

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ č. 51703149

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se dohodli dle svého prohlášení svéprávní a oprávnění vstupovat do právních vztahů, a to:

- 1) **Plzeň Rychtaříkova**, s.r.o. IČ: 193 39 445,
se sídlem Na Valech 2300/2, 741 01 Nový Jičín
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě
pod sp. zn. C 92599,
zastoupena [REDACTED]
na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „**pronajímatel**“)
a
- 2) **CESNET, zájmové sdružení právnických osob**, IČ: 638 39 172,
se sídlem Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6
zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. L 58848,
kterou zastupuje Ing. Jakub Papírník, ředitel,
na straně druhé jako nájemce (dále jen „**nájemce**“)

Pronajímatel a nájemce společně jako smluvní strany (dále jen „**strany**“) uzavřeli podle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „**nájemní smlouva**“):

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

(A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to konkrétně:

Budova č.p. 2173, způsob využití stavba technického vybavení, která je součástí pozemku p.č. 2712/2, o výměře 1146 m², zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň-město, v katastrálním území Plzeň, v obci Plzeň, na listu vlastnictví č. 36023, přičemž v této budově se ve **třetím** nadzemním podlaží nachází prostory o výměře **150 m²**, jak jsou tyto zakresleny na situačním plánu, jež tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této nájemní smlouvy (dále jen jako „**Předmět nájmu**“);

(B) Nájemce si přeje užívat Předmět nájmu za podmínek stanovených touto nájemní smlouvou, a to za účelem provozu **kanceláří** v prostorách Předmětu nájmu (dále jen „**kanceláře**“);

BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:

1. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci Předmět nájmu k užívání (dále jen „**Nájem**“).
- 1.2. Nájemce si tímto najímá Předmět nájmu od pronajímatele a zavazuje se hradit pronajímateli Nájemné, to vše za podmínek stanovených touto nájemní smlouvou.
- 1.3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že předmět nájmu bude rozšířen formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě o nájem až tří parkovacích míst, či mezi pronajímatelem a nájemcem bude uzavřena smlouva o podnájmu až tří parkovacích míst, to vše v případě, že

pronajímatel bude mít po uzavření této nájemní smlouvy k dispozici volná parkovací místa v blízkosti budovy, ve které se Předmět nájmu nachází.

Pronajímatel se v případě, že volná parkovací místa získá rekonstrukcí pozemků v okolí budovy, které jsou v jeho vlastnictví, zavazuje až tři tato parkovací místa přednostně před ostatními nájemci budovy, ve které se Předmět nájmu nachází, pronajmout nájemci za cenu ve výši [REDAKCE] za měsíc za jedno parkovací místo.

V případě, že pronajímatel získá parkovací místa do nájmu od jiného vlastníka, zavazuje se až tři tato parkovací místa dát přednostně před ostatními nájemci budovy, ve které se Předmět nájmu nachází, do podnájmu nájemci, a to za stejnou cenu, za kterou tato místa získá do nájmu pronajímatel s připočtením nákladů, které bude pronajímatel hradit za provoz a údržbu těchto parkovacích míst.

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu nájemci k užívání za účelem provozu **kanceláří** v prostorech Předmětu nájmu za účelem výkonu činností Nájemce v oblasti provádění nezávislých aktivit výzkumu a vývoje v oblasti informačních a komunikačních technologií a poskytování výzkumné služby v této oblasti a v oblasti podpory vzdělávání v oblasti informačních a komunikačních technologií, a jen k tomuto účelu může být Předmět nájmu nájemcem užíván.
- 2.2. Nájemce se zavazuje dodržovat všechna ujednání této nájemní smlouvy včetně ujednání o užívání Předmětu nájmu pouze k povolenému účelu užívání a sjednaným způsobem.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

Nájem se sjednává na dobu **neurčitou** ode dne **01.03.2025** (dále jen „**Doba trvání nájmu**“). Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu bez udání důvodu písemně vypovědět s 12 (dvanácti) měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé ze smluvních stran.

4. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 4.1. Smluvní strany prohlašují, že na základě jejich vzájemné dohody pronajímatel pro nájemce předmět nájmu upraví dle požadavků nájemce s tím, že provede stavební úpravy Předmětu nájmu, které jsou specifikovány v čl. 5 této nájemní smlouvy. Čl. 5 této nájemní smlouvy upravuje podmínky realizace stavebních úprav prostor Předmětu nájmu pronajímatelem, a to tak, aby Předmět nájmu vyhovoval konkrétním požadavkům nájemce.

Předmět nájmu po provedených Úpravách v souladu s čl. 5 této nájemní smlouvy bude pronajímatelem předán nájemci nejpozději dne **28.02.2025** (dále jen „**den předání**“). Nájemce se zavazuje Předmět nájmu s Úpravami od pronajímatele převzít, a to i v případě, že bude obsahovat drobné vady, které nebudou bránit řádnému užívání Předmětu nájmu. V případě, že nájemce Předmět nájmu s Úpravami ve výše uvedené lhůtě nepřevzme, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/15 Nájemného sjednaného v čl. 6.2. této nájemní smlouvy za každý den prodlení s převzetím Předmětu nájmu.

V případě, že nájemce Předmět nájmu s Úpravami od pronajímatele nepřevzme, je pronajímatel oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude v den předání Předmětu nájmu sepsán a stranami podepsán předávací protokol.

- 4.2. Předáním Předmětu nájmu nájemci přechází veškerá odpovědnost za prostory Předmětu nájmu, jejich stav, majetek se v nich nacházející a odpovědnost vůči třetím osobám týkající se Předmětu nájmu na nájemce.
- 4.4 Nájemce začne Předmět nájmu užívat až po Dni předání. Smluvní strany staví najisto, že nájemce je povinen hradit Nájemné a Zálohy na služby od počátku Doby trvání nájmu.

