

I. +

INFOND INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

A

CESNET, ZÁJMOVÉ SDRUŽENÍ PRÁVNICKÝCH OSOB

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Tato smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „**Smlouva**“), je uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s., IČ: 242 07 543, DIČ: CZ24207543, se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, PSČ 628 00 Brno, zapsaná pod spis. zn. B 6691 v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, zastoupená panem Ing. Pavlem Košťálem, Předsedou představenstva (dále jen „**Pronajímatel**“)

Bankovní účet Pronajímatele č. [REDAKCE] (dále jen „**Účet pronajímatele**“)

a

CESNET, zájmové sdružení právnických osob, IČ 63839172, DIČ: CZ63839172, se sídlem Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6, zapsáno: Městský soud v Praze sp. zn. L 58848, zastoupená prof. Ing. Miroslavem Tůmou, CSc., předsedou představenstva a Mgr. Františkem Potužníkem, místopředsedou představenstva (dále jen „**Nájemce**“)

Bankovní účet Nájemce [REDAKCE] (dále jen „**Účet Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě také „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem:

- budovy č.p. 416, způsob využití administrativní objekt stojící na pozemku parc.č. 305/7 (budova A)

- budovy č.p. 598, způsob využití administrativní objekt stojící na pozemku parc.č. 305/3 (budova B)

(společně dále jen „**Budova**“)

- pozemků parc.č 305/3, 305/4, 305/7 a 306/4 (společně dále jen „**Pozemek**“)

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město na LV č. 158 pro obec Brno, katastrální území Ponava.

B) Pronajímatel má zájem pronajmout nebytové prostory a parkovací stání v areálu Centrum Šumavská za podmínek stanovených touto Smlouvou a Nájemce má zájem získat tyto prostory do dočasného užívání za úplaty, a to za podmínek stanovených touto Smlouvou.

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NÁSLEDOVNĚ:

1 NÁLEŽITOSTI NÁJMU

V této Smlouvě mají pojmy uvedené s počátečním velkým písmenem význam uvedený v člancích A) a B) shora a níže v tomto článku 1.

1.1 PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

„Předmět nájmu“	Kancelářské prostory [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] o celkové výměře [REDACTED] [REDACTED], umístěné ve 4 NP v budově B (dále jen „Kancelářské prostory“) a deset (10) Parkovacích stání, konkrétně parkovací stání [REDACTED] [REDACTED] v garážích na Pozemku (dále jen „Parkovací stání“). Bližší specifikace je uvedena v příloze č. 1 této Smlouvy.
„Účel nájmu“	„Využití Předmětu nájmu Nájemcem jako kancelářských prostor a prostor pro výkon předmětu své činnosti dle výpisu Nájemce ze spolkového rejstříku.“
„Předmět činnosti Nájemce v Předmětu nájmu“	Výzkum a vývoj v oblasti informačních a komunikačních technologií. Automatizované zpracování dat. Poskytování software. Koupě zboží za účelem jeho prodeje a prodej (vyjma činností uvedených v příl. 1,2,3, zák. č. 455/91 Sb.). Činnost technických poradců v oblasti telekomunikačních a informačních technologií. Pořádání odborných kurzů, školení a jiných vzdělávacích akcí včetně lektorské činnosti.

1.2 NÁJEMNÉ

„Nájemné“	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
------------------	---

	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
„Kontribuční příspěvky“	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
„Standard Budovy“	<p>Kancelářské prostory</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koberce - Snížené podhledy - Osvětlení - Klimatizace open space dispozice <p>Standard prostoru je koncipován jako open space dispozice</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vytápění - Kuchyňka
„Datum splatnosti“	<p>Datum splatnosti Nájemného hrazeného měsíčně je 15. den měsíce, za který se Nájemné platí.</p> <p>Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první kalendářní den daného měsíce.</p>
„Den indexace“	<p>Indexace bude uplatněna k 1. dubnu kalendářního roku.</p>

1.3 SLUŽBY A POPLATKY

„Paušální služby“	<p>Služby a média poskytované nebo zajišťované Pronajímatelem, jak jsou specifikované v příloze č. 2, jejichž náklady jsou hrazeny paušální částkou.</p>
„Přímé služby“	<p>Služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu a provozem nemovitostí, které zahrnují spotřebu elektrické energie popsány bodem 4.6.</p>
„Služby“	<p>Veškeré služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu a provozem</p>

	nemovitostí.
„Úhrada za Paušální služby“	<p>[REDAKCE]</p> <p>[REDAKCE]</p> <p>[REDAKCE]</p> <p>[REDAKCE]</p> <p>Hodnoty Úhrady za Paušální Služby jsou uvedeny bez daně z přidané hodnoty.</p>
„Úhrada za Přímé služby“	Přímé služby budou Nájemci měsíčně vyúčtovány dle skutečné spotřeby zjištěné na příslušných měřidlech spotřeby (s výjimkou služeb, které se hradí dle vyúčtování dodavatele) dle ceníku a vyúčtování dodavatele Přímých služeb.
„Úhrada za pronájem telefonní pobočky“	Nemá náplň.
„Úhrada za Služby“	Veškeré úhrady za Služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu a provozem nemovitostí.

