž na náklady Nájemce.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy vyplývající z této Smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.

2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 2223, § 2286 odst. 2, § 2311 a § 2315 NOZ, do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 NOZ nebude mít vliv na práva a povinnosti smluvních stran dle této Smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu, jeho předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314 odst. 1 NOZ nezakládají právo Nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že smluvní pokuty uvedené v této Smlouvě nepovažují za nepřiměřené.
4. Není-li stanoveno v této Smlouvě jinak, jsou veškeré smluvní pokuty splatné ve lhůtě patnácti (15) dnů od jejich uplatnění.
5. Započtení jakékoliv pohledávky Nájemce proti pohledávce Pronajímatele z titulu úhrady Nájemného či služeb souvisejících s nájmem a dodávek energií dle čl. III. této Smlouvy se nepřipouští.
6. Smluvní strany se zavazují, že budou postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé smluvní strany a že uskuteční veškeré právní úkony, které se ukážou být nezbytné pro dosažení účelu této Smlouvy, zejména se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou součinnost, kterou lze spravedlivě požadovat, potřebnou ke splnění svých závazků z této Smlouvy. Pokud by tato Smlouva neobsahovala jakékoliv ustanovení nebo závazek, jejichž stanovení by bylo jinak pro vymezení práv a povinností smluvních stran odůvodněné, smluvní strany se zavazují učinit vše pro to, aby takové ustanovení bylo do této Smlouvy v případě potřeby doplněno.
7. Tato Smlouva byla vypracována ve třech vyhotoveních, každé s platností originálu, přičemž Nájemce obdrží dvě vyhotovení a Pronajímatel jedno vyhotovení.
8. Jakékoli změny či dodatky této Smlouvy mohou být učiněny výhradně po předchozí dohodě obou smluvních stran, písemně ve formě číslovaných dodatků.
9. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, musí být veškeré písemnosti učiněny datovou schránkou popř. formou doporučeného dopisu a považují se za doručené okamžikem jejich převzetí druhou Smluvní stranou. V případě, že se nepodaří písemnost druhé Smluvní straně doručit, má se písemnost za doručenou pátým dnem od jejího odeslání.
10. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Smluvní strany se pak zavazují nahradit do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy druhé Smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným, které svým obchodním a právním smyslem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného, resp. neúčinného, případně uzavřít novou Smlouvu se shodným obchodním a právním smyslem.
11. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 NOZ.
12. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
13. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany výslovně prohlašují, že obsah Smlouvy není předmětem utajení a že souhlasí se zveřejněním Smlouvy a jejích případných dodatků na www.sfdi.cz bez dalších podmínek. Nájemce v souladu se zákonem 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, uveřejní Smlouvu po jejím podpisu smluvními stranami prostřednictvím registru smluv.

14.Smluvní strany svými podpisy stvrzují, že tato Smlouva byla uzavřena po jejím vzájemném projednání, na základě jejich pravé, svobodné a vážně projevené vůle, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

15.Součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č.1 - Kopie výpisu z obchodního rejstříku Pronajímatele

Příloha č.2 - Kopie živnostenského oprávnění/výpisu z obchodního rejstříku Nájemce

