



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání



C & R Developments s.r.o.

a

Česká republika – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy

Nájemní smlouva č. 0760201001 na prostory v budově „Galerie Harfa“:

kancelářské prostory

40 parkovacích míst v 2. podzemním podlaží

skladovací prostory v 2. podzemním podlaží

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Smlouva“),

mezi:

- (1) **C & R Developments s.r.o.**, IČ: 27187179, DIČ CZ27187179 se sídlem Jankovcova 1595/14, 170 00 Praha 7, Holešovice, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 102931, zastoupená Tomášem Wintersteinem a Gilem Romemem, jednatelem

(dále jen „Pronajímatel“) a

- (2) **Česká republika – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy**, IČ: 00022985, se sídlem Karmelitská 529/7, 118 12 Praha 1, jednající Petrou Bartákovou, MSc., náměstkyní ministryně pro řízení sekce operačních programů

(dále jen „Nájemce“)

(Nájemce společně s Pronajímatelem dále jako „Strany“ a jednotlivě též jako „Strana“)

PREAMBULE

A. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 2420, postavené na pozemku parcelní číslo 3343/92, v katastrálním území Libeň, obec Praha (dále jen „Budova“), známé jako nákupní a administrativní centrum „Galerie Harfa“;

B. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout nebytové prostory, nacházející se v Budově a za tím účelem uzavírá s Nájemcem tuto Smlouvu.

1. VYMEZENÍ POJMŮ A JEJICH VÝKLAD

- 1.1 Výrazy použité v textu této Smlouvy a v přílohách začínající velkými písmeny mají následující význam:

„Administrativní centrum“	znamená administrativní (kancelářskou) část Budovy (včetně s takovou částí souvisejících parkovacích ploch v podzemních podlažích Budovy), jak je blíže vyznačena na plánu, který tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy;
„Budova“	má význam uvedený pod písmenem (A) v Preambuli této Smlouvy;
„Den zahájení“	1. 1. 2016;
„Doba nájmu“	období uvedené v odstavci 5.5 této Smlouvy;
„Index“	znamená průměrný roční index spotřebitelských cen v České republice za předcházející rok, zveřejňovaný Českým statistickým úřadem;
„Kancelářské prostory“	znamená nebytové prostory umístěné v 3., 4., 5., 6., 7. a 8. nadzemním podlaží Administrativního centra, o výměře

6 937 metrů čtverečních (vč. navýšení o 26 metrů čtverečních vztahujících se ke společně užívaným sanitárním částem), které jsou pro identifikační účely vyznačeny v Příloze č. 3 této Smlouvy;

„Konečný poplatek za správu Administrativního centra“

znamená smluvní poplatek za správcovské a provozovatelské služby Pronajímatele (bližší specifikován zejména v odstavci 8.3 a 8.4 Smlouvy), hrazený (v rozsahu odpovídajícímu Poměrnému podílu Nájemce na celkových nákladech Pronajímatele spojených se správou a provozem Administrativního centra) Nájemcem Pronajímateli v souvislosti s užíváním a provozem Prostor Nájemcem, a který je vyúčtován Poplatku za správu Administrativního centra;

„Nájem“

znamená vztah mezi Stranami založený touto Smlouvou a sestávající zejména z práva Nájemce užívat Prostory a jeho povinnosti za užívání Prostor platit Pronajímateli Nájemné, a povinnosti Pronajímatele Prostory za podmínek této Smlouvy Nájemci přenechat k užívání;

„Nájemné“

znamená nájemné za užívání Prostor ve výši specifikované v článku 5. této Smlouvy;

„Nákupní centrum“

znamená nákupní část Budovy včetně s takovou částí související parkovací plochy, umístěné v podzemních podlažích Budovy;

„Parkovací místa“

znamená celkem 40 parkovacích míst, nacházejících se v podzemní garáži v 2. podzemním podlaží Administrativního centra, které jsou vyznačeny v Příloze č. 4 této Smlouvy;