1.4 TRVÁNÍ NÁJMU

„Doba nájmu“	Nájem je sjednán na dobu určitou v délce 67 (šedesátšedm) měsíců.
„Den zahájení“	1.10.2024
„Den předání“	Dle předávacího protokolu.

1.5 ZAJIŠTĚNÍ

„Bankovní záruka“	Bankovní záruka vydaná renomovanou bankou schválenou Pronajímatelem k zajištění pohledávek Pronajímatele z titulu této Smlouvy na částku odpovídající Minimální hodnotě.
„Kauce“	Peněžní prostředky ve výši odpovídající Minimální hodnotě, které Nájemce složí Pronajímateli k zajištění pohledávek Pronajímatele z titulu této Smlouvy, ledaže bude Pronajímateli doručena Bankovní záruka.

„Minimální hodnota“	<div style="background-color: black; height: 15px; width: 100%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 100%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 100%;"></div>
---------------------	---

1.6 PŘÍLOHY

Příloha 1	Specifikace předmětu nájmu
Příloha 2	Soupis služeb, zajišťovaných Pronajímatelem
Příloha 3	Zápis o předání a převzetí pronajatých prostor - vzor

2 PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k dočasnému výlučnému užívání Předmět nájmu za podmínek uvedených v této Smlouvě a Nájemce přijímá nájem Předmětu nájmu, zavazuje se za podmínek uvedených v této Smlouvě Předmět nájmu užívat v souladu s dohodnutým Účelem nájmu a platit Nájemné a Úhrady za Služby.
- 2.2 Ke Dni předání bude provedena prohlídka a předání vyklizeného a prázdného Předmětu nájmu, o čemž bude sepsán předávací protokol, který bude popisovat stav Předmětu nájmu, včetně příslušenství.
- 2.3 Předmět nájmu bude Nájemci přenechán do výlučného užívání ve smluveném rozsahu ve stavu dle přílohy č. 1 počínaje Dnem předání.

3 NÁJEMNÉ

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli počínaje Dnem zahájení za nájem Předmětu nájmu Nájemné, popřípadě Dodatečné nájemné, je-li sjednáno.
- 3.2 Nájemce je povinen platit Pronajímateli Nájemné a případně sjednané Dodatečné nájemné měsíčně vždy nejpozději k Datu splatnosti, a to bez ohledu na to, kdy bude příslušná vystavená faktura doručena, převodem na Účet Pronajímatele.
- 3.3 Nájemné a případně sjednané Dodatečné nájemné bude upraveno vždy ke Dni indexace podle průměrné roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) předchozího kalendářního roku v České republice vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy pouze směrem vzhůru.
- 3.4 O úpravě výše Nájemného a případně sjednaného Dodatečného nájemného podle čl. 3.3 této Smlouvy Pronajímatel Nájemce vyrozumí nejpozději do Dne indexace. Pokud Index zanikne nebo jej z nějakého důvodu nebude možno použít, bude automaticky nahrazen nejbližším možným platným indexem, jehož vývoj byl za posledních několik let nejbližší vývoji zaniklého nebo nepoužitelného Indexu pro Českou republiku.

- 3.5 Jakákoli platba se bude považovat za řádně a včas uhrazenou Nájemcem v případě, že bude ke dni splatnosti připsána na Účet Pronajímatele.
- 3.6 Nájemné a všechny ostatní platby Nájemce dle této Smlouvy jsou uvedeny vždy bez daně z přidané hodnoty (dále jen "DPH"). Datem uskutečnění zdanitelného plnění Nájemného a Úhrady za Paušální služby je vždy první kalendářní den měsíce. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli k příslušné sjednané částce i částku DPH, a to ve výši platné podle příslušných právních předpisů ke dni zdanitelného plnění příslušné částky.