5. STAVEBNÍ ÚPRAVY

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že Předmět nájmu projde stavebně technickými úpravami – rekonstrukcí, a to v rozsahu, který byl stranami dohodnut, a který je uveden v příloze č. 2. této smlouvy (dále jen „**Úpravy**“). Veškeré náklady na Úpravy nese pronajímatel. Pokud by ze strany nájemce byly požadovány další stavební úpravy, které nejsou uvedeny v příloze č. 2. této smlouvy, zavazuje se takové náklady nést nájemce.
- 5.2. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost potřebnou k provedení Úprav.
- 5.3. Strany ujednaly, že po dokončení Úprav Předmětu nájmu nájemce Předmět nájmu vybaví dle svých potřeb (dále jen „vybavení“). Náklady na vybavení nese v plném rozsahu nájemce. V případě jakéhokoli ukončení nájmu přejde vybavení, které je zabudováno v budově a je její součástí, do vlastnictví pronajímatele, případně jej nájemce odstraní a vrátí předmět nájmu do původního stavu. Vybavení – movité věci, které nejsou zabudovány a nestaly se součástí budovy, zůstává ve vlastnictví nájemce.
- 5.4. Smluvní strany se zavazují poskytovat si dle této smlouvy vzájemnou součinnost tak, aby byly Úpravy dokončeny a předání zrekonstruovaného Předmětu nájmu pronajímatelem nájemci proběhlo nejpozději do **28.02.2025**.
- 5.5. S ohledem na skutečnost, že pronajímatel v souladu s tímto čl. 5 této nájemní smlouvy provede Úpravy Předmětu nájmu speciálně dle potřeb a požadavků Nájemce, dohodli se Pronajímatel a Nájemce tak, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce dle čl. 3 této nájemní smlouvy nebo výpovědi nebo odstoupením ze strany pronajímatele z důvodů na straně nájemce dříve, než po uplynutí tří kalendářních let ode dne předání Předmětu nájmu, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli náklady, které pronajímatel vynaložil na rekonstrukci dle čl. 5 odst. 5.1. této nájemní smlouvy, a to ve výši 1/36 celkových nákladů (bez DPH) za každý kalendářní měsíc, o který se doba trvání nájmu zkrátí oproti době trvání nájmu v délce tří kalendářních let. Náhrada nákladů je splatná ve lhůtě do 10 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele nájemci. Nájemce náhradu nákladů neplatí v případě, že ke skončení nájmu dojde před uplynutím tří kalendářních let ode dne předání Předmětu nájmu, na základě výpovědi podané pronajímatelem dle čl. 3 této nájemní smlouvy nebo v případě výpovědi nebo odstoupení ze strany nájemce z důvodů na straně pronajímatele a v případě výpovědi pronajímatele dle čl. 10.3.
- 5.6. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s náhradou nákladů dle čl. 5 odst. 5.5. této nájemní smlouvy, zavazuje se pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

6. NÁJEMNÉ

- 6.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání Předmětu nájmu Nájemné ve výši a za podmínek uvedených v odstavci 6.2. této nájemní smlouvy.

- 6.2 Nájemné za nájem Předmětu nájmu činí částku ve výši [REDAKCE]) **bez DPH za jeden m² za kalendářní měsíc**, tedy vzhledem k tomu, že prostory Předmětu nájmu mají výměru o celkové výši **150 m²**, činí Nájemné za prostory Předmětu nájmu částku v celkové [REDAKCE]) za kalendářní měsíc bez DPH (dále jen „**Nájemné**“).

Pronajímatel je oprávněn účtovat k Nájemnému DPH v zákonné výši ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemce se zavazuje hradit Nájemné dle platebního kalendáře, který tvoří jako příloha č. 4 nedílnou součást této nájemní smlouvy. V případě úprav výše Nájemného, úprav výše Záloh na Služby případně jiných vyvolaných úprav je pronajímatel oprávněn zaslat nájemci nový platební kalendář.

Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna, nejdříve však od 01.01.2028, zvýšit výši Nájemného uvedenou v odst. 6.2. tohoto čl. 6 této nájemní smlouvy, a to v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce, písemným oznámením nájemci tak, že Nájemné se zvyšuje o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen uveřejněného Českým statistickým úřadem, zjišťovaný ke konci kalendářního roku tj. o příslušná publikovaná procenta průměrné roční inflace za předchozí kalendářní rok, a to od prvního dne roku následujícího po kalendářním roce, za který byl přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášen (zaokrouhleně na celé stokoruny nahoru). Upravená výše Nájemného platí, nebude-li později znovu upravena postupem podle tohoto ujednání, až do konce nájmu. Základem výpočtu zvýšení Nájemného bude vždy částka měsíčního Nájemného za 1 m² bez DPH v kalendářním roce bezprostředně přecházejícím zvýšení Nájemného.

- 6.3. Součástí shora ujednaného Nájemného nejsou úhrady za dodávku energií a služeb. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci dodávku energií a služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu, které jsou specifikovány v příloze č. 3 k této smlouvě apod. (společně dále jen „**Služby**“). Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhradu Služeb v celkové výši [REDAKCE] [REDAKCE] Předmětu nájmu/měsíc, dle platebního kalendáře, který tvoří jako příloha č. 4 nedílnou součást této nájemní smlouvy (dále jen „**Zálohy na Služby**“). Výše Záloh na Služby může být pronajímatelem v odůvodněných případech měněna v souladu s vývojem cen za Služby účtovaných dodavateli těchto Služeb či s výší skutečné spotřeby nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že změnu výše záloh na Služby písemně oznámí nájemci společně s odůvodněním a příslušnými podklady pro nový výpočet a nájemce se zavazuje, že takto nově stanovené zálohy na služby bude platit podle podmínek této nájemní smlouvy, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla nová výše záloh na služby pronajímatelem nájemci písemně oznámena.
- 6.4. Zálohové platby na Služby poskytované v souvislosti s provozem Předmětu nájmu budou pronajímatelem vyúčtovány alespoň 1x ročně nejpozději k 30. 5. kalendářního roku oproti skutečné spotřebě zjištěné prostřednictvím podružných měřidel v cenových relacích dodavatelů Služeb.