„Poměr Administrativního centra na Budově“

znamená procentní podíl vypočtený ke dni příslušné kalkulace jako poměr (i) výměry celkové nebytové plochy Administrativního centra (vyjma s ním souvisejících parkovacích ploch) oproti (ii) výměře celkové nebytové plochy Budovy, včetně Administrativního centra a Nákupního centra (vyjma výměry veškerých parkovacích ploch v Budově). Tento podíl je k datu podpisu této Smlouvy 19 %;

„Poměrný podíl Nájemce“

znamená (s event. výjimkou uvedenou v odstavci 9.2 této Smlouvy) procentní podíl vypočtený ke dni příslušné kalkulace jako poměr (i) výměry plochy Kancelářských prostor oproti (ii) výměře celkové pronajímatelné nebytové plochy Administrativního centra, do které ovšem nebudou zahrnuty (a) výměry všech ploch, které jsou pro užitek nájemců Administrativního centra užívány pro nekomerční účely anebo pro účely správy či údržby Budovy (resp. Administrativního centra); a (b) výměry ploch veškerých Společných prostor a veškerých parkovacích ploch Administrativního centra. Tento podíl je k datu podpisu této Smlouvy 33,86 % (6 937/20 486,71);

„Poplatek za služby za Parkovací místa“

znamená smluvní poplatek za služby poskytované v souvislosti s užíváním Parkovacích míst stanovený v souladu s článkem 10. této Smlouvy;

„Poplatek za služby za Skladovací prostory“	znamená smluvní poplatek za služby poskytované v souvislosti s užíváním Skladovacích prostor stanovený v souladu s článkem 10. této Smlouvy;
„Poplatek za správu Administrativního centra“	znamená veškeré zúčtovatelné platby Nájemce na tzv. Konečný poplatek za správu Administrativního centra, ve výši stanovené v souladu s článkem 8. této Smlouvy;
„Pozemky“	znamená pozemky, na kterých je Budova umístěna (parc. č. 3343/92, k.ú. Libeň), dále pozemky 3343/97, 3343/96, 3343/1, 3343/98, 3343/95, 3343/94, 3343/93, k.ú. Libeň;
„Práce Nájemce“	práce, které může provést Nájemce v průběhu Doby nájmu za účelem úprav Prostor v souladu s odstavcem 6.3 této Smlouvy;
„Pracovní den“	znamená jakýkoliv den kromě soboty nebo neděle a státního svátku;
„Prostory“	znamená společně Kancelářské prostory, Skladovací prostory a Parkovací místa;
„Provozní řád“	znamená provozní řád, který stanovuje technická a organizační pravidla spojená s provozem Administrativního centra a užitím Prostor, a který byl přede dnem uzavření této Smlouvy Nájemci předán;
„Předávací protokol“	znamená protokol se záznamem o předání Prostor Pronajímatelem Nájemci obsahující zejména informace o stavu předávaných Prostor a údajích na měřidlech v době předání podepsaný oběma stranami, jehož vzor tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy;
„Skladovací prostory“	skladové prostory umístěné v 2. podzemním podlaží Administrativního centra o výměře 130 metrů čtverečních, které jsou pro identifikační účely vyznačeny v Příloze č. 8 této Smlouvy;
„Smlouva“	znamená tuto nájemní smlouvu;
„Společné prostory“	znamenají souhrnně: (a) foyer, chodníky, vchody, společná schodiště, společné výtahy, společné obslužné rampy, vchody, požární schodiště, průchody a odpočívadla, společné chodby a veškeré další prostory, cesty a vybavení v Administrativním centru, které Pronajímatel dal nebo může dát k dispozici ke společnému užívání některých nebo všech nájemců a uživatelů Administrativního centra a všech osob jimi výslovně nebo implicitně oprávněných včetně jejich zákazníků, a (b) veškeré zdi, ploty, komunikační prostory, nádvoří a konstrukce, přívodní média pro společné prostory a další vybavení v rámci Administrativního centra, které společně užívají někteří nebo všichni nájemci a uživatelé Administrativního centra.

