

SMLOUVA o nájmu nemovitostí

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění

Smluvní strany

IMMOTEL a.s.

IČ 281 87 083

se sídlem Praha 5, Smíchov, Nad Santoškou 1420/8, PSČ 150 00

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12642

jejímž jménem jedná Petr Čížek, předseda představenstva, a Veronika Füleová, místopředseda představenstva.

na straně jedné jako Pronajímatel

a

Česká pošta, s.p.

IČ 471 14 983

se sídlem Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 225 99

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl A, vložka 7565
zastoupena Ing. Pavel Pulkráb, výkonným ředitelem úseku správy majetku

na straně druhé jako Nájemce

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v následujícím znění tuto

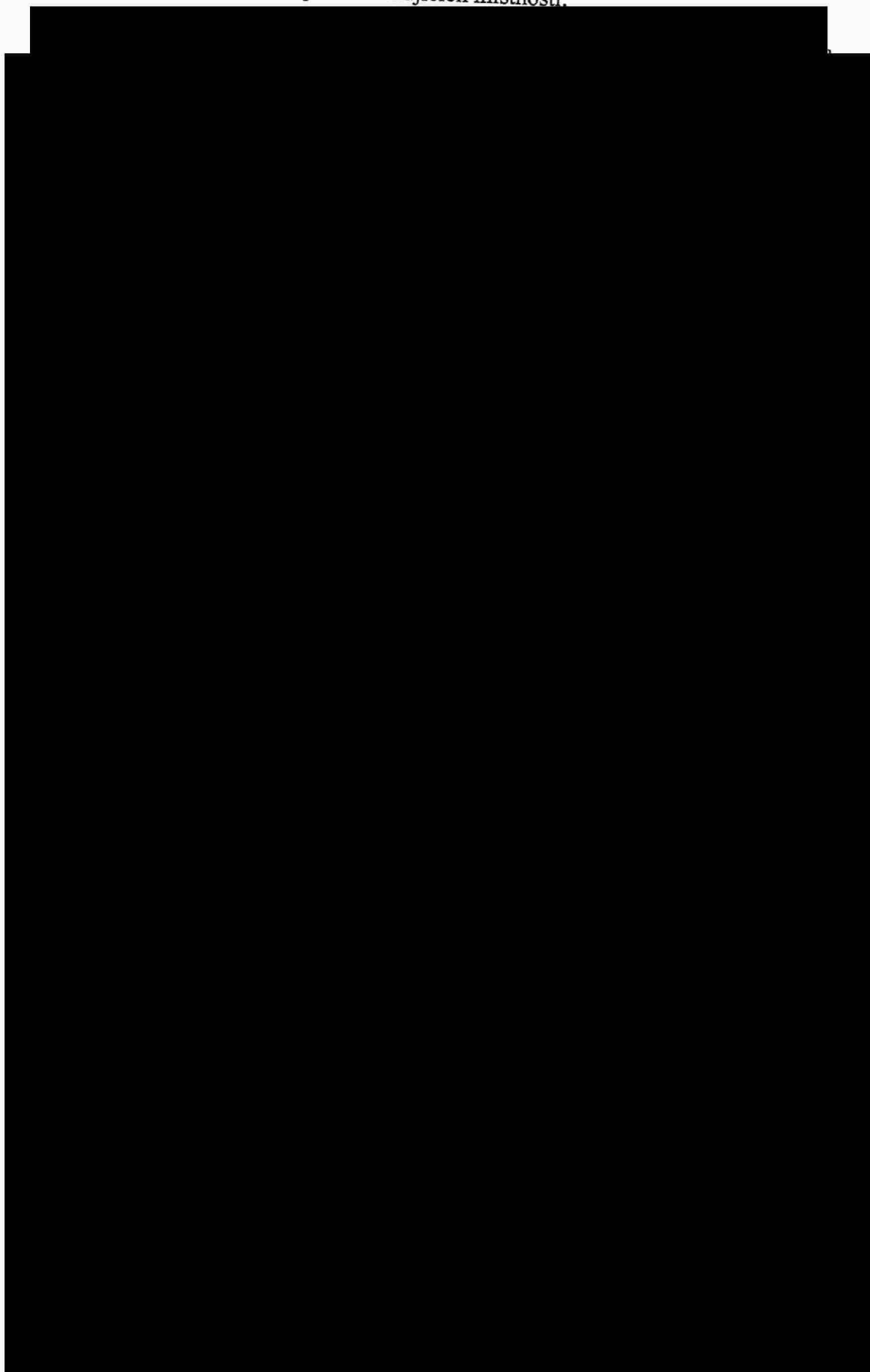
smlouvu o nájmu nemovitostí

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy čp. 1260 se způsobem využití objekt občanské vybavenosti umístěné na pozemku parc. č. 344/2, na adrese Frýdlant, Okružní 1260 (dále jen „Budova“) a pozemku parc. č. 344/3 (dále jen „Pozemek“), vše zapsané na listu vlastnictví č. 3128 pro obec Frýdlant, katastrální území Frýdlant, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant.
2. V Budově se nacházejí nebytové prostory o celkové výměře **773,65 m²**, graficky vyznačené šrafováním na plánu příslušného podlaží, který tvoří nedílnou součást smlouvy jako její příloha č. 1.