Vyúčtování zálohových plateb na Služby, které nebude možné vyúčtovat podle skutečné spotřeby, bude:

- u Služeb, jejichž poskytování je určeno pro všechny uživatele pronajímatelné plochy v budově, provedeno podle poměru podlahové plochy Předmětu nájmu k celkové pronajímatelné podlahové ploše v budově;
- u Služeb, jejichž poskytování je určeno jen některým uživatelům pronajímatelné plochy v budově, provedeno podle poměru podlahové plochy předmětu nájmu k celkové

pronajímatelné podlahové ploše v budově, jejímž uživatelům bude poskytování této Služby také určeno;

- u Služeb, jejichž poskytování je určeno výlučně nájemci, provedeno tak, že veškeré platby provedené pronajímatelem za tyto Služby jejich dodavatelům budou vyúčtovány nájemci;

V případě ukončení této nájemní smlouvy může být vyúčtování provedeno podle volby pronajímatele dříve než ve stanovený termín. Toto vyúčtování je splatné do 15 dní od jeho vystavení, tj. od okamžiku jeho doručení nájemci. Nájemce je oprávněn vyúčtování reklamovat ve lhůtě 15 dnů od jeho vystavení, resp. doručení. Reklamací dle věty předchozí tohoto článku není dotčena splatnost vyúčtování s výjimkou případu, kdy pronajímatel uzná oprávněnost reklamace. V případě, že pronajímateli nebude doručena reklamace nájemce ve stanovené lhůtě, má se za to, že nájemce s vyúčtováním souhlasí.

- 6.5. Nezaplatí-li nájemce pronajímateli Nájemné, zálohy za služby nebo nedoplatky za vyúčtování záloh řádně a včas, je v prodlení.
- 6.6. Nájemce je oprávněn si po dobu trvání této nájemní smlouvy zajistit svým nákladem i další služby, které bude pro svou činnost potřebovat a které pro nájemce nebude zajišťovat pronajímatel dle č. 6.3. této smlouvy. Bude-li třeba k zavedení některé služby učinit zásah do budovy, musí si nájemce vyžádat předchozí výslovný písemný souhlas pronajímatele se zavedením takové služby. Nájemce se zavazuje hradit příslušné osobě koncesionářské poplatky za televizi a rozhlas.

7. JISTOTA

- 7.1. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli částku rovnající se součtu částky trojnásobku měsíčního Nájemného bez DPH, tj. částku ve výši [REDAKCE] (dále jen „Jistota“), přičemž Jistota je splatná do 10 pracovních dnů ode dne podpisu této nájemní smlouvy, a to na účet pronajímatele č. ú. 324706835/0300 vedený u společnosti Československá obchodní banka, a.s. V případě, že Jistota nebude na účet pronajímatele připsána ve výše uvedeném termínu, je Pronajímatel oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit. Jistota nebude úročena.
- 7.2. Jistota zajišťuje řádné plnění povinností nájemce vzniklých mu z této nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít finanční prostředky z Jistoty, pokud nájemce nesplní povinnost uhradit řádně a včas jakékoliv platby předvídané touto nájemní smlouvou, a to zejména, nikoliv však výhradně, platbu za Nájemné, Zálohy za Služby, Služby, náhradu nákladů, náhradu škody či újmy, bezdůvodné obohacení, smluvní pokutu, úroky z prodlení apod.
- 7.3. Výše Jistoty se musí po celou dobu trvání nájmu rovnat alespoň částce uvedené v článku 7.1. této nájemní smlouvy. V případě, že Pronajímatel použije Jistotu jako celek nebo její část během doby trvání nájmu, a tedy Jistota klesne pod výši dle čl. 7.1. této nájemní smlouvy, je nájemce povinen doplnit Jistotu do původní výše do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele.
- 7.4. Dojde-li k ukončení nájmu podle této nájemní smlouvy, bude Jistota nebo její zbývající část poukázána pronajímatelem zpět na účet určený nájemcem, a to nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu, bez ohledu na skutečnost, zda nájem bude ukončen předčasně či nikoli.

8. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 8.1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádně a v řádném stavu ho na své náklady udržovat.

Nájemce je povinen při užívání a provozu Předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy vztahující se k jeho činnosti. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů, prodlužovacích kabelů, klimatizace a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných a účinných právních předpisů. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předat na vyžádání bez zbytečného odkladu pronajímateli. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce a plnit všechny další povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

Nájemce se zavazuje provádět kontroly Předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany v Předmětu nájmu v souladu s právními předpisy vztahujícími se k jeho činnosti u osob zajišťujících provoz v předmětu nájmu.

Pronajímatel se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany v budově.

Nájemce se zavazuje oznámit neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v předmětu nájmu a škodu jím způsobenou a uhradit veškerou škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce.

Nájemce se dále zavazuje a zpřístupnit na přechodí žádost Pronajímateli Předmět nájmu za účelem provedení kontrol k zajištění požární bezpečnosti.