4 SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

- 4.1 Pronajímatel se zavazuje Nájemci poskytovat v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu Služby dle specifikace Služeb v příloze č. 2 této Smlouvy. Nájemce je povinen hradit ode Dne zahájení (pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak) Pronajímateli vedle Nájemného rovněž Úhrady za Služby, které odpovídají podílu Nájemce na veškerých nákladech, výdajích a poplatcích, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s provozem, užíváním, správou a údržbou Nemovitostí.
- 4.2 Smluvní strany souhlasí, že v případě neočekávané změny o více než 5% oproti stávající celkové částce Úhrady za Paušální služby je Pronajímatel oprávněn jednostranně změnit výši Úhrad za Paušální služby, a to i v průběhu daného kalendářního roku. Změna záloh bude po úpravě odrážet výši skutečných nákladů na poskytované Služby za minulé období a rovněž jakýkoli nárůst cen služeb, jejich spotřeby a spotřebních nákladů tak, aby očekávaný nedoplatek nebo přeplatek byl, pokud možno, minimální. Pronajímatel písemně oznámí Nájemci tuto změnu nejpozději spolu s první takto nově stanovenou výší Úhrad za Paušální služby.
- 4.3 Nájemce se za Služby zavazuje platit Úhrady za Služby specifikované v článku 1.3 Smlouvy v souladu s touto Smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2303 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („OZ“) se nepoužije, a v důsledku toho ani zákon č. 67/2013 Sb., vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., nebo jakýkoli jiný předpis upravující vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem bytů.
- 4.4 Úhrady za Paušální služby budou splatné na základě Pronajímatelem vystavených faktur vždy společně s Nájemným dle článku 3.2 Smlouvy, a to se stejnou splatností. Tyto Úhrady hrazené paušální částkou se nevyúčtovávají.
- 4.5 Úhrady za Paušální služby budou upravovány vždy ke Dni indexace podle (i) průměrné roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) předchozího kalendářního roku v České republice vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy pouze směrem vzhůru, nebo podle (ii) Pronajímatelem prokázané změny cen příslušných služeb. Ustanovení článku 3.3 a 3.4 Smlouvy se použijí přiměřeně.
- 4.6 Úhrady za Přímé služby budou splatné na základě Pronajímatelem vystavených faktur. Přímé služby budou Nájemci měsíčně vyúčtovány dle skutečné spotřeby zjištěné na

příslušných měřidlech spotřeby (s výjimkou služeb, které se hradí dle vyúčtování dodavatele) dle ceníku a vyúčtování dodavatele Přímých služeb.

- 4.7 Po dobu prodlení Nájemce s Úhradou za Služby nebo kteroukoli její částí není Pronajímatel povinen zajišťovat Nájemci poskytování Služeb. Toto však nemá vliv na povinnosti Nájemce hradit Nájemné a Úhrady za Služby, ani na jejich vyúčtování.

5 ZAJIŠTĚNÍ

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude povinen do deseti (10) pracovních dnů od podpisu této Smlouvy poskytnout Pronajímateli k zajištění jeho pohledávek vyplývajících z této Smlouvy dle své volby (i) peněžitou kaucí (dále jen „**Kauce**“) nebo (ii) bankovní záruku vystavenou renomovanou bankou, která bude Pronajímatelem odsouhlasena (dále jen „**Bankovní záruka**“) v Minimální hodnotě. Kauce se neúročí. Pronajímatel se zavazuje bezdůvodně neodmítnout nebo prodlužovat schválení určité banky pro poskytnutí bankovní záruky. Po dobu prodlení Nájemce se složením Kauce nebo předložením Bankovní záruky není Pronajímatel povinen předat Předmět nájmu Nájemci; to nemá vliv na povinnost Nájemce platit Nájemné a další platby dle této Smlouvy.
- 5.2 Nájemce je povinen zajistit, aby Bankovní záruka, byla-li poskytnuta podle této Smlouvy, byla platná, účinná a alespoň ve výši Minimální hodnoty, a to po celou Doba nájmu a dále nejméně jeden (1) měsíc poté, kdy má uplynout Doba nájmu. V případě sjednání doby neurčité nájmu, bude bankovní záruka vystavena alespoň na dobu jednoho roku. Bude-li Bankovní záruka vystavena na dobu kratší, než je Doba nájmu, nebo v případě nájmu na dobu neurčitou, je Nájemce povinen nejpozději jeden (1) měsíc před uplynutím platnosti Bankovní záruky doručit Pronajímateli novou Bankovní záruku nebo poskytnout Kauci.
- 5.3 V případě, že Pronajímatel uplatní jakákoli svá práva z Bankovní záruky tak, že závazky banky podle Bankovní záruky budou nižší než Minimální hodnota, poskytne Nájemce ve lhůtě dvaceti (20) pracovních dnů od obdržení výzvy k doplnění Pronajímateli novou Bankovní záruku tak, aby zajistil, že celková částka zajištěná Bankovní zárukou, případně několika Bankovními zárukami, vydanými podle tohoto ustanovení, bude alespoň ve výši Minimální hodnoty.
- 5.4 Nájemce bude povinen upravovat Bankovní záruku každoročně podle indexace Nájemného dle této Smlouvy tak, aby výše Bankovní záruky vždy odpovídala nejméně Minimální hodnotě. Nájemce doručí Pronajímateli dodatek k Bankovní záruce nebo novou Bankovní záruku do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne doručení výzvy k úpravě výše Bankovní záruky, která bude doručena následně po Dni Indexace v případě zvýšení Nájemného.
- 5.5 Byla-li poskytnuta podle této Smlouvy, zajišťuje Kauce řádné splnění zajištěných závazků ze strany Nájemce a Pronajímatel je oprávněn použít Kauci nebo její část na úhradu závazků Nájemce vůči Pronajímateli, pokud je Nájemce v prodlení s řádným a/nebo včasným plněním zajištěných závazků. Využil-li Pronajímatel svého práva podle předchozí věty, oznámí Nájemci rozsah a důvod čerpání Kauce a zároveň vyzve Nájemce k doplnění

vyčerpaných prostředků. Nájemce je povinen doplnit vyčerpané prostředky do dvaceti (20) pracovních dnů. Článek 5.3 Smlouvy se použije přiměřeně.