Nebytové prostory sestávají z následujících místností:



Článek II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Nájemci za nájemné do užívání nebytové prostory uvedené v článku I odst. 2 této smlouvy a část Pozemku o výměře 205,5 m² (dále společně jen „Nebytové prostory“).
2. Nájemce do nájmu výše specifikované Nebytové prostory přijímá. Nájemce prohlašuje, že je mu stav nebytových prostor podrobně znám, neboť je dosud na základě nájemních smluv, které jsou nahrazeny touto smlouvou užíval, že je shledává plně způsobilými k řádnému užívání bez jakýchkoli výhrad a zavazuje se je včetně jejich součástí, vybavení a příslušenství užívat způsobem obvyklým a pouze v souladu se sjednaným účelem nájmu. Způsob užívání je podrobněji stanoven domovním řádem, který vydal Pronajímatel. Nájemce potvrzuje, že byl s domovním řádem před podpisem této smlouvy seznámen. Pronajímatel je oprávněn domovní řád změnit či doplnit. V takovém případě písemně oznámí příslušnou změnu či doplnění Nájemci.
3. Současně s Nebytovými prostory je Nájemce oprávněn nevýhradně užívat v míře obvyklé a způsobem šetrným společné části Budovy a jejich vnitřního vybavení a další prostory, které jsou podle svého stavebně technického určení a rozhodnutí Pronajímatele určeny k užívání všem nájemcům prostor v Budově.
4. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli všechny náklady, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s užíváním Nebytových prostor nebo společných částí Budovy v rozporu s touto smlouvou či domovním řádem.
5. O předání a převzetí Nebytových prostor při započetí a skončení nájemního vztahu bude oběma smluvními stranami sepsán předávací protokol v zásadě odpovídající vzoru uvedenému v Příloze č. 4. Stav Nebytového prostoru, jeho pronajímaného vybavení a příslušenství bude zdokumentováno pořízením fotografií a nebo videonahrávky k okamžiku jejich převzetí Nájemcem.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmětné Nebytové prostory přenechává Pronajímatel Nájemci do užívání výhradně za účelem výkonu činnosti dle výpisu Nájemce z Obchodního rejstříku, tvořícího přílohu č. 2 této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn Nebytové prostory užívat pouze a výlučně jen pro sjednaný účel.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na **dobu určitou od** od 1.3.2009 do 28.2.2011 (dále jen „**doba nájmu**“). V případě, že kterákoliv smluvní strana nejméně s tříměsíčním předstihem neoznámí druhé smluvní straně svůj úmysl v nájemním vztahu nepokračovat, mění se uplynutím doby nájmu trvání nájemního vztahu na dobu neurčitou.
2. Nájemce je povinen Nebytový prostor vyklidit a vyklizený s čistě vymalovanými stěnami a čistě vymetený jej předat Pronajímateli nejpozději ke dni ukončení nájmu. V případě nesplnění této povinnosti do 5 kalendářních dnů od skončení nájmu je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Nebytového prostoru a převzít jej bez součinnosti Nájemce a bez nutnosti soudního řízení a vystěhovat Nájemce a všechny ostatní osoby z Nebytového prostoru a vystěhovat veškerý majetek Nájemce a jakýchkoli osob nacházejících se v Nebytovém prostoru, aniž by nesl jakoukoli odpovědnost za škody nebo ztráty způsobené takovýmto vystěhováním. Nájemce podpisem této smlouvy s takovým vystěhováním souhlasí a zavazuje se Pronajímateli uhradit jakékoli náklady vzniklé Pronajímateli v souvislosti s takovým převzetím Nebytového prostoru a vystěhováním majetku nebo osob z něj.
3. Současně smluvní strany sjednávají pro případ nesplnění povinnosti stanovené Nájemci v čl. IV. odst. 2 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 4.000,- Kč za každý den prodlení Nájemce s vyklizením Nebytového prostoru.

Článek V.

Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor

1. Výše a splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětného Nebytového prostoru nájemné ve výši 118.005,- Kč (slovy: sto osmnáct tisíc pět korun českých) čtvrtletně.

Roční nájemné činí za Nebytový prostor celkovou částku ve výši 472.020,- Kč (slovy: čtyři sta sedmdesát dva tisíc dvacet korun českých).

Čtvrtletní nájemné za Nebytové prostory pak činí **118.005,- Kč** (slovy: sto osmnáct tisíc pět korun českých). K nájemnému bude přičítáno DPH v zákonem stanovené výši. Nájemné za první měsíc nájemního vztahu je splatné 27.3.2009.

2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemce bude vedle nájemného hradit Pronajímateli čtvrtletně částku **135.389,- Kč** (slovy: sto třicet pět tisíc tři sta osmdesát devět korun českých) jako zálohovou platbu na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru dle Seznamu služeb, tvořícího přílohu č. 3 této smlouvy. K této částce bude přičítána DPH v zákonem stanovené výši. Tato záloha je splatná spolu s nájemným.

3. Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor provede Pronajímatel jednou ročně, a to do 30 kalendářních dní po obdržení vyúčtování od dodavatelů služeb. Pronajímatel předá Nájemci vyúčtování za jím pronajaté Nebytové prostory písemně, nejpozději do 60 dnů po obdržení vyúčtování od dodavatelů služeb.
4. Pronajímatel je povinen vrátit zpět Nájemci případné přeplatky na zálohových platbách na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor zaplacených nad rámec skutečné spotřeby, a to na základě vyúčtování od příslušných dodavatelů.
5. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli případné nedoplatky na plněních poskytovaných v souvislosti s užíváním Nebytových prostor spotřebovaných nad rámec zaplacených záloh, a to na základě vyúčtování skutečné spotřeby od příslušných dodavatelů.
6. Smluvní strany se dohodly, že vyúčtování záloh za služby uvedené v bodech 3, 4, 5 a 6 Přílohy č. 3 této smlouvy nepřesáhne částku 500,- Kč za m² podlahové plochy za rok. V případě, že skutečné náklady na tyto služby překročí shora uvedený limit, bude náklady nad takto stanovený limit hradit Pronajímatel.
7. Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatel je oprávněn upravit limit pro vyúčtování stanovený v článku V. bodě 1. 6 této smlouvy v souvislosti se změnou cen vstupů dodavatelů jednotlivých služeb.
8. Smluvní strany činí nesporným, že služby neuvedené v Seznamu služeb dle přílohy č. 3 této smlouvy si Nájemce zajišťuje sám na svůj náklad a odpovědnost.

2. Způsob placení a zvýšení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor

- a) Za užívání Nebytových prostor bude Nájemce hradit Pronajímateli částky dohodnuté v článku V. odst. 1. písm. a této nájemní smlouvy, a to čtvrtletně předem vždy nejpozději k 15. dni kalendářního čtvrtletí, na které je platba určena. Pro účely DPH bude vystaven jako daňový doklad splátkový kalendář dle ustanovení § 28 zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Nový splátkový kalendář bude vystaven vždy ke dni 1.4. kalendářního roku. V případě změny výše nájemného v souladu s čl. V, bodu 2.6. této smlouvy bude vystaven nový splátkový kalendář, který bude doručen Nájemci formou písemného oznámení. Vystavením nového splátkového kalendáře zaniká platnost původního splátkového kalendáře s účinností od data účinnosti zvýšení nájmu.
- b) **Nájemné** se Nájemce Pronajímateli zavazuje hradit bezhotovostním převodem na účet [redacted] variabilního symbolu **0801902**. Za datum úhrady se považuje datum připsání prostředků na citovaný účet Pronajímatele.
- c) **Zálohovou platbu na plnění** poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor [redacted] převodem na účet [redacted] u [redacted] se považuje datum připsání prostředků na citovaný účet Pronajímatele.
- d) Pronajímatel je povinen uhradit Nájemci případné přeplatky na zálohových platbách na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor nejpozději do 10

pracovních dnů od data doručení vyúčtování energií služeb od [REDACTED]

[REDACTED] na plněních
[REDACTED] 10 pracovních
[REDACTED] Nájemci, a

u [REDACTED]

- f) Po ukončení kalendářního roku nájmu bude nájemné jednou ročně vždy k 1.dubnu daného roku automaticky zvyšováno o roční míru inflace za předcházející kalendářní rok. Roční mírou inflace se pro tyto účely rozumí inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za bezprostředně předcházející kalendářní rok a publikovaná Českým statistickým úřadem. Nová výše nájemného se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.
- g) Pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit výši zálohy za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor v souvislosti se změnou jejich cen jednotlivými jejich dodavateli, a to o částku odpovídající procentnímu zvýšení nákladů účtovaných ze strany dodavatelů předmětných služeb. Zvýšení cen ze strany dodavatelů služeb je Pronajímatel povinen Nájemci prokázat, pokud o to Nájemce požádá a výše záloh bude změněna o více než 10%. Nájemce se zavazuje takovou jednostranně zvýšenou zálohu Pronajímateli hradit, a to ode dne stanoveného Pronajímatelem v písemném oznámení o změně výše zálohy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti Pronajímatele:

- a) povinnost odevzdat Nájemci Nebytové prostor dle čl. I. této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, když tato povinnost je splněna podpisem této smlouvy, neboť Nájemce Nebytové prostory užívá na základě nájemní smlouvy, která je nahrazena touto smlouvou
- b) povinnost zajistit Nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním předmětných Nebytových prostor,
- c) v případě, že Nájemce nevyklidí Nebytový prostor při skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Nebytového prostoru a převzít jej bez součinnosti Nájemce a bez nutnosti soudního řízení a vystěhovat Nájemce a všechny ostatní osoby z Nebytového prostoru a vystěhovat veškerý majetek Nájemce a jakýchkoli osob nacházejících se v Nebytovém prostoru, aniž by nesl jakoukoli odpovědnost za škody nebo ztráty způsobené takovýmto vystěhováním. Nájemce s takovým vystěhováním souhlasí a zavazuje se Pronajímateli uhradit jakékoli náklady vzniklé Pronajímateli v souvislosti s takovým převzetím Nebytového prostoru a vystěhováním majetku nebo osob z něj.
- d) povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání Nebytových prostor, nebo jimiž je výkon Nájemcova práva ohrožen, k jejichž odstranění není podle této smlouvy nebo zákona Nájemce povinen.