Společné prostory dle této Smlouvy pro vyloučení pochybností nezahrnují společné prostory v Budově, které jsou Pronajímatelem určeny k výlučnému užívání všech nebo některých nájemců Nákupního centra (tedy neobsahují žádné společné prostory, které jsou součástí či náleží k části Budovy - Nákupnímu centru);

„Strany“

znamená společně Pronajímatel a Nájemce;

„Zařízení“

mechanické, elektrické, topné, ventilační, klimatizační, chladicí a ohřevná zařízení, výtahy, bezpečnostní, ochranné a telefonní systémy, domovní instalace a hygienická zařízení a jiné obslužné systémy v Budově (resp. v Administrativním centru), nainstalované Pronajímatelem za účelem zajištění technologického provozu Budovy, resp. Administrativního centra.

- 1.2 Definice uvedené v této Smlouvě, v Preambuli a v přílohách k této Smlouvě jsou pro Strany závazné a tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
- 1.3 Definice uvedené v odstavci 1.1 této Smlouvy se použijí obdobně pro jednotná i množná čísla definovaných pojmů.
- 1.4 Odkazy na články a přílohy objevující se v textu této Smlouvy jsou odkazy na články, odstavce a přílohy této Smlouvy, není-li uvedeno něco jiného.
- 1.5 Nadpisy jsou vloženy za účelem usnadnění orientace v textu Smlouvy a nebudou sloužit pro výklad této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do Nájmu Prostory nacházející se v Budově, jež jsou vyznačené v Přílohách č. 3, 4 a 8, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy. Nájemce Prostory do Nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou přijímá.
- 2.2 V rámci užívání Prostor je Nájemce oprávněn nevýlučně využívat také Společné prostory Administrativního centra, včetně přístupových komunikací k Administrativnímu centru vybudovaných na Pozemcích, a to v rozsahu nezbytném pro užití Prostor dle této Smlouvy.

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Nájemce je oprávněn Prostory užívat za podmínek této Smlouvy výhradně k následujícím účelům:
 - 3.1.1. Kancelářské prostory budou využívány jako kancelářské prostory;
 - 3.1.2. Parkovací místa budou využívána za účelem parkování osobních automobilů;
 - 3.1.3. Skladovací prostory budou využívány jako prostory pro archivaci dokumentů či skladování movitých věcí případně pro umístění centrální serverovny Nájemce.
- 3.2 Nájemce není oprávněn využívat Prostory k jiným účelům, než které stanovuje odstavec 3.1, aniž by k tomu získal výslovný předchozí souhlas Pronajímatele.

VYHOTOVENÍ A PŘEDÁNÍ PROSTOR

- 4.1 Prostory budou zpřístupněny k 1. 12. 2015 pro účely stěhování, nedohodnou-li se Pronajímatel a Nájemce jinak a současně poskytne-li Nájemce součinnost. Neposkytne-li Nájemce součinnost ani do Dne zahájení, má se za to, že Prostory byly předány ke Dni zahájení. Ohledně Kancelářských prostor budou Pronajímatelem zajištěna příslušná rozhodnutí orgánu státní správy, umožňující jejich užívání pro účely uvedené v odstavci 3.1 této Smlouvy.
- 4.2 Nájemce bere na vědomí, že v Prostorech mohou souběžně probíhat práce dle odstavce 4.4, Nájemce se zavazuje jednat tak, aby provádění těchto prací neomezil. Pronajímatel se zavazuje do Dne zahájení umožnit užívání Prostor v rozsahu dle odstavce 4.1. Nájemce se zavazuje uhradit škodu tímto užíváním způsobenou, které před Dnem zahájení způsobil v důsledku přístupu do Prostor Nájemce nebo osoby na straně Nájemce, je Nájemce povinen odstranit na své náklady.
- 4.3 O předání Prostor bude sepsán Předávací protokol. Předávací protokol bude obsahovat seznam položek předávaných Nájemci (klíče, manuály apod.), seznam veškerého vybavení Prostor a seznam event. vad a nedodělků Prostor ke dni předání. Pronajímatel je povinen odstranit vady a nedodělky uvedené v Předávacím protokolu ve lhůtě odsouhlasené Stranami, není-li lhůta dohodnuta, pak ve lhůtě 30 dní.
- 4.4 Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Pronajímatel zajistí pro Nájemce ke Dni zahájení dle Smlouvy provedení dalších prací a vybavení prostor nad rámec standardního provedení (viz Příloha č. 2 Smlouvy), jak to vyplývá ze spaceplanu, který je součástí Přílohy č. 3 Smlouvy, a to jak je uvedeno v příloze č. 3A Smlouvy (dále jen „Standard dle nabídky Pronajímatele“). Předmětem Standardu dle nabídky Pronajímatele pro vyloučení všech pochybností není dodávka serverů a nábytku Nájemce.