- 5.6 Došlo-li k ukončení této Smlouvy, Pronajímatel je povinen vrátit Bankovní záruku nebo Kauci v rozsahu, v jakém nebyla vyčerpána na úhradu zajištěných závazků, zpět Nájemci, a to do třiceti (30) dnů po dni ukončení této Smlouvy. Vrácení Kauce či Bankovní záruky je podmíněno doložením zrušení zapsaného sídla Nájemce v Budově na Pozemku. V případě, že Nájemce své zapsané sídlo neodstraní ani v náhradní lhůtě 5 pracovních dnů od písemné výzvy Pronajímatelem, která skončí nejdříve do 30 dnů po ukončení této Smlouvy, Pronajímateli Kauce či bankovní záruka propadá v plné výši.

6 DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 6.1 Pronajímatel se zavazuje po celou Dobu nájmu:

- 6.1.1 zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem Předmětu nájmu ve sjednaném rozsahu;
- 6.1.2 po celou Dobu nájmu poskytovat Nájemci řádně a bez zbytečného odkladu veškerou nezbytnou součinnost nutnou k výkonu jeho práv a plnění povinností z této Smlouvy;
- 6.1.3 v případě výkonu práva kontroly stavu Předmětu nájmu tuto kontrolu realizovat v termínech oznámených Nájemci nejméně 2 pracovní dny předem, ledaže se jedná o případ nouze nebo havárie, kdy je nezbytný bezodkladný zásah Pronajímatele;
- 6.1.4 v případě havárie neprodleně informovat Nájemce o aktuální situaci a tom, zda byl nucen vstoupit do Předmětu nájmu bez jeho souhlasu a informovat Nájemce o opatřeních, která učinil;
- 6.1.5 informovat Nájemce včas o případných opravách, úpravách či jiných pracích stavebního charakteru v Předmětu nájmu a/nebo Budově a projednat s ním harmonogram těchto prací tak, aby v případě narušení provozu Nájemce bylo toto narušení co nejmenší;
- 6.1.6 s výjimkou oprav částí Předmětu nájmu, které realizoval jako stavební opravy a úpravy Nájemce a dalších instalací Nájemce nebo oprav, které jsou nezbytné v důsledku poškození vzniklých z důvodu na straně Nájemce nebo majících původ v jeho činnosti, provádět na svůj náklad veškeré opravy Předmětu nájmu, které nejsou drobnými opravami a/nebo běžnou údržbou, za které odpovídá Nájemce.

7 DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 7.1 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s Účelem nájmu, a to běžným způsobem a s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen dodržovat předpisy Pronajímatele, týkající se provozu Budovy, které mu budou Pronajímatelem prokazatelně zpřístupněny, a to zejména Provozní řád Budovy. Aktuální znění Provozního řádu Budovy

je uloženo u správce budovy a je součástí přílohy č. 3. Zápis o předání a převzetí pronajatých prostor. Pronajímatel je oprávněn jednostranně provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit ke zlepšení funkčnosti a provozu nemovitostí a reflektovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Budovy. Veškeré změny oznámí Pronajímatel Nájemci písemně.