- e) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Nebytových prostor spolu s Nájemcem za účelem kontroly dodržování podmínek sjednaných touto smlouvou, jakož i za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.
- f) V případě havárie, požáru či jiné události vážným způsobem ohrožující Nebytové prostory má Pronajímatel právo vstoupit do Nebytových prostor i v nepřítomnosti Nájemce. Pro tyto účely předá Nájemce Pronajímateli do 20.3.2009 klíč od Nebytových prostor v zapečetěné obálce. V případě, že Pronajímatel bude nucen klíč ze shora uvedených důvodů použít, sepiše o tomto protokol, jehož jednu kopii předá Nájemci. O použití klíče bude Nájemce neprodleně informován a po použití bude klíč opět zapečetěn v obálce. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci namátkovou kontrolu neporušenosti obálky s klíčem.
- g) Pronajímatel neodpovídá za škodu nebo jinou újmu Nájemce, popřípadě třetích osob, která by byla způsobena vyšší mocí. Za vyšší moc se považují všechny případy, kdy splnění povinnosti Pronajímatele bránila překážka, která nastala nezávisle na vůli Pronajímatele a bránila mu ve splnění jeho povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by ten tuto překážku nebo její následky mohl předem odvrátit. Pronajímatel je povinen vyvinout maximální úsilí k minimalizaci následků vyvolaných vyšší mocí. Nájemci nevzniká právo na snížení nájemného ani na náhradu škody při přerušení či omezení dodávky služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, v případě, že k takovému porušení či omezení došlo za okolností, za kterých je vyloučeno právním předpisem nebo smlouvou o dodávce služeb právo odběratele služeb na náhradu škody a nebo ušlého zisku s výjimkou případu, že Pronajímatel zavinil přerušení dodávky. Dále je odpovědnost Pronajímatele za škody způsobené Nájemci omezena výší částky, kterou Pronajímatel úspěšně uplatnil u dodavatele a skutečně od dodavatele obdržel. Pronajímatel se zavazuje, že bude u dodavatele uplatňovat nejvyšší možnou, rozumně uplatnitelnou částku.
- h) Smluvní strany se dohodly, že maximální výše odpovědnosti Pronajímatele za škodu předpokládaná podle § 379 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku je omezena částkou 10.000.000,- Kč. Nájemce tedy není oprávněn požadovat náhradu škody převyšující tuto částku.

2. Práva a povinnosti Nájemce:

- a) povinnost platit řádně a včas částky dohodnuté v čl.V. této smlouvy,
- b) povinnost užívat Nebytové prostory pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě,
- c) povinnost oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel této smlouvou provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- d) povinnost v případě vzniku pojistné události neprodleně upozornit Pronajímatele,
- e) povinnost udržovat svým nákladem Nebytové prostory v čistém a užitelném stavu, zejména je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy v Nebytových prostorech související s jeho užíváním, které neprovádí Pronajímatel, za běžnou údržbu a drobné opravy se považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostorů

v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, jejichž výše v jednotlivém případě nepřekročí 5000,- Kč. Pronajímatel není povinen odstranit vady Nebytových prostor, které existují ke dni uzavření této smlouvy a které nebrání smluvenému užívání Nebytových prostor.

- f) povinnost provádět v Nebytových prostorech a jejich příslušenství veškeré revize týkající se jak Nebytových prostor tak jejich vybavení, zejména veškerých technologií, rozvodů atp. a předávat Pronajímateli dokumentaci od těchto revizí včetně revizních zpráv a zpráv o odstranění případných zjištěných závad
- g) povinnost neprovádět v Nebytových prostorech bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele jakékoliv stavební úpravy či jiné změny Nebytových prostor, a to ani na svůj náklad. Součástí takového souhlasu Pronajímatele musí být i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti Nájemce. Součástí souhlasu musí být i písemná dohoda o financování úprav a způsobu jejich odepisování. Tento souhlas nebude Pronajímatelem bezdůvodně odepřen a Pronajímatel se zavazuje, že s Nájemcem uzavře dodatek k nájemní smlouvě nebo písemnou dohodu o provedení technického zhodnocení, způsobu jeho odepisování a vypořádání Nájemcem vynaložených nákladů při skončení nájmu. Pronajímatel souhlas nevydává, pokud by stavební úpravy vedly ke snížení hodnoty budovy nebo některé její části, součástí či prostor v ní. V případě porušení povinnosti Nájemce dle tohoto bodu smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce jím provedené protiprávní úpravy a změny bezodkladně odstranil na svůj náklad. Pokud Nájemce neodstraní úpravy Nebytových prostor, je Pronajímatel oprávněn odstranit tyto úpravy sám na náklady Nájemce.
- h) povinnost v případě skončení nájmu Nebytové prostory vyklidit a odevzdat Pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nebylo mezi Pronajímatelem a Nájemcem dohodnuto jinak.
- i) Nájemce není oprávněn přenechat Nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu třetí osobě bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele, bude-li takový souhlas Pronajímatele udělen, je Nájemce oprávněn přenechat Nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu třetí osobě pouze na dobu určitou a pouze za účelem výkonu činností schválených Pronajímatelem. Nájemce není oprávněn podnajmout Nebytové prostory nebo jejich části zejména pro účely provozování heren, nočních podniků, trhů, stánkového prodeje a erotických podniků.
- j) povinnost oznámit Pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas v případě, že Nájemce hodlá změnit v provozovně umístěné v Nebytových prostorech předmět podnikání. Nájemce však není oprávněn užívat Nebytové prostory jinak než k účelu sjednanému touto smlouvou (článek III smlouvy).
- k) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umísťovat jakékoli billboardy, tabule a jiné reklamní vývěsky na Budovy, v nichž se Nebytové prostory nachází, ani na přilehlé nemovitosti,
- l) povinnost užívat Nebytové prostory, společné prostory a zařízení Budov řádně a v souladu s dobrými mravy a v souladu s domovním řádem (čl. II.2),