Práce Standardu dle nabídky Pronajímatele hrazené Pronajímatelem (i) budou majetkem Pronajímatele (a součástí stavby Budovy); (ii) tento majetek bude odepisován Pronajímatelem, a (iii) po skončení nájmu dle Smlouvy bude tento majetek ponechán v Prostorech, přičemž pro odstranění pochybností strany prohlašují, že Nájemce nebude mít v této souvislosti nárok na jakoukoli kompenzaci.

Vnitřní vybavení Prostor zajišťované Pronajímatelem bude zcela nové, zejména koberce, výmalba prostor atd. umožňující řádnou funkčnost takového vnitřního vybavení po celou dobu nájmu.

Nájemce neplatí žádný jednorázový či další poplatek (platbu) v souvislosti s uzavřením Smlouvy nebo zahájením užívání Prostor (např. náklady spojené se zajištěním magnetických přístupových karet apod.). Nájemce nemá žádnou další (nefinanční) povinnost např. provést určité práce, která by podmínila zahájení Nájmu, anebo řádné užívání Prostor.

5. NÁJEMNÉ A DOBA NÁJMU

- 5.1 Smluvní strany sjednaly, že Nájemné činí:

- 5.1.1 za Kancelářské prostory 255,75 CZK za každý metr čtvereční Kancelářských prostor měsíčně;
- 5.1.2 za Parkovací místa 1650,- CZK za každé jedno Parkovací místo měsíčně;
- 5.1.3 za Skladovací prostory 165,- CZK za každý metr čtvereční Skladovacích prostor měsíčně;

tj. celkem částku ve výši 1 861 587,75 CZK měsíčně (dále jen „Nájemné“). Nebudou-li Prostory prokazatelně předány k řádnému užívání dle této Smlouvy, je Nájemce povinen

uhradit Nájemné za tu část Prostor, která byla prokazatelně předána nebo se má za to, že byla předána, a to až do okamžiku předání všech Prostor.

- 5.2 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Nájemné v CZK v měsíčních splátkách předem, a to na základě doručeného daňového dokladu ve lhůtě 21 dní od doručení takového daňového dokladu (řádně vystaveného v souladu s českými právními předpisy) a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc, pokud není uvedeno jinak. Pokud den splatnosti nepřípadně na Pracovní den, je Nájemné splatné první Pracovní den po dni, v který by měla být tato částka uhrazena. V případě, že bude daňový doklad vystaven nebo doručen v období od 1. prosince kalendářního roku do 15. ledna následujícího kalendářního roku, pak Strany sjednávají splatnost plnění dle takových daňových dokladů na 60 dní od doručení takových daňových dokladů.
- 5.3 Nájemné (pokud podléhá platbě DPH pak bez DPH) bude s účinností od 1. 2. 2017 předmětem každoroční změny, která bude výlučně odpovídat změně Indexu a bude účinná od každého 1. února v průběhu Doby nájmu počínaje dnem 1. 2. 2017. Změnu ve výši Nájemného vypočítá Pronajímatel po zveřejnění Indexu za předcházející kalendářní rok. Nájemce je povinen platit Nájemné v upravené výši od každého 1. února příslušného kalendářního roku.