Příloha č.3 - LV č. 1153 pro k.ú. Město Brno

Příloha č.4 - Situační plán Budovy s vyznačením Předmětu nájmu

Příloha č.5 - Platební kalendář

Příloha č.6 - Ceník služeb

V Brně dne __. __. 2018

V Brně dne __. __. 2018

Pronajímatel
RC Brno Poštovská SE
Martin Grünwald, člen představenstva

Nájemce
Státní fond dopravní infrastruktury
Ing. Hořelica Zbyněk, ředitel

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl H, vložka 118

Datum vzniku a zápisu:	28. července 2011
Spisová značka:	H 118 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	RC Brno Poštovská SE
Sídlo:	Brněnská 509/11a, Vyškov-Město, 682 01 Vyškov
Identifikační číslo:	292 87 511
Právní forma:	Evropská společnost
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán - představenstvo:	
předseda představenstva:	[REDACTED]
člen představenstva:	[REDACTED]
člen představenstva:	[REDACTED]
Počet členů:	3
Způsob jednání:	Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
člen dozorčí rady:	[REDACTED]
Počet členů:	1
Jediný akcionář:	[REDACTED]
Akcie:	200 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 14 607,- Kč Jmenovitá hodnota jedné akcie v Eurech činí 600,- EUR.
Základní kapitál:	2 921 400,- Kč Splaceno: 100% Výše základního kapitálu v Eurech činí 120.000,- EUR.
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2018 12:35:04

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 1153

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

RC Brno Poštovská SE, Brněnská 509/11a, Vyškov-Město, 68201 Vyškov	29287511
---	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

149	2583	zastavěná plocha a nádvoří	nemovitá kulturní památk
-----	------	-------------------------------	-----------------------------

Součástí je stavba: Brno-město, č.p. 68, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 149

150	277	zastavěná plocha a nádvoří	
-----	-----	-------------------------------	--

Součástí je stavba: Brno-město, č.p. 457, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 150

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění domovní předávací stanice a tepelných rozvodů, vstupu za účelem oprav a údržby podle čl. II. smlouvy

Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno, RČ/IČO: 46347534	Parcela: 149	V-12194/2012-702
--	--------------	------------------

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2012.

V-12194/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 91.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 91.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2022

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242	Parcela: 149 Parcela: 150	V-1145/2018-702 V-1145/2018-702
---	------------------------------	------------------------------------

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2018. Zápis proveden dne 14.02.2018.

V-1145/2018-702

Pořadí k 15.01.2018 09:46

o Zákaz zcizení a zatížení

jakýmkoli právem ve prospěch třetích osob bez souhlasu banky po dobu existence zástavního práva současně zřizovaného - dle čl. VII. 1. smlouvy

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242	Parcela: 149 Parcela: 150	V-1145/2018-702 V-1145/2018-702
---	------------------------------	------------------------------------

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.01.2018. Právní účinky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2018 12:35:04

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 1153

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

zápisu ke dni 15.01.2018. Zápis proveden dne 14.02.2018.

V-1145/2018-702

Pořadí k 15.01.2018 09:46

D Jiné zápisy - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní 254205/2016, 2017/25680 ze dne 22.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 28.12.2017. Zápis proveden dne 19.01.2018.

V-30636/2017-702

Pro: RC Brno Poštovská SE, Brněnská 509/11a, Vyškov-Město, 68201
Vyškov

RČ/IČO: 29287511

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.03.2018 12:53:16

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Splátkový kalendář č. 2018034 ke smlouvě o nájmu uzavřené mezi:

Pronajímatel: **RC Brno Poštovská SE**, Brněnská 509/11a, 682 01 Vyškov
IČ:292 87 511, DIČ: CZ29287511
Zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl H, vložka 118

a

Nájemce: **Státní fond dopravní infrastruktury**, Sokolovská 1955/278, Praha 9 – Libeň
IČ: 708 56 508

Rozpis plateb nájemného a služeb souvisejících s nájmem na období 06/2018 – 03/2019