- 8.2. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady údržbu Předmětu nájmu a udržovat ho v řádném stavu tak, aby jeho hodnota nebyla snižována nad míru odpovídající běžnému opotřebení. Rozsahem údržby se rozumí vymezení dle §2 a §3 nařízení vlády č. 308/2015 Sb, (dále jen „**Opravy**“). Nájemce plně odpovídá za provedení veškerých Oprav a nese veškeré náklady s nimi spojené kromě těch, které představují strukturální opravy Budovy většího rozsahu a/nebo jsou kryté pojistkou pronajímatele, nestanoví-li tato nájemní smlouva jinak.
- 8.3. Pokud Nájemce poruší svou povinnost k provedení Oprav a nezačne takové porušení napravovat ani do 20 (dvaceti) pracovních dnů ode dne doručení následného písemného upozornění zaslaného Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn zajistit provedení Oprav sám na náklady Nájemce. V takovém případě Nájemce uhradí Pronajímateli skutečně, důvodně a účelně vynaložené náklady.
- 8.4. Nájemce nebude v prostorách Předmětu nájmu provádět žádné stavební práce a/nebo úpravy (zejména stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a/nebo stavební adaptace, instalace a/nebo úpravy rozvodů inženýrských sítí, , anténních systémů, lepených podlahových krytin) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud dodavatelem není pronajímatel, má pronajímatel právo na vykonávání stavebního dozoru nad jakýmkoli stavebními pracemi v prostorách Předmětu nájmu, které byly pronajímatelem

schváleny.

- 8.5. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození Budovy, které způsobil Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu nebo kterým umožnil přístup do Předmětu nájmu. Neodstraní-li takové závady či poškození ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dnů ode dne jejich vzniku, nebo v dodatečné lhůtě pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy zaslané pronajímatelem, je takové závady či poškození oprávněn odstranit sám pronajímatel na náklady nájemce. Odpovědnost nájemce za škodu způsobenou porušením povinnosti dle tohoto článku této nájemní smlouvy tím není dotčena.
- 8.6. Nájemce se zavazuje chovat takovým způsobem, aby nenarušil užívání Budovy jejími ostatními nájemci a uživateli. Nájemce bude realizovat zásobování Předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k narušení či k omezení obchodní činnosti Pronajímatele a dalších nájemců v Budově.
- 8.7. Nájemce není oprávněn opatřit Předmět nájmu jakýmikoli štíty, návěstími a/nebo podobnými znameními bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to se netýká označení sídla společnosti/provozovny Nájemce ve smyslu povinnosti označit své sídlo/provozovnu dle platných právních předpisů, resp. k takovému označení tímto pronajímatel uděluje svůj souhlas, s tím, že umístění tohoto označení nájemce provede na místě a způsobem písemně určeným pronajímatelem.
- 8.8. Reklama nájemce, propagace sortimentu a marketing související s činností nájemce na Předmětu nájmu, pokud se jedná o reklamní a marketingové prostředky viditelné či jinak vnímatelné v Budově a bezprostředním okolí a mimo Předmět nájmu, musí být předem písemně schváleny pronajímatelem.
- 8.9. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání nájmu uzavřené pojištění Předmětu nájmu včetně nábytku, zařízení a vybavení Předmětu nájmu, a dále pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na zdraví a majetku pronajímatele či třetích osob. Nájemce je povinen kdykoliv na vyžádání pronajímatele doložit existenci a trvání takového pojištění.
- 8.10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 8.11. Převod práva a závazků nájemce z této nájemní smlouvy jako celku či jejích částí je podmíněn předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele.
- 8.12. Pronajímatel umožní nájemci i jeho návštěvám přístup do budovy a ke vstupu do Předmětu nájmu.
- 8.14. Pronajímatel se zavazuje udržovat, pokud tato povinnost nestíhá podle této nájemní smlouvy nájemce, po celou dobu nájmu Předmět nájmu v takovém faktickém i právním stavu, který bude umožňovat nájemci řádné užívání Předmětu nájmu dle této nájemní smlouvy.

9. PRÁVO VSTUPU PRO PRONAJÍMATELE

- 9.1. Pronajímatel, jeho zástupci, dodavatelé a osoby určené pronajímatelem mohou po dobu provádění Úprav do Předmětu nájmu vstupovat dle potřeby tak, aby Úpravy byly provedeny v souladu a v termínu sjednaném v čl. 5 této nájemní smlouvy.
- 9.2. Pronajímatel, jeho zástupci, dodavatelé a osoby určené pronajímatelem mohou po dni předání v jiných případech než uvedených v čl. 9. odst. 9.1. této nájemní smlouvy vstoupit do Předmětu nájmu na základě písemného oznámení předaného nejméně 1 pracovní den předem nájemci a za následujícím účelem: (i) prohlídka Předmětu nájmu; (ii) provedení

takových úprav, které pronajímatel, přiměřeným způsobem, považuje za nezbytné. Při uplatňování svých práv vyvine pronajímatel přiměřené úsilí, aby co možná nejméně narušil právo na nerušené užívání Předmětu nájmu nájemcem.

- 9.3. Nájemce se zavazuje předat Pronajímateli k dispozici duplikát klíčů, či jakéhokoliv jiného nutného prostředku sloužícího k přístupu do předmětu nájmu (např. kopie přístupové elektronické karty, čipu apod.), které v případě nouze použije k přístupu do Předmětu nájmu, jestliže Nájemce nebude přítomen nebo neumožní přístup do Předmětu nájmu za účelem odvrácení hrozící újmy či v jiných odůvodněných případech. Klíče budou uloženy v zapečetěné skříňce. Budou-li tyto klíče či některý z nich použity, je pronajímatel povinen informovat o tom bez zbytečného odkladu nájemce telefonicky na čísle +420 602 252 531 a na e-mail: support@cesnet.cz a sdělit důvod vstupu do Předmětu nájmu a datum a čas vstupu, čas opuštění Předmětu nájmu, osoby vstupující a provedená opatření.
- 9.4 Nájemce se zavazuje výměnu zámků či změnu přístupových karet do Předmětu nájmu oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli a předat duplikát klíče nebo čipové karty pro účely čl. 9.3 výše bez zbytečného odkladu po výměně zámku.