Jakákoliv úprava Nájemného ve smyslu tohoto odstavce zůstane v účinnosti až do doby, kdy podle předchozích ustanovení může být provedena další úprava Nájemného. V případě, že Index již nebude kdykoliv nadále vyhlášován, potom bude Pronajímatelem nahrazen srovnatelným indexem inflace EURO publikovaný Eurostatem. Součástí písemné informace bude i aktuální přehled s aktualizovanou kalkulací položek Nájemného. Pokud nebude možné takto upravit výši Nájemného dle daňového dokladu pro měsíc únor v příslušném roce o změněnou částku, bude v souladu s příslušnou změnou měsíčního Nájemného za měsíc únor upravena faktura (daňový doklad) za následující měsíc, popř. měsíce příslušného roku.

- 5.4 Pronajímatel vystaví a doručí Nájemci fakturu, která bude platným daňovým dokladem, na každou platbu Nájemného nejpozději pátý Pracovní den kalendářního měsíce.
- 5.5 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, která začíná Dnem zahájení a končí dne 31. 12. 2022 (dále jen „Doba nájmu“).

6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 6.1 Nájemce se zavazuje, že ode Dne zahájení bude platit Nájemné ve výši a způsobem uvedeným v článku 5. této Smlouvy, a dále, že bude od toho okamžiku platit Poplatek za služby za Parkovací místa, Poplatek za služby za Skladovací prostory, Poplatek za správu Administrativního centra a Konečný Poplatek za správu Administrativního centra, který je vyúčtováním Poplatku za správu Administrativního centra (dále společně jen „Poplatky za služby“), za dodávky elektrické energie do Kancelářských prostor a další platby podle této Smlouvy, ve výši a způsobem uvedeným v této Smlouvě.
- 6.2 Nájemce se rovněž zavazuje, že bude v souvislosti s Prostory vykonávat svá práva podle této Smlouvy a po celou Dobu nájmu bude dodržovat veškeré příslušné zákony a obecně závazné právní předpisy a rozhodnutí všech příslušných státních a obecních orgánů a úřadů.
- 6.3 Strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn provádět v Prostorech jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele uděleného ke konkrétní žádosti Nájemce.
- 6.4 Nájemce se zavazuje po celou Dobu nájmu na své vlastní náklady provádět údržbu a opravy Prostor, pokud taková potřeba vznikne v souvislosti se škodou prokazatelně způsobenou Nájemcem. Nájemce se zavazuje po celou Dobu nájmu na své vlastní náklady provádět údržbu a opravy Prostor, pokud taková potřeba vznikne v souvislosti se škodou prokazatelně způsobenou osobami na straně Nájemce. Pronajímatel

na přiměřené náklady Nájemce opraví, resp. zajistí opravu Kancelářských prostor dle písemné žádosti Nájemce v případech, kdy by zásah Nájemce mohl mít dopad na platnost záruk od dodavatelů Budovy či jejích částí. Nájemce neprodleně písemně uvědomí Pronajímatele v případě, že bude taková údržba nebo oprava nutná. Údržbu a opravy veškerých Zařízení, rozvodů a přívodů v Kancelářských prostorách a přívody obsluhující Parkovací místa, jakož i další příslušenství Budovy či Společných prostor, které je ve vlastnictví Pronajímatele, zajistí Pronajímatel.