- 7.2 Ve spojení s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat, v rozsahu důvodně nezbytném pro užívání Předmětu nájmu a způsobem neomezujícím ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, ty společné prostory Budovy, které jsou Pronajímatelem určeny k nevýlučnému užívání Nájemcem, Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Budovy. Společné prostory slouží všem nájemcům i návštěvníkům Budovy, a Pronajímatel k nim má výlučné dispoziční právo. Nájemce není oprávněn ve společných prostorech provádět svou obchodní či jinou činnost.
- 7.3 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději do tří (3) pracovních dnů od jejich zjištění Nájemcem nebo od okamžiku, kdy je Nájemce při řádné péči měl a mohl zjistit, Pronajímateli potřebu těch oprav v Předmětu nájmu, které má nést Pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pokud takto neučiní ani do třiceti (30) kalendářních dnů od jejich vzniku, má se za to, že se jedná o drobnou opravu, kterou provede Nájemce na své náklady.
- 7.4 Nájemce na vlastní náklady zajišťuje běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu a opravy těch částí Předmětu nájmu, které Nájemce realizoval jako své stavební opravy a úpravy a dalších instalací Nájemce nebo oprav, které jsou nezbytné v důsledku poškození vzniklých z důvodu na straně Nájemce nebo majících původ v jeho činnosti. Údržbou a drobnými opravami se rozumí zejména malování, údržba obkladů zdiva, údržba a opravy podlahových krytin, sanitárního zařízení, kování zámků, dveří, osvětlení a další opravy a údržba do částky ██████████ v každém jednotlivém případě. Pokud Nájemce nezajistí řádné opravy dle tohoto článku po dobu delší než deset (10) pracovních dnů a/nebo tímto, byť i nepřímo, zvýší nebezpečí vzniku škody na Předmětu nájmu nebo sníží kvalitu nájmu jiného nájemce (zejména výskytem nežádoucích pachů, zvuků, prachu apod.), nese plnou odpovědnost za výši škody a Pronajímatel je oprávněn zajistit úklid a/nebo opravy Předmětu nájmu na náklady Nájemce. Tyto náklady budou Nájemci vyúčtovány s Nájemným.
- 7.5 Nájemce je oprávněn provádět jakékoli zásahy do Předmětu nájmu nebo jeho úpravy jen po předchozím písemném odsouhlasení Pronajímatele. Technické zhodnocení Předmětu nájmu, které je hrazeno Nájemcem, bude Nájemce oprávněn odepisovat v souladu s příslušnými právními předpisy pouze na základě písemného souhlasu Pronajímatele.
- 7.6 Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany v jím užívaných prostorech předmětu nájmu v souladu s příslušnými právními předpisy. Nájemce je dále povinen dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností, označovat svá pracoviště a ostatní místa příslušnými bezpečnostními značkami, pravidelně min. 1x ročně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby

dodržování předpisů o požární ochraně a neprodleně odstraňovat zjištěné závady ve spolupráci s Pronajímatelem, bezodkladně oznamovat vznik požáru operačnímu středisku HZS kraje a Pronajímateli. Nájemce je povinen zajistit provádění revizí elektrospotřebičů používaných v pronajatých prostorách ve lhůtách stanovených platnými ČSN. Provádění prací se zvýšeným nebezpečím požáru v Předmětu nájmu je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

- 7.7 Ke dni skončení nájmu bude Nájemce povinen stavební úpravy provedené Nájemcem buď odstranit, nebo ponechat v Předmětu nájmu, a to dle volby Pronajímatele. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, nemá Nájemce vůči Pronajímateli nárok na kompenzaci za jím provedené stavební úpravy.
- 7.8 Nájemce je oprávněn Předmět nájmu označit štíty, návěstími a podobnými znameními jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nejpozději ke dni skončení nájmu je Nájemce takto instalované štíty, návěstí a podobná znamení odstranit a uvést příslušnou část Budovy do původního stavu. V případě, že Nájemce tyto štíty, návěstí nebo podobná znamení neodstraní, je Pronajímatel oprávněn je demontovat a uvést místa, kde byla umístěna do původního stavu na náklady Nájemce.
- 7.9 Pokud Nájemce jakkoli poškodí Předmět nájmu a neuvede Předmět nájmu do původního stavu (resp. stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení) ani do deseti (10) dní od výzvy Pronajímatele, učiní tak Pronajímatel na náklady Nájemce. Tyto náklady budou Nájemci vyúčtovány fakturou spolu s Nájemným.
- 7.10 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je Předmět nájmu užívány řádným způsobem a dále za účelem provádění oprav a údržby prostor a celé Budovy, resp. za jiným účelem nutným k zajištění řádné správy a provozu Budovy. Dále je Nájemce povinen umožnit přístup Pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účelem provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením ve vlastnictví Pronajímatele, pokud jsou součástí Předmětu nájmu.
- 7.11 Smluvní strany se dohodly, že pro účely řešení havarijních situací (požár, havárie nebo poruchy vodovodního potrubí, elektrických vedení, topení, apod.) a případu nouze bude mít Pronajímatel k dispozici jeden univerzální klíč k místnostem v Předmětu nájmu v zalepené obálce opatřené podpisy obou smluvních stran, jehož bezpečnost je pronajímatel povinen zajistit dostatečně tak, aby nedošlo k neoprávněnému přístupu do Předmětu nájmu. O vstupu do Předmětu nájmu z důvodu havárie nebo nouze bude Pronajímatel Nájemce bez zbytečného odkladu informovat telefonicky na čísle +420 602 252 531 a na e-mail: support@cesnet.cz a bez zbytečného odkladu sdělí Nájemci informace minimálně v následujícím rozsahu:
- i. důvod vstupu a provedená opatření/zásahy;
 - ii. datum a čas vstupu;

- iii. datum a čas opuštění prostor (ukončení vstupu);
- iv. osoba/osoby vstupující do prostor;

7.12 Přístupové karty do Předmětu nájmu poskytne nájemci Pronajímatel v počtu odsouhlaseném Kontaktními osobami. Přístup do budovy a prostor mimo Předmět nájmu bude na přístupové karty nastaven Pronajímatelem. Přístup do Předmětu nájmu (bezpečnostního perimetru Nájemce) bude na přístupové karty nastaven Nájemcem.