10. SKONČENÍ NÁJMU

- 10.1. Nájem může být ukončen písemnou dohodou stran, a to k datu uvedenému v dohodě.
- 10.2. Pronajímatel může tuto nájemní smlouvu ukončit písemnou výpovědí s 30-denní výpovědní dobou v případě, že nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli tím, že:
- a) je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného a/nebo služeb (záloh na služby či nedoplatku za vyúčtování záloh)
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění závažným způsobem porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních a podnájemních práv v budově;
 - c) nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než je sjednáno touto nájemní smlouvou;
 - d) bude pravomocně rozhodnuto o úpadku nájemce nebo bude proti nájemci zahájeno exekuční řízení k vymození povinnosti nájemce, jejíž vymození bude ohrožovat plnění závazků nájemce z této nájemní smlouvy;
 - e) nájemce nesplní svoji povinnost mít uzavřeno pojištění předmětu nájmu v rozsahu sjednaném touto nájemní smlouvou nebo na výzvu nájemce tuto skutečnost neprokáže;
 - f) nájemce porušuje kteroukoliv z povinností sjednanou v čl. 7 odst. 7.3., čl. 8 odst. 8.3. až odst. 8.11, čl. 9 této nájemní smlouvy;
- a toto porušení povinností nenapraví ani v dodatečně lhůtě v trvání nejméně deseti (10) dnů určené Pronajímatelem písemnou výzvou.
- 10.3. Pronajímatel může tuto nájemní smlouvu také ukončit písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou v případě že:
- a) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu.
- 10.4. Nájemce je oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit v případě, že:
- a) pronajímatel ani v náhradní lhůtě tří měsíců po uplynutí termínu sjednaného v čl. 5.4

této nájemní smlouvy nedokončí Úpravy a nepředá nájemci Předmět nájmu s provedenými úpravami.

- 10.5. Nájemce může tuto nájemní smlouvu ukončit písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou v případě, že:
- a) nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
 - b) předmět nájmu přestane být trvale způsobilý k užívání ke sjednanému účelu,
 - c) pronajímatel neprovede opravy Předmětu nájmu, k jejichž provedení je povinen dle této nájemní smlouvy nebo dle zákona a/nebo bude provádět opravy Předmětu nájmu, které budou trvat nepřiměřeně dlouho nebo budou ztěžovat užívání Předmětu nájmu nad míru přiměřenou poměrům a nezajistí nápravu tohoto stavu ani přes výzvu nájemce v náhradní lhůtě 30 dnů od doručení této výzvy, s výjimkou provádění Úprav.
- 10.6. Výpověď anebo odstoupení musí být učiněny písemně a doručeny do sídla smluvních stran případně prostřednictvím datových schránek smluvních stran. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 10.7. Nájemce není oprávněn požadovat v případě výpovědi ze strany pronajímatele přiměřené odstupné. Nájemce se tímto svého práva na přiměřené odstupné ve smyslu ustanovení § 2223 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, výslovně vzdává.
- 10.8. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce nemá nárok na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem, účastníci této nájemní smlouvy tedy vylučují užití ustanovení § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

11. PLATBY

- 11.1. Závazek nájemce poskytnout pronajímateli na základě této nájemní smlouvy jakékoli peněžité plnění se má za splněný dnem připsání příslušné peněžní částky ve prospěch účtu pronajímatele. To samé platí vice versa.
- 11.2. Jakékoli peněžité plnění poskytnuté nájemcem pronajímateli bude vždy použito nejdříve na splnění závazku nájemce vůči pronajímateli uhradit úrok z prodlení, smluvní pokutu a až následně jistinu z dlužné částky.

12. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU PO UKONČENÍ NÁJMU

- 12.1. Ke dni skončení Nájmu a/nebo ke dni vyklizení Předmětu nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu řádně vyklidit a uvést Předmět nájmu do stavu, ve kterém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení běžným provozem a vady, které povinen odstranit pronajímatel.
- 12.2. O stavu Předmětu nájmu při předání se sepíše předávací protokol, který bude mimo jiné obsahovat seznam oprav Předmětu nájmu, jejichž provedení zajistí a/nebo uhradí nájemce. V případě, že nájemce v den skončení nájmu nebo v den vyklizení Předmět nájmu nevyklidí a nepředá protokolárně pronajímateli dobrovolně ani v náhradní lhůtě v trvání deseti (10) dnů, je pronajímatel oprávněn bez přítomnosti nájemce vstoupit do Předmětu nájmu a vykázat odtud všechny osoby a odstranit také všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných prostorech, vše na náklady nájemce, s tím, že k těmto věcem vznikne zadržovací právo na zajištění náhrady nákladů vynaložených přítom pronajímatelem a také příp. nezaplaceného

Nájemného a dalších finančních závazků nájemce vůči pronajímateli. Nájemce nese veškeré náklady na odstranění označení a log instalovaných v či na budově.

- 12.3. V případě, že nebude předmět nájmu předán nájemcem pronajímateli zpět ve stavu vyžadovaném touto nájemní smlouvou v bodu 12.1, může pronajímatel uvést předmět nájmu do odpovídajícího stavu na náklady nájemce.
- 12.4. Neodevzdá-li nájemce Předmět nájmu pronajímateli v den skončení Nájmu, nebo v jiný den, ve který je nájemce povinen odevzdat Předmět nájmu pronajímateli dle této nájemní smlouvy, má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 1/15 ujednaného měsíčního Nájemného bez DPH za každý kalendářní den, až do dne, kdy nájemce pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá.
- 12.5. Je-li tato nájemní smlouva ukončena odstoupením ze strany pronajímatele, vyklidí nájemce Předmět nájmu do 10 pracovních dnů ode dne, kdy toto odstoupení od této nájemní smlouvy nabylo účinnosti.