- 6.5 Nájemce je povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o všech závadách na Prostorách či Budově, jež zjistí v průběhu trvání Nájmu dle této Smlouvy, a které budou mít za následek omezení v užívání Prostor. V případě bezprostředního nebezpečí vzniku škody na Prostorách je Nájemce oprávněn podniknout veškerá potřebná opatření k zamezení nebo minimalizaci škody, která by v takovém případě mohla vzniknout.
- 6.6 Nájemce se zavazuje nepoškodit žádnou část Budovy anebo Prostor ani jejich Zařízení nebo přívody/rozvody médií. V případě porušení této povinnosti Nájemce napraví takovou škodu bez zbytečného odkladu na své náklady. V případě, že Pronajímatel nebo osoby na straně Pronajímatele poškodí majetek Nájemce umístěný v Prostorách, Pronajímatel napraví škodu bez zbytečného odkladu a na své náklady.
- 6.7 Nájemce neprodleně vyrozumí Pronajímatele o jakékoliv škodě nebo potřebě opravit jakoukoliv část Prostor, za jejichž opravy odpovídá podle této Smlouvy Pronajímatel.
- 6.8 Nájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné dodatečné změny, úpravy, přídavné práce či nezhodnocovat Prostory, anebo provádět jiné práce v Prostorách bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.9 Při práci na odsouhlasených dodatečných změnách, úpravách, přídavných pracích nebo zhodnoceních přijme Nájemce veškerá odpovídající a dostatečná opatření k tomu, aby:
- 6.9.1 neobtěžoval (ať již hlukem, prachem, chvěním či jinak) Pronajímatele a/nebo ostatní uživatele Budovy anebo přilehlých pozemků či budov; a
 - 6.9.2 nepoškodil strukturu Budovy anebo jakýchkoliv přilehlých prostor či jakéhokoliv Zařízení, ani aby se tyto v důsledku výše uvedených prací nestaly nebezpečnými; a
 - 6.9.3 neudělal ani neopomenul udělat nic, co by poškodilo nebo mohlo poškodit nebo fyzicky narušit strukturu Budovy nebo úpravy Společných prostor nebo jakékoliv přilehlé pozemky nebo budovy nebo jakoukoliv jejich část nebo jakékoliv servisní zařízení nebo média nacházející se v Prostorách nebo obsluhující Prostory; Nájemce bude zejména dodržovat veškeré limity zatížení podlah Prostor a Budovy.
- 6.10 V případě vzniku škody v důsledku porušení povinnosti Nájemce sjednané v odstavci 6.9.1 a/nebo 6.9.2 a/nebo 6.9.3 Nájemce napraví takovou škodu bez zbytečného odkladu na své náklady.
- 6.11 Nezbytná povolení, souhlasy a rozhodnutí potřebná k provedení jakýchkoliv dodatečných změn, úprav, přídavných prací nebo zhodnocení Prostor či jejich částí tzv. Pracemi Nájemce, jakož i povolení potřebná k užívání či provozování těchto Prací Nájemce (např. souhlasu příslušného orgánu státní správy na úseku požární ochrany či inspektorátu bezpečnosti práce) zajistí na své náklady Nájemce.
- 6.12 Provede-li Nájemce Práce Nájemce v rozporu s povinnostmi dle této Smlouvy a neučiní-li nápravu bez zbytečného odkladu nejpozději však ve lhůtě 10 dnů ode dne oznámení výzvy Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn zajistit odstranění veškerých neschválených dodatečných změn, úprav, přídavných prací nebo zhodnocení a napravit veškerou způsobenou škodu, a to na náklady Nájemce. Veškeré takové náklady budou Nájemcem Pronajímateli uhrazeny na výzvu.