- m) povinnost dodržovat klid a pořádek v Nebytových prostorech a společných prostorech tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé Budovy a dodržovat veškeré bezpečnostní a protipožární předpisy,
- n) povinnost užívat Nebytové prostory, společné prostory a zařízení Budovy tak, aby žádným způsobem nebyla narušena činnost nájemce Telefónica O2 Czech Republic, a.s.
- o) povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil v Nebytových prostorech nebo v Budovách sám nebo jeho hosté či zákazníci, a to bezodkladně,
- p) umožnit Pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu po předchozím oznámení provedení prohlídky Nebytových prostor za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení,
- q) zajistit a uhradit pojištění svých osobních věcí a pojištění souboru najatých movitých věcí, které se nacházejí v Nebytových prostorech pro případ jejich ztráty, zničení, poškození a vzniku škody kriminálními nebo přírodními živly, a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy,
- r) povinnost řídit se všeobecně platnými právními předpisy o požární ochraně,
- s) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v Nebytových prostorech. Tím není dotčena zákonná odpovědnost Nájemce či Pronajímatele.
- t) Nájemce není oprávněn v Nebytových prostorech ani ve společných prostorách Budovy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele chovat psy, kočky a jiné živočichy.
- u) Nájemce není oprávněn v Nebytových prostorech ani ve společných prostorách Budovy kouřit.
- v) Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemcem v Nebytových prostorech a činnosti prováděné v Nebytových prostorech musí být v souladu s právním řádem ČR a českými normami (a to i pouze doporučenými) a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takovéto schválení vyžadováno. Nájemce je povinen zajistit, že manipulace a používání jakýchkoliv vybavení a přístrojů v Nebytových prostorech je prováděno dle pokynů pro takovéto vybavení a přístroje, a že používání a manipulace je prováděna pouze osobami pro takovéto užívání nebo manipulaci školenými, oprávněnými nebo kvalifikovanými. V nebytových prostorech nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno pronajímatelem.
- w) Nájemce je oprávněn po dobu trvání nájemního vztahu uvádět adresy Budov jako adresu svého sídla či místa podnikání, popř. provozovny, a to i pro případ zápisu do obchodního či jiného obdobného rejstříku. Nájemce se zavazuje změnit adresu svého sídla, místa podnikání, popř. provozovny, do 10 dnů od skončení nájemního vztahu. V případě porušení této povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč denně, a to až do splnění této povinnosti. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele na účet uvedený ve výzvě.
- x) Nájemce tímto prohlašuje, že vůči němu (i) nebyl podán insolvenční návrh, návrh na prohlášení konkursu nebo návrh na vyrovnání, reorganizaci, oddlužení či jiný způsob

úpadku ani nebyl podán návrh na povolení ochranné lhůty, (ii) nebylo rozhodnuto o úpadku, nebyl prohlášen konkurs na majetek Nájemce nebo rozhodnuto o povolení vyrovnání, reorganizaci, oddlužení či jiném způsobu úpadku, (iii) nebylo jinými rozhodnutími rozhodnuto o insolvenčním návrhu, nebyl zamítnut návrh na prohlášení konkursu nebo povolení vyrovnání, reorganizaci, oddlužení či jiný způsob úpadku, (iv) neexistuje stav úpadku Nájemce, nebo (v) nebylo rozhodnuto o zrušení Nájemce s likvidací nebo bez likvidace, a takové skutečnosti ani nehrozí,

- y) Nájemce tímto prohlašuje, že jeho finanční situace je a bude ve stavu umožňujícím Nájemci dostát svým finančním závazkům vyplývajícím z této smlouvy a Nájemce se tímto zároveň zavazuje informovat Pronajímatele o jakékoliv změně jeho finanční situace, která by mohla zhoršit nebo jinak ovlivnit schopnost Nájemce dostát závazkům z této smlouvy vyplývajících.