8 POJIŠTĚNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU A POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI

8.1 Pronajímatel zajišťuje pojištění Budov(y) v běžném rozsahu proti živelním rizikům a rizikům vyplývajícím z odpovědnosti za škody způsobené vlastníkem Budov(y). Pronajímatel se zavazuje udržovat pojištění platné po celou dobu trvání této Smlouvy.

8.2 Nájemce je povinen zajistit a po celou Dobu nájmu udržovat v platnosti a řádně hradit pojistné na:

8.2.1 pojištění vlastního majetku t.j. zařízení, materiálu a zboží proti živelním rizikům, odcizení krádeží, vandalismu a odpovědnosti za škodu třetím osobám včetně odpovědnosti za výrobek;

8.2.2 pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku třetích osob v příčinné souvislosti s činností Nájemce, s limitem plnění ve výši [REDACTED] na jednu pojistnou událost.

8.3 Nájemce na žádost Pronajímatele kdykoli předloží pojistnou smlouvu nebo pojistku dle článku 8.2 Smlouvy a prokáže, že pojištění trvá a že řádně hradí pojistné.

9 DOBA NÁJMU A SKONČENÍ NÁJMU

9.1 Nájem je sjednán na Dobu nájmu specifikovanou v článku 1.4 Smlouvy a počíná Dnem zahájení.

9.2 Tato Smlouva může skončit:

9.2.1 uplynutím Doby nájmu;

9.2.2 dohodou Smluvních stran;

9.2.3 zánikem Předmětu nájmu;

9.2.4 v případě nájmu na dobu neurčitou písemnou výpovědí kterékoli Smluvní strany i bez udání důvodu s Výpovědní dobou dle článku 1.4 Smlouvy, která začíná běžet prvního dne následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně;

9.2.5 výpovědí Pronajímatele se čtrnáctidenní výpovědní dobou v případě, že:

- 9.2.5.1 Nájemce je v prodlení s úhradou jakékoli platby dle této Smlouvy nebo její části po dobu delší než dvacet (20) kalendářních dnů a toto nenapraví ani v dodatečné lhůtě nejméně v délce deseti (10) dní, kterou mu Pronajímatel poskytne písemnou výzvou;
- 9.2.5.2 Nájemce hrubě poruší svou jinou povinnost vyplývající z nájmu a toto porušení neodstraní ani v dodatečné lhůtě, kterou mu Pronajímatel poskytne písemnou výzvou nejméně v délce deseti (10) dní; nebo
- 9.2.5.3 užívá Předmět nájmu v rozporu s Účelem nájmu nebo způsobem, kterým se Předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou opotřebení při běžném užívání poměrům, a toto porušení neodstraní ani v dodatečné lhůtě, kterou mu Pronajímatel poskytne písemnou výzvou nejméně v délce deseti (10) dní; nebo
- 9.2.5.4 nedoplní včas Kauci nebo nepředloží Bankovní záruku dle článku 5 Smlouvy;
- 9.2.6 výpovědí Nájemce se čtrnáctidenní výpovědní dobou v případě, že:
 - 9.2.6.1 Pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci a toto porušení neodstraní ani v dodatečné lhůtě, kterou mu Nájemce poskytne písemnou výzvou nejméně v délce deseti (10) dní; nebo
 - 9.2.6.2 Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k užívání pro sjednaný Účel nájmu a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor ve lhůtě, kterou mu Nájemce poskytne písemnou výzvou nejméně v délce třiceti (30) dní.
- 9.3 Hrubým porušením povinností Nájemce se pro účely této Smlouvy rozumí zejména porušení povinností stanovených v článku 7.1 až 7.6, 7.9 až 7.10, 8.2 a 11.5 Smlouvy.
- 9.4 Hrubým porušením povinnosti Pronajímatele se pro účely této Smlouvy rozumí zejména porušení povinností stanovených v článku 4.2 a 6.1.1 Smlouvy po dobu delší než pět (5) dní.
- 9.5 Po skončení nájmu Předmětu nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený a uklizený jej předat Pronajímateli v den skončení nájmu, a to ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, tj. s přihlédnutím k běžnému opotřebení při užívání, údržbě a k eventuálním oprávněně provedeným úpravám. O předání a převzetí prostor bude sepsán předávací protokol, který bude podepsán oběma Smluvními stranami.
- 9.6 Nájemce je Pronajímateli povinen uhradit plnou výši škody vzniklé na Předmětu nájmu v Době nájmu nebo po dohodě s Pronajímatelem na vlastní náklady zajistit její odstranění.