13. SANKCE

- 13.1. V případě, že nájemce poruší kteroukoliv ze svých povinností sjednaných v čl. 2. odst. 2.1., čl. 7 odst. 7.3., čl. 8 odst. 8.3. až odst. 8.11., čl. 9 této nájemní smlouvy, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] za každé jednotlivé porušení těchto povinností.
- 13.2. V případě prodlení s úhradou Nájemného, Záloh za služby nebo nedoplatku za vyúčtování záloh se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 13.3. Smluvní pokuty jsou splatné ve lhůtě do 10 dnů ode dne doručení výzvy k jejich zaplacení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu vzniklé škody.

14. SPORY Z TÉTO NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 14.1. Veškeré spory z této nájemní smlouvy se budou smluvní strany snažit řešit smírnou cestou. V případě, že se nepodaří spor vyřešit smírnou cestou, má kterákoliv ze stran právo se obrátit na věcně a místně příslušný soud.
- 14.2. Tato nájemní smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právem, zejména občanským zákoníkem.

15. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 15.1. Smluvní strany na sebe tímto přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
- 15.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn učinit veškeré své pohledávky vzniklé z této smlouvy vůči nájemci předmětem zástavního práva, a to ve prospěch zástavního věřitele - banky, která poskytla nebo poskytne pronajímateli úvěr na rekonstrukci Předmětu nájmu.
- 15.3. Jestliže jakýkoliv závazek vyplývající z této nájemní smlouvy nebo jakékoliv ustanovení této nájemní smlouvy (včetně jakéhokoli jejího odstavce, článku, věty nebo slova) je nebo se stane neplatným, nevymahatelným a/nebo zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost a/nebo zdánlivost neovlivní ostatní ustanovení této nájemní smlouvy. Strany nahradí tento neplatný, nevymahatelný a/nebo zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným

a nikoliv zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.

- 15.4. Tato nájemní smlouva tvoří úplnou dohodu mezi stranami ohledně předmětu této nájemní smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí rozhovory, jednání a dohody mezi stranami týkající se předmětu této nájemní smlouvy. Strany tímto prohlašují, že v této nájemní smlouvě nechybí jakákoli náležitost, kterou by některá ze stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této nájemní smlouvy.
- 15.5. Tato nájemní smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými všemi stranami. Změna této nájemní smlouvy v jiné, než písemné formě je tímto vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Není-li pro změnu této nájemní smlouvy dodržena forma ujednaná stranami, lze neplatnost takovéto změny namítnout i v případě, bylo-li již plněno.
- 15.6. Všechny písemnosti doručované dle této nájemní smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této nájemní smlouvy nebo na adresu, kterou účastník druhému účastníkovi písemně sdělil, případně na adresu sídla účastníka zapsanou v obchodním rejstříku. Zásilky se doručují buď osobním předáním nebo doporučenou poštovní zásilkou či kurýrní zásilkou nebo do datové schránky.
- 15.7. Tato nájemní smlouva se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Smluvní strany ujednaly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů ustanovení § 1765, § 1766, 1898, věty třetí § 1949 odst. 1, § 1949 odst. 2, § 1950, § 1951, § 1971, § 1995 odst. 2, § 2050, § 2223, § 2232, § 2247, § 2287, věty první § 2315 občanského zákoníku na jejich smluvní vztah založený touto nájemní smlouvou.
- 15.8. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každá strana obdrží po jednom (1) stejnopisu.
- 15.9. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi stranami, tj. podpisem této smlouvy poslední stranou.
- 15.10. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy tvoří:
- přílohu č. 1. - situační plán prostor Předmětu nájmu,
 - přílohu č. 2 – minimální rozsah Úprav,
 - přílohu č. 3 – rozpis Služeb,
 - přílohu č. 4 – platební kalendář.