3. Technické zhodnocení:

- a) Smluvní strany shodně prohlašují, že na základě původní nájemní smlouvy ze dne 1.1.1994, nájemce provedl se souhlasem pronajímatele na předmětu nájmu technické zhodnocení ve výši 2 262 026,- Kč, které odepisuje nájemce. Jednalo se o instalaci datové sítě a vybudování ABD + bezpečnostní dveře. Technické zhodnocení bylo aktivováno v období 1.9.1995 a 31.7.2005. Pronajímatel souhlasí, aby dosud neodepsanou část technického zhodnocení, které ke dni 31.12.2008 činí 1 885 540,- Kč, nadále odepisoval nájemce a prohlašuje, že o hodnotu provedeného technického zhodnocení nenavýší vstupní cenu nemovitosti.
- b) Hodnota všech případných stavebních úprav provedených nájemcem se souhlasem pronajímatele v pronajatých nebytových prostorách je vedena v účetní evidenci nájemce a pronajímatel souhlasí s tím, aby tyto odepisoval nájemce.
- c) V případě ukončení nájemní smlouvy a předání předmětu nájmu pronajímateli bude provedené technické zhodnocení nájemcem demontováno, pokud nebude uzavřena dohoda o vypořádání zůstatkové hodnoty technického zhodnocení objektu mezi pronajímatelem a nájemcem.

Článek VII. Kauce

1. [REDAKCE] a zálohy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor, tj. částku v celkové výši **84.464,- Kč** (slovy: osmdesát čtyři tisíc čtyři sta šedesát čtyři korun českých). Kauce slouží jako jistota složená Nájemcem Pronajímateli k zajištění všech i budoucích pohledávek Pronajímatele za Nájemcem vzniklých na základě této smlouvy a v souvislosti s ní, včetně pohledávek Pronajímatele vzniklých v případě porušení jakýchkoli závazků a povinností Nájemce vyplývajících z této smlouvy; kauce slouží zejména k zajištění pohledávek Pronajímatele na úhradu nájemného, úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových

prostor, smluvních pokut a náhrad škod. V případě neplnění jakéhokoli závazku Nájemcem je Pronajímatel oprávněn uspokojit své pohledávky za Nájemcem z poskytnuté kaucе, tj. jednostranně použít kauci k úhradě neuhrazených pohledávek Pronajímatele za Nájemcem po lhůtě splatnosti, a to do výše dlužných pohledávek za Nájemcem včetně jejich příslušenství.

2. Pronajímatel je oprávněn použít složenou jistotu (kauci) pouze za podmínky, že Nájemce i přes opakovaná upozornění (tj. po druhém upozornění) ze strany Pronajímatele nesplní kterýkoli ze svých závazků vyplývajících z této smlouvy.
3. Kauce musí být Nájemcem poskytnuta a též udržována v celé své výši po celou dobu trvání nájemního vztahu s výjimkou uvedenou v odst. 6 tohoto článku smlouvy. Bude-li složená kauce v průběhu nájemního vztahu snížena o úhrady v souladu s předchozími ujednáními této smlouvy, je Nájemce povinen na základě písemného upozornění Pronajímatele tuto kauci doplnit do původní výše tak, jak je uvedena v bodě 1. tohoto článku, a to nejpozději do 10. kalendářních dnů ode dne doručení písemného oznámení. Zmaří-li Nájemce doručení oznámení dle tohoto článku smlouvy, považuje se oznámení za doručené pátý den po uložení zásilky na poště. Nesplnění povinností Nájemce dle tohoto odstavce je důvodem opravňujícím Pronajímatele vypovědět tuto smlouvu. Po dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy Nájemce není oprávněn jednostranně žádat vrácení peněžních prostředků poskytnutých podle této smlouvy jako kaucе.
4. Při ukončení nájmu a v případě odevzdání Nebytových prostor bez závad zpět Pronajímateli, je Pronajímatel povinen vrátit celou výši kaucе, popř. její část po snížení kaucе o [REDAKCE] dle tohoto článku [REDAKCE]
[REDAKCE] dnů po ukončení nájmu.
[REDAKCE] z důvodu zvýšení cen za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor dodavateli těchto služeb odůvodněnou částku rovnající se předpokládanému nedoplatku z vyúčtovaných záloh hrazených podle čl. V. bod 1.2.
5. Případné úroky z peněžních prostředků složených jako kauce na účtu Pronajímatele za dobu, po kterou bude kauce uložena na účtu Pronajímatele, náleží Pronajímateli.
6. Bude-li Nájemce veškeré své závazky z této smlouvy hradit alespoň po dobu jednoho roku řádně a včas, vrátí Pronajímatel částku složenou jako kauce dle tohoto ustanovení smlouvy po uplynutí jednoho roku na bankovní účet písemně oznámený Nájemcem.

Článek VIII.

Sankce

1. V případě prodlení Nájemce se zaplacením některé z částek dohodnutých v článku V. a VII. této smlouvy je tento povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,04% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele na účet uvedený v této výzvě.
2. Při porušení povinností stanovených v článku VI. této smlouvy je smluvní strana, která se porušení dopustila, povinna v případě, že porušení povinností bude trvat i 5 dnů poté, co

bude dotčenou stranou vyzvána k nápravě, uhradit dotčené straně smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) za každé takové jednotlivé porušení Smluvní pokuta je splatná do 5. kalendářního dne ode dne doručení výzvy dotčené smluvní strany na účet uvedený v této výzvě.

3. Vznikem nároku na jakoukoli smluvní pokutu podle této smlouvy ani jejím uhrazením není dotčeno ani omezeno právo oprávněné strany na náhradu vzniklé škody, ani výše náhrady škody.