9.7 Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením a předáním Předmětu nájmu po skončení nájmu se strany dohodly, že Pronajímatel bude oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu, Předmět nájmu na náklady Nájemce vyklidit a uklidit a věci nacházející se v Předmětu nájmu z Předmětu nájmu odstranit a na náklady Nájemce uskladnit po dobu deseti (10) pracovních dní po skončení nájmu. Po uplynutí této lhůty je Pronajímatel oprávněn s těmito věcmi naložit dle svého uvážení, zejména je na náklady Nájemce prodat nebo zajistit jejich likvidaci.

10 SANKCE

10.1 Pokud nebude Předmět nájmu Nájemcem předán Pronajímateli ve lhůtě dle čl. 9.5 Smlouvy, zavazuje se Nájemce uhradit smluvní pokutu odpovídající [REDAKCE] [REDAKCE] za každý den prodlení s plněním této povinnosti.

10.2 V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoli platby dle této Smlouvy se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši [REDAKCE] z dlužné platby denně až do úplného zaplacení.

10.3 Zaplacení jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy nemá vliv na povinnost příslušné povinné Smluvní strany uhradit vzniklou škodu.

11 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

11.1 Smluvní strany se dohodly, že smlouva o nájmu Parkovacích stání ze dne 16.9.2024 uzavřená mezi smluvními stranami se nahrazuje touto smlouvou.

11.2 Smluvní strany se dohodly na stavebních úpravách, které budou konkrétně specifikovány v dodatku číslo jedna (1), který bude smluvními stranami uzavřen do [REDAKCE], pokud se smluvní strany nedomluví jinak.

11.3 Smlouva vzniká jejím podpisem oběma Smluvními stranami. Jakékoli změny této Smlouvy mohou být činěny pouze formou písemných dodatků k této Smlouvě podepsaných oběma Stranami.

11.4 K zápisu nájemního práva Nájemce do veřejného seznamu může dojít jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

11.5 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu nebo jinak umožnit užívání Předmětu nájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

11.6 Smluvní strany se dohodly, že na vztahy vzniklé na základě této Smlouvy a v souvislosti s ní vylučují aplikaci ustanovení §§ 2208, 2210 odst. 3, 2218, 2223, 2230, 2303, 2305, 2308, 2310, 2312 a 2315 zákona č. 89/2012, občanský zákoník („OZ“).

11.7 Veškerá korespondence mezi Smluvními stranami bude Smluvním stranám doručována na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, popřípadě na adresy, které si Smluvní strany předem písemně oznámí.

Kontaktní osoba Pronajímatele: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Kontaktní osoba Nájemce [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

11.8 Jakákoli nečinnost kterékoli ze Stran nebo pouhé tolerování určitého konání nebo opomenutí druhé Smluvní strany, po neomezeně dlouhou dobu, neznamená a nemůže být považováno za změnu této Smlouvy nebo akceptaci takového konání nebo opomenutí. Smluvní strany jsou oprávněny vždy vyžadovat řádné a včasné dodržování ujednání dle této Smlouvy.

11.9 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy druhé Smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení nahradit ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.

11.10 Tato Smlouva se řídí českým právem.

11.11 Veškeré spory mezi Smluvními stranami vznikající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou vyřešeny v soudním řízení u příslušného soudu České republiky.

11.12 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu. Každá Smluvní strana obdrží jeden (1) stejnopis.

11.13 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy dle článku 1.6 Smlouvy.

NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy.

PRONAJÍMATEL:

**INFOND investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.**

Ing. Pavel Košťál

Předseda představenstva

Datum:

NÁJEMCE:

CESNET, zájmové sdružení právnických osob

NÁJEMCE:

CESNET, zájmové sdružení právnických osob

prof. Ing. Miroslav Tůma, CSc.