Za období	Datum		Platby za:	Výše nájmu	DPH 21%	vč. DPH	Celkem
	DUZP	splatnosti					
červen 2018	18.6.2018	18.6.2018	nájemné služby spojené s nájmem podíl na společných prostorách	5 557,50 Kč 1 147,50 Kč 486,00 Kč	 240,98 Kč 102,06 Kč	5 557,50 Kč 1 388,48 Kč 588,06 Kč	7 534 Kč
červenec 2018	1.7.2018	10.7.2018	nájemné služby spojené s nájmem podíl na společných prostorách	12 825,00 Kč 1 147,50 Kč 486,00 Kč	 240,98 Kč 102,06 Kč	12 825,00 Kč 1 388,48 Kč 588,06 Kč	14 802 Kč
srpen 2018	1.8.2018	10.8.2018	nájemné služby spojené s nájmem podíl na společných prostorách	12 825,00 Kč 1 147,50 Kč 486,00 Kč	 240,98 Kč 102,06 Kč	12 825,00 Kč 1 388,48 Kč 588,06 Kč	14 802 Kč
září 2018	1.9.2018	10.9.2018	nájemné služby spojené s nájmem podíl na společných prostorách	12 825,00 Kč 1 147,50 Kč 486,00 Kč	 240,98 Kč 102,06 Kč	12 825,00 Kč 1 388,48 Kč 588,06 Kč	14 802 Kč
říjen 2018	1.10.2018	10.10.2018	nájemné služby spojené s nájmem podíl na společných prostorách	12 825,00 Kč 1 147,50 Kč 486,00 Kč	 240,98 Kč 102,06 Kč	12 825,00 Kč 1 388,48 Kč 588,06 Kč	14 802 Kč
listopad 2018	1.11.2018	10.11.2018	nájemné služby spojené s nájmem podíl na společných prostorách	12 825,00 Kč 1 147,50 Kč 486,00 Kč	 240,98 Kč 102,06 Kč	12 825,00 Kč 1 388,48 Kč 588,06 Kč	14 802 Kč
prosinec 2018	1.12.2018	10.12.2018	nájemné služby spojené s nájmem podíl na společných prostorách	12 825,00 Kč 1 147,50 Kč 486,00 Kč	 240,98 Kč 102,06 Kč	12 825,00 Kč 1 388,48 Kč 588,06 Kč	14 802 Kč
leden 2019	1.1.2019	10.1.2019	nájemné služby spojené s nájmem podíl na společných prostorách	12 825,00 Kč 1 147,50 Kč 486,00 Kč	 240,98 Kč 102,06 Kč	12 825,00 Kč 1 388,48 Kč 588,06 Kč	14 802 Kč
únor 2019	1.2.2019	10.2.2019	nájemné služby spojené s nájmem podíl na společných prostorách	12 825,00 Kč 1 147,50 Kč 486,00 Kč	 240,98 Kč 102,06 Kč	12 825,00 Kč 1 388,48 Kč 588,06 Kč	14 802 Kč
březen 2019	1.3.2019	10.3.2019	nájemné služby spojené s nájmem podíl na společných prostorách	12 825,00 Kč 1 147,50 Kč 486,00 Kč	 240,98 Kč 102,06 Kč	12 825,00 Kč 1 388,48 Kč 588,06 Kč	14 802 Kč

Úhradu provádějte na účet č: 2106610666/2700, variabilní symbol: 2018034

Dodržujte, prosím, správné platební údaje, bez nich neručíme za správné a včasné spárování platby!

**Tento splátkový kalendář slouží jako daňový doklad.
Ev. č. pro KH je číslo splátkového kalendáře.**

Ve Vyškově 22.5.2018

RC Brno Poštovská SE

Splátkový kalendář č. 80342018 ke smlouvě o nájmu uzavřené mezi:

Pronajímatel: **RC Brno Poštovská SE**, Brněnská 509/11a, 682 01 Vyškov
IČ:292 87 511, DIČ: CZ29287511
Zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl H, vložka 118

a

Nájemce: **Státní fond dopravní infrastruktury**, Sokolovská 1955/278, Praha 9 – Libeň
IČ: 708 56 508