Článek IX. Skončení nájmu

1. Nájem Nebytových prostor uvedených v čl. I odst. 1 této smlouvy zanikne:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí z důvodů sjednaných touto smlouvou.
2. Nájemce může vypovědět nájem Nebytových prostor pouze z následujících důvodů:
 - a) jestliže Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nebytový prostor najal.
 - b) jestliže se Nebytový prostor stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání. (v případě živelné pohromy apod...)
 - c) jestliže Pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění Nájemce s výzvou k odstranění nedostatků.
3. Výpovědní lhůta v případě výpovědi Nájemcem činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Pronajímateli. Výpověď nájmu ze strany Nájemce je účinná pouze tehdy, pokud bude obsahovat přesné uvedení některého důvodu dle odstavce 2 tohoto článku, pro který je Nájemcem podána.
4. Pronajímatel může vypovědět nájem Nebytového prostoru z důvodů uvedených v zákoně, není-li dále uvedeno jinak.
5. Pronajímatel může vypovědět nájem Nebytových prostor uvedených v této smlouvě také z důvodu porušení některé z povinností Nájemce stanovených v článku VI. této smlouvy. V případě výpovědi z důvodu řádného a včasného neuhrazení některé z částek dohodnutých v článku V. této smlouvy je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájem Nebytových prostor, pokud příslušná částka nebude uhrazena ani do 30 kalendářních dnů ode dne splatnosti.
6. Výpovědní lhůta v případě výpovědi Pronajímatelem činí 12 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci s výjimkou výpovědi dle odstavce 5 tohoto článku.

7. V případě výpovědi dle odstavce 5 tohoto článku zaniká nájem Nebytových prostor k poslednímu dni měsíce, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci.

Článek X. Rozhodčí doložka

1. Všechny spory vznikající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou předloženy a rozhodnuty u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu a pravidel třemi (3) rozhodci, jmenovanými v souladu s uvedeným řádem. Řádně vydaný rozhodčí nález nebo procesní rozhodnutí bude považováno za konečné a závazné pro obě strany. Rozhodčí řízení se bude konat v Praze, Česká republika. Jazykem rozhodčího řízení bude čeština.

Článek XI. Doručovací adresy smluvních stran a kontaktní telefonní linky

1. Doručovací adresa Pronajímatele:
IMMOTEL a.s.
Praha 5, Smíchov, Nad Santoškou [REDACTED] PSČ 150 00
- [REDACTED]

Článek XII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nahrazuje veškeré předchozí smlouvy a ujednání mezi smluvními stranami a jejich právními předchůdci týkající se nájmu nemovitostí uvedených v čl.I této smlouvy.
2. Nájemce potvrzuje, že Nebytové prostory, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, zná a shledává je ve stavu způsobilém pro smluvené užívání.
3. Pro účely této smlouvy se považuje za den doručení jakékoli písemnosti zasílané druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy pátý den ode dne předání doporučené listovní zásilky k poštovní přepravě. To neplatí v případě osobního převzetí písemnosti a v případě, kdy doručení písemnosti druhé smluvní straně nastane prokazatelně dříve než pátý den po jejím odeslání. Domněnka doručení je pro účely této smlouvy nevyvratitelná. Den doručení je zároveň dnem vyrozumění o

skutečnosti nebo dnem, kterým začíná běžet lhůta. Smluvní strany se dohodly, že korespondence podle této smlouvy bude zasílána na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

4. V otázkách neupravených touto smlouvou se použijí příslušná ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Smluvní strany se dohodly, že jejich závazkový vztah založený touto smlouvou se řídí obchodním zákoníkem. Tato smlouva a její výklad se řídí českým právem.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami s účinností od 1.3.2009.
6. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní a za jednostranně nevýhodných podmínek, a že znají její obsah, souhlasí s ním, což stvrzují svými podpisy.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž Pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a Nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
9. Je-li či stane-li se některá část této smlouvy z faktického nebo formálního hlediska neplatná, nemá tato částečná neplatnost některých ustanovení vliv na takto postižené ustanovení nebo eventuálně na celou smlouvu. Smluvní strany se zavazují, že bezodkladně uzavřou takový dodatek smlouvy, který toto smluvní ustanovení nahradí tak, aby svým právním a ekonomickým významem se co nejvíce přiblížila neplatnému ustanovení, aniž by se stal neplatným.