předseda představenstva

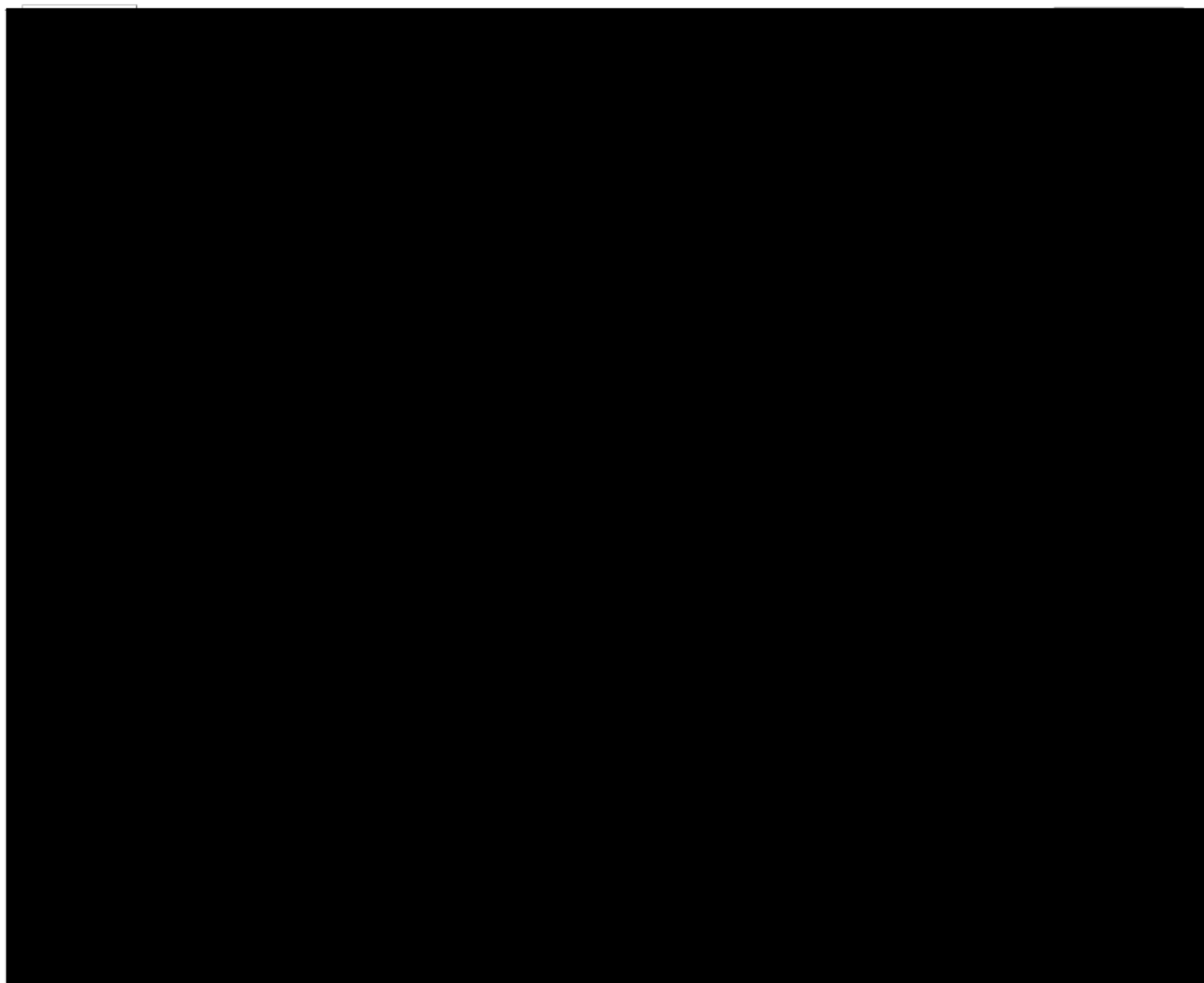
Datum:

Mgr. František Potužník

místopředseda představenstva

Datum:

Specifikace Předmětu nájmu - grafická



[Redacted]

[Redacted]

Soupis paušálních služeb, zajišťovaných Pronajímatelem

- dodávka tepla
- dodávka teplé a studené vody a její odvádění do kanalizace
- odvod dešťové vody do kanalizace
- pravidelný úklid všech společných prostor
- pravidelná údržba všech společných prostor
- odvoz běžného komunálního odpadu
- zajištění recepce ve vstupní hale objektu 24 hodin denně, 7 dní v týdnu
- zabezpečování ostrahy objektu 24 hodin denně
- služba u vjezdů do areálu ul. Šumavská a ul. Ptašínského (6:30 – 20:00 hod. v pracovních dnech)
- pravidelné revize vyhrazených technických zařízení sloužících pro provoz nemovitosti jako celku - u všech společných prostor
- pravidelná revize elektroinstalací - u všech společných prostor
- požární bezpečnost objektu
- EPS
- Součinnost s Nájemcem – tj. činnost správy objektu a ekonomického oddělení společnosti INFOND a.s.

Soupis přímých služeb

- dodávka elektrické energie

ZÁPIS O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PRONAJATÝCH PROSTOR,
PROVOZNÍ ŘÁD OBJEKTU (vzor)

Pronajímatel:

INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČ: 242 07 543

Novolíšeňská 2678/18

PSČ 628 00, Brno

a

Nájemce:

Budova: **CENTRUM ŠUMAVSKÁ, Šumavská 416/15, 602 00 BRNO**

Předmět nájmu: kancelářské prostory m.č.

Umístěný ve:

Stav pronajatých prostor:

- výmalba
- koberec
- funkční žaluzie,
- funkční osvětlení,
- funkční ÚT

Pozn. – prostory bez závad

Předání klíčů pronajatých prostor:

... x klíč od m.č.

... x klíč od m.č. uložen v zapečetěné obálce na hlavní recepci objektu

**Nedílnou součástí tohoto ZÁPISU O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PRONAJATÝCH PROSTOR
je PROVOZNÍ ŘÁD OBJEKTU**

V Brně dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
INFOND investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s