V _____ dne _____

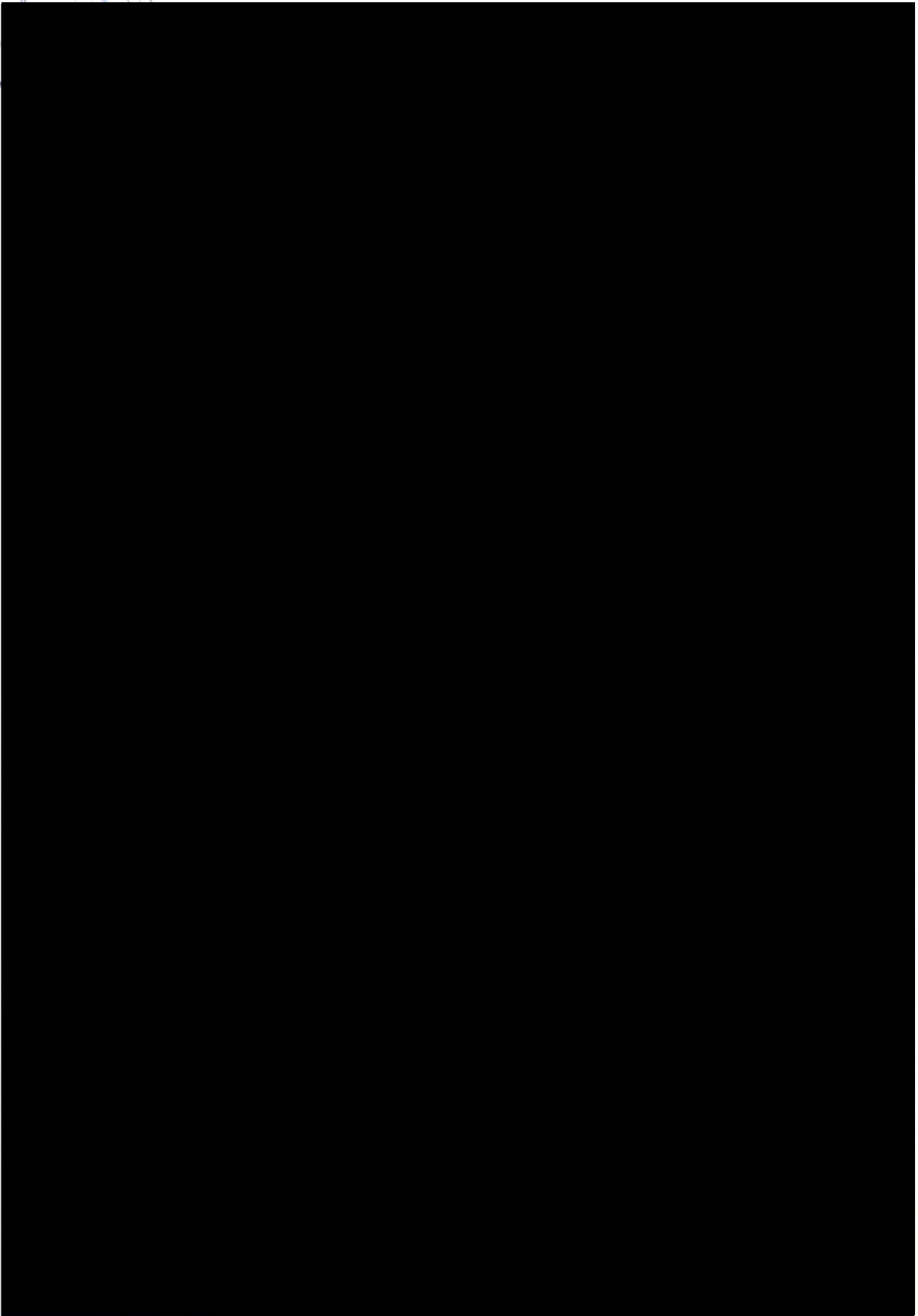
V _____ dne _____

pronajímatel

nájemce

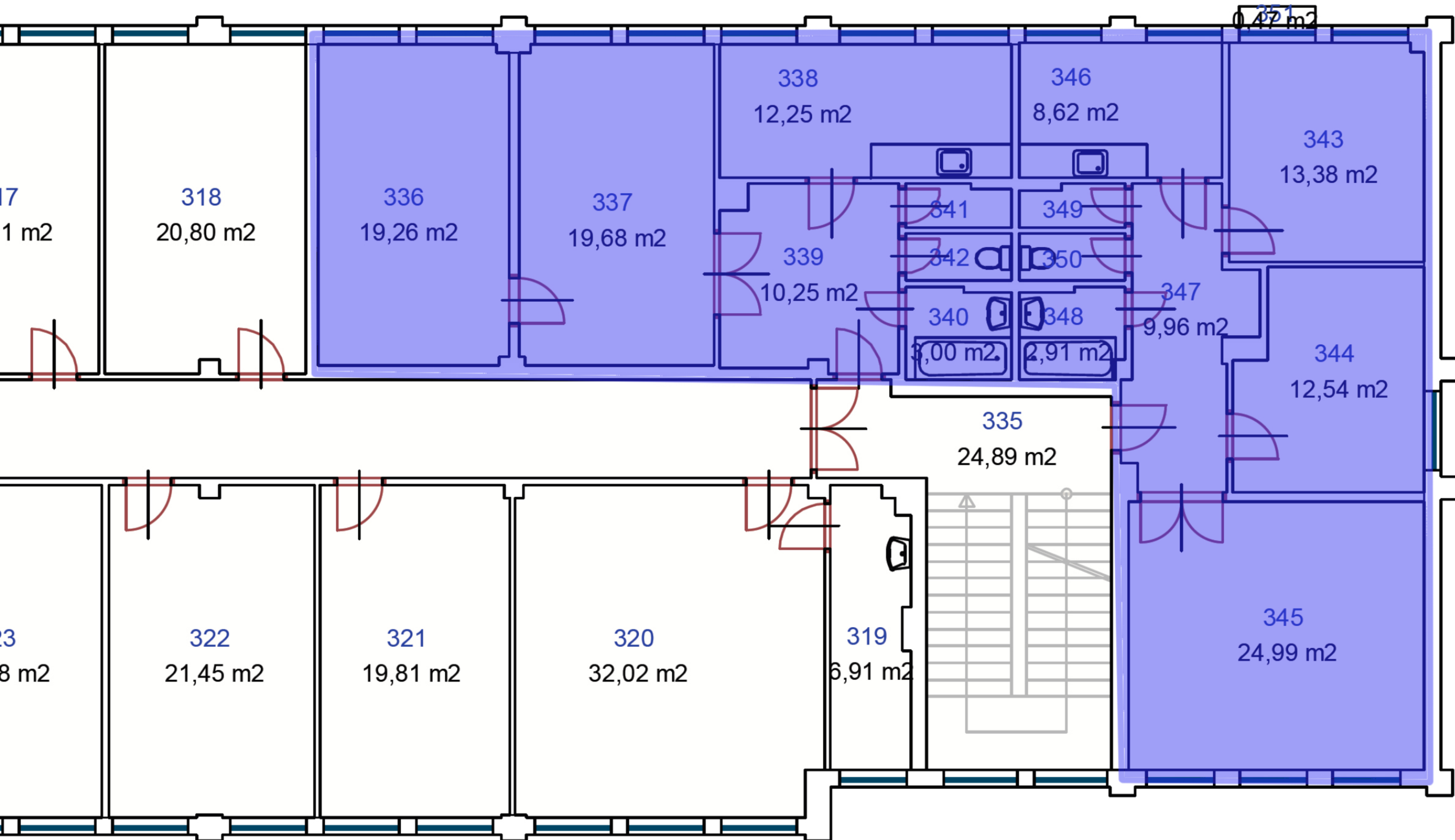
Ing. Jakub Papírník, ředitel

ANDOLSKY
C

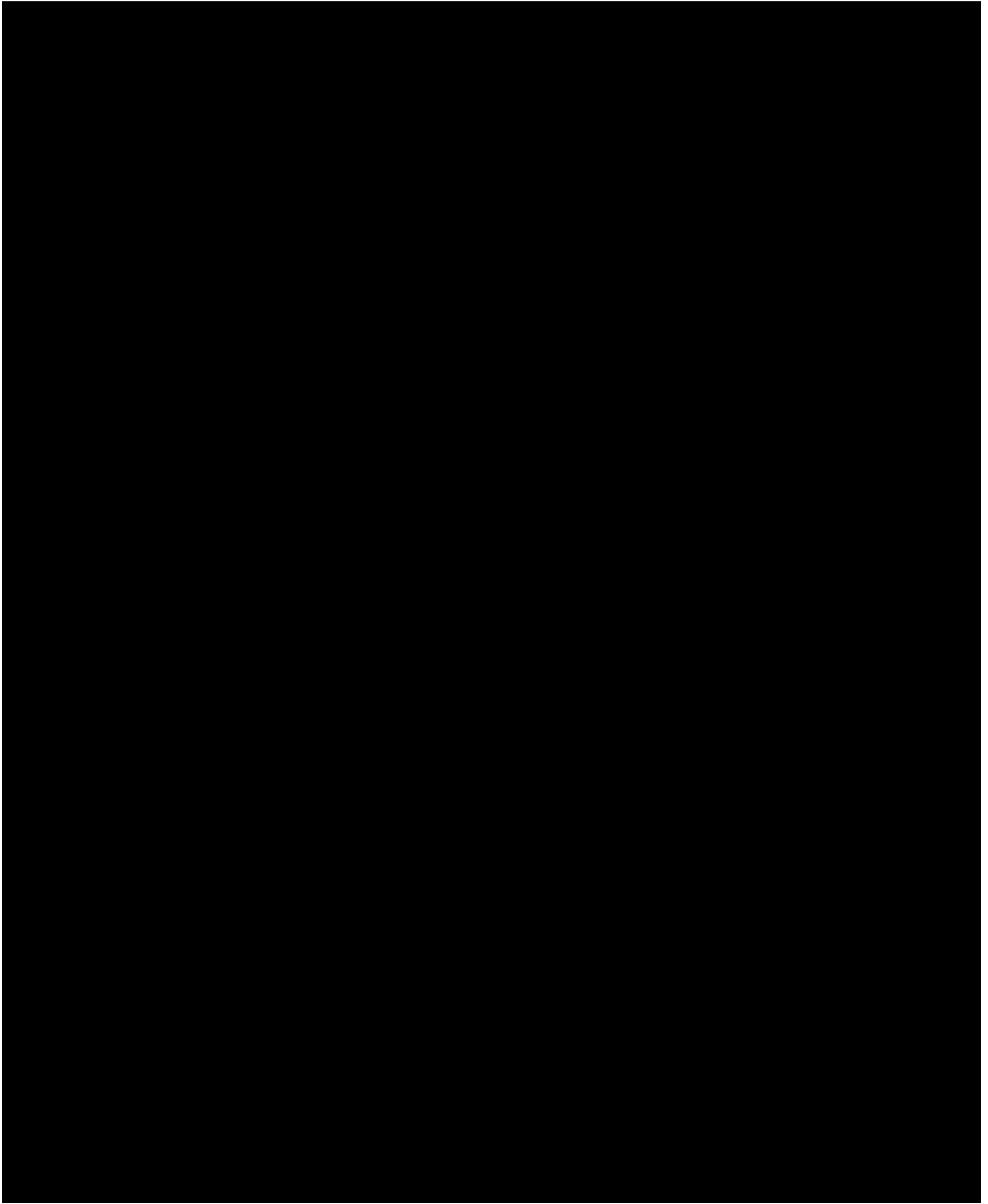




Příloha č. 1
situační plán prostor Předmětu nájmu



Příloha č. 2
minimální rozsah Úprav



Příloha č. 3
rozpis Služeb

Příloha č. 3 - Rozpis služeb

Administrativa:

- Spotřební materiál
- Správa nemovitosti

Ostraha:

- Provoz CCTV

Úklid a likvidace odpadu:

- Úklidové služby
- Údržba zeleně
- Odstraňování sněhu, posypový materiál
- Deratizace, dezinfekce
- Odvoz a likvidace odpadu

Revize:

- Revize a servis – silnoproud a slaboproud
- Revize a servis - protipožární zařízení
- Revize a servis – dveře, přístupový systém
- Revize a servis – vzduchotechnika a chlazení
- Revize a servis – ostatní

Údržba a opravy:

- Materiál pro údržbu a opravy budovy
- Provozní opravy – technologie
- Provozní opravy – stavební

Technické zabezpečení nemovitosti:

- Technická údržba – facility management (MO)
- Telekomunikační poplatky – GSM brána

Energie:

- Spotřeba elektrické energie
- Spotřeba tepla
- Spotřeba vody, stočné
- Srážková voda

Příloha č. 4
Platební kalendář

Příloha č. 1 ke Smlouvě č. 51703149

Nájemce:	CESNET, zájmové sdružení právnických osob Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6	IČ:	63839172
Platnost od:	01.03.2025	DIČ:	CZ63839172
		Kalkulace:	měsíční

Přehled sazeb nájemného

od 1. 3. 2025 do 31. 12. 2027	Sazba v CZK za 1 m2		Počet m2	Částka v CZK		Sazba DPH
Nájem: Kanceláře 3.NP						
Média: Teplo						
Média: Vodné, stočné						
Média: Elektrická energie						
Služby spojené s nájmem kanceláře						

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH

Zpracoval

██████████ ██████████