V Praze dne

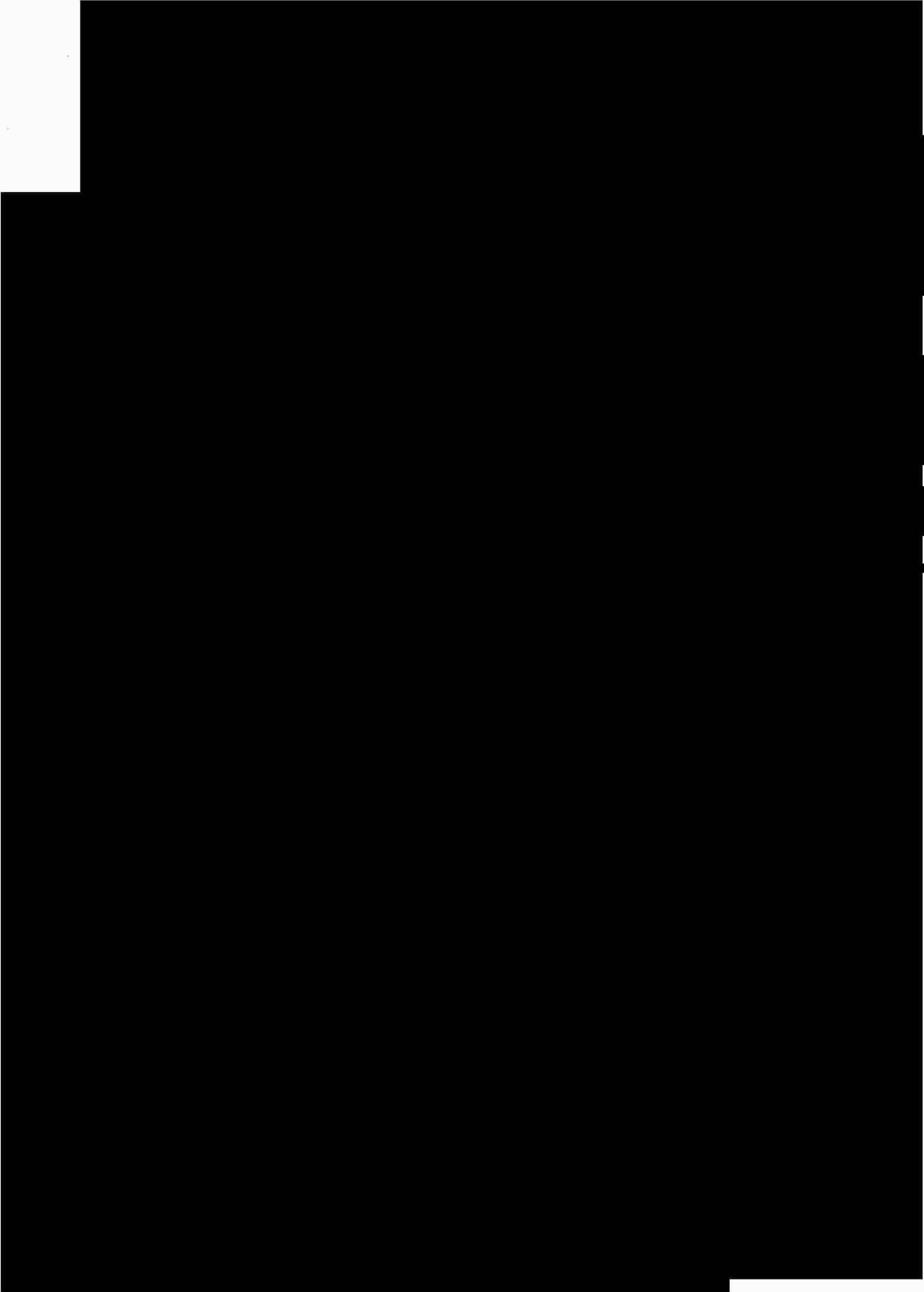


12575

0000 0000 0000

12000

vypracoval Jana M.	kontroloval Jana M.	vypracoval Jana M.	DSTI s.r.o.	
investor TKB Frýdlant	objekt TKB Frýdlant	objekt TKB Frýdlant	Ústí nad Labem	
TKB Frýdlant			datum 02/03	strana 1-100
předmět 1 p.p.			část část	část část



přizemí		číslo výřezu	š
měřítko		1:100	

Seznam služeb

Seznam služeb hrazených ze zálohových plateb tvoří zejména:

1. výdaje na spotřebu vody (vodné a stočné)
2. výdaje na spotřebu tepla/plynu
3. výdaje na údržbu:
 - údržba, opravy a servis všech společných prostor Budovy, včetně spotřebního materiálu a náhradních dílů
 - údržba střech, fasád, vnitřních a vnějších konstrukcí Budovy
 - údržba elektroinstalací, rozvodů vody, kanalizace, ústředního vytápění, elektrických dveří, vrat a závor
 - prevence proti požáru – prevence PO a BOZP, revize a údržba hydrantů, hasicích přístrojů, požárních dveří apod.
 - údržba venkovních a zelených ploch, údržba zeleně a dekorací společných prostor
 - údržba vzduchotechniky, včetně kontroly požárních klapek
 - výtahy vč. revizí, servisu a odborných prohlídek
 - hromosvody vč. revizí a oprav
 - servis a údržba veřejného osvětlení a dopravní signalizace
4. výdaje na úklid:
 - čištění fasád vč. venkovních žaluzií, mytí oken ve společných prostorách, venkovní mytí oken
 - úklid venkovních prostor vč. zimního úklidu, posypových materiálů
 - úklid parkovacích ploch a společných prostor
 - likvidace komunálního odpadu z pronajatých prostor a společných prostor
 - deratizace, dezinfekce, dezinfekce objektu
5. media pro společné prostory:
 - elektrická energie ve společných prostorách vč. revizí všech elektrických zařízení mimo zařízení Nájemce
 - topení ve společných prostorách vč. revizí kotlů, tlakových nádob, měření emisí
 - plyn ve společných prostorách vč. revize plynu v objektu a kontroly kotlen
 - vodné stočné ve společných prostorách vč. srážkové vody
6. ostatní služby:
 - ostraha Budovy, recepční služba