Rozpis zálohových plateb na období 06/2018– 03/2019

Za období	Datum		Platby za:	Výše nájmu	DPH 15%	DPH 21%	vč. DPH	Celkem
	*DUZP	splatnosti						
červen 2018		18.6.2018	elektrická energie	2 025,00 Kč		425,25 Kč	2 450,25 Kč	5 182 Kč
			teplo	2 025,00 Kč	303,75 Kč	2 328,75 Kč		
			voda	350,00 Kč	52,50 Kč	402,50 Kč		
červenec 2018		10.7.2018	elektrická energie	2 025,00 Kč		425,25 Kč	2 450,25 Kč	5 182 Kč
			teplo	2 025,00 Kč	303,75 Kč	2 328,75 Kč		
			voda	350,00 Kč	52,50 Kč	402,50 Kč		
srpen 2018		10.8.2018	elektrická energie	2 025,00 Kč		425,25 Kč	2 450,25 Kč	5 182 Kč
			teplo	2 025,00 Kč	303,75 Kč	2 328,75 Kč		
			voda	350,00 Kč	52,50 Kč	402,50 Kč		
září 2018		10.9.2018	elektrická energie	2 025,00 Kč		425,25 Kč	2 450,25 Kč	5 182 Kč
			teplo	2 025,00 Kč	303,75 Kč	2 328,75 Kč		
			voda	350,00 Kč	52,50 Kč	402,50 Kč		
říjen 2018		10.10.2018	elektrická energie	2 025,00 Kč		425,25 Kč	2 450,25 Kč	5 182 Kč
			teplo	2 025,00 Kč	303,75 Kč	2 328,75 Kč		
			voda	350,00 Kč	52,50 Kč	402,50 Kč		
listopad 2018		10.11.2018	elektrická energie	2 025,00 Kč		425,25 Kč	2 450,25 Kč	5 182 Kč
			teplo	2 025,00 Kč	303,75 Kč	2 328,75 Kč		
			voda	350,00 Kč	52,50 Kč	402,50 Kč		
prosinec 2018		10.12.2018	elektrická energie	2 025,00 Kč		425,25 Kč	2 450,25 Kč	5 182 Kč
			teplo	2 025,00 Kč	303,75 Kč	2 328,75 Kč		
			voda	350,00 Kč	52,50 Kč	402,50 Kč		
leden 2019		10.1.2019	elektrická energie	2 025,00 Kč		425,25 Kč	2 450,25 Kč	5 182 Kč
			teplo	2 025,00 Kč	303,75 Kč	2 328,75 Kč		
			voda	350,00 Kč	52,50 Kč	402,50 Kč		
únor 2019		10.2.2019	elektrická energie	2 025,00 Kč		425,25 Kč	2 450,25 Kč	5 182 Kč
			teplo	2 025,00 Kč	303,75 Kč	2 328,75 Kč		
			voda	350,00 Kč	52,50 Kč	402,50 Kč		
březen 2019		10.3.2019	elektrická energie	2 025,00 Kč		425,25 Kč	2 450,25 Kč	5 182 Kč
			teplo	2 025,00 Kč	303,75 Kč	2 328,75 Kč		
			voda	350,00 Kč	52,50 Kč	402,50 Kč		

Úhradu provádějte na účet č: 2106610666/2700, variabilní symbol: 80342018

Dodržujte, prosím, správné platební údaje, bez nich neručíme za správné a včasné spárování platby!

Tento splátkový kalendář slouží jako daňový doklad.

***DUZP je pro účely DPH stanoven na den přijetí úhrady dílčí splátky na účet nájemce.**

Ev. č. pro KH je číslo splátkového kalendáře.

Ve Vyškově 22.5.2018

CENÍK SLUŽBY

Služby	Cena v Kč
Společné plochy	72,-Kč/m ² plochy v nájmu/rok
Ostatní služby (úklid společných prostor, údržba budovy, odpady)	170,-Kč/m ² plochy v nájmu /rok

Ceny jsou platné od 1.1. 2018 a jsou uvedeny bez DPH. Pronajímatel si vyhrazuje právo změny cen.

Platba probíhá jednou měsíčně, nejpozději do 10. dne v měsíci bude připsána platba na účtu pronajímatele.