- 6.13 Jakékoli změny, úpravy, práce nebo vylepšení v Prostorách provedené Nájemcem či na jeho žádost během Doby nájmu, budou odstraněny Nájemcem a na jeho náklady před ukončením Nájmu, pokud se Strany nedohodnou jinak, a to i při udělení souhlasu dle odstavce 6.3 Smlouvy.
- 6.14 Nájemce se zavazuje Pronajímatele na základě jeho písemné žádosti informovat o aktuální účetní hodnotě Prací Nájemce a veškerých dodatečných změn, úprav, přídatných prací nebo zhodnocení Prostor, provedených kdykoliv během Doby nájmu.
- 6.15 Nájemce se zavazuje při užití Prostor a Budovy dodržovat Provozní řád a zároveň se zavazuje zajistit, aby Provozní řád dodržovali všichni jeho zaměstnanci, pracovníci, dodavatelé a hosté, jakož i další osoby na straně Nájemce, které budou Prostory na základě této Smlouvy spolu s Nájemcem užívat. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit či zrušit kterékoliv z pravidel, které je součástí aktuální verze Provozního řádu, a formulovat taková další pravidla, která budou dle uvážení Pronajímatele v danou dobu potřebná v zájmu zachování bezpečnosti, ochrany, péče a čistoty Administrativního centra a jeho provozu, ochrany pořádku a ochrany pohodlí nájemců, zaměstnanců a hostů. Takto změněná pravidla budou pro osoby dle tohoto odstavce závazná okamžikem jejich oznámení Nájemci a Nájemce je povinen se jimi řídit.
- 6.16 Nájemce se zavazuje, že nebude vnášet, umisťovat nebo skladovat v Prostorách ani jinde v Budově nebezpečné materiály. Nájemce zajistí plnění této povinnosti i u zaměstnanců, dodavatelů a hostů Nájemce.
- 6.17 Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den ukončení Nájmu dle této Smlouvy předá Prostory Pronajímateli ve stavu, ve kterém je převzal, s výjimkou obvyklého opotřebení Prostor a v souladu s podmínkami Smlouvy. Nájemce zejména vyklidí z Prostor veškerý svůj movitý majetek a zařízení, vyjma případů, kdy Pronajímatel Nájemce této povinnosti písemně zprostředkuje či nebude vyžadovat její splnění. O předání Prostor bude sepsán Předávací protokol. Pronajímatel Nájemci neposkytne náhradu ani jinou kompenzaci za žádné úpravy nebo zhodnocení Prostor, nedohodnou-li se Strany písemně jinak.
- 6.18 Nájemce není oprávněn užívat Prostory po ukončení Nájmu. V případě, že Nájemce nevyklidí zcela Prostory nebo nesplní povinnosti podle odstavce 6.17 této Smlouvy, má Pronajímatel vedle nároku na náhradu škody, právo na smluvní pokutu ve výši dvojnásobku aktuálního denního Nájemného za každý den prodlení, o který se Nájemce zpozdí s vrácením Prostor Pronajímateli.
- 6.19 Vedle jakýchkoli dalších právních prostředků svědčících Pronajímateli, zejména vedle nároku na náhradu škody, se Nájemce v případě, že nebude Nájemné nebo jakákoliv jiná peněžitá částka splatná podle této Smlouvy uhrazena v den splatnosti, zavazuje zaplatit Pronajímateli (i) úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy ČR z dlužné částky v českých korunách za každý den prodlení a (ii) smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, počínaje 4. dnem prodlení.
- 6.20 Nájemce má zejména právo:
- a) užívat za podmínek stanovených touto Smlouvou Prostory;
 - b) užívat Společné prostory za předpokladu, že budou dodržena ustanovení Provozního řádu;
 - c) nepřetržitého vstupu do Prostor a Společných prostor, jak může být v přiměřené míře nutné za účelem přístupu do Prostor a odchodu z Prostor, a to sedm (7) dní v týdnu, dvacet čtyři (24) hodin denně, 365 dní v roce.
- 6.21 Jakékoliv platby podle této Smlouvy budou považovány za Nájemcem včas uhrazené, pokud příslušná částka platby bude v plné výši odepsána z účtu Nájemce na bankovní účet Pronajímatele nejpozději v den splatnosti.

6.22 Ledaže by zákon vyžadoval jinak, Nájemce tímto potvrzuje, že jeho povinnosti podle této Smlouvy představují povinnosti Nájemce, které jsou nezávislé na jakýchkoliv jeho povinnostech podle jakékoliv jiné smlouvy (at' již písemné či ústní), které je Nájemce stranou či účastníkem. Veškeré částky splatné Nájemcem ve prospěch Pronajímatele podle této Smlouvy budou uhrazeny bez jakéhokoliv započtení či srážky či zadržení jakéhokoliv druhu, vyjma takových pohledávek, které Pronajímatel výslovně písemně uzná a dále které vzniknou Nájemci jako přeplatek na základě vyúčtování Pronajímatelem provedeného dle této Smlouvy.

6.23 Nájemce je povinen zajistit archivaci účetních dokladů souvisejících s plněním dle této Smlouvy do roku 2032.

6.24 Nájemce je oprávněn po uplynutí 4 let Doby nájmu navrhnout snížení rozsahu pronajímaných Prostor a tomu odpovídající změnu Nájemného. Je-li takový návrh na změnu Smlouvy doručen Pronajímateli nejpozději do dne 30. 6. 2020, zavazuje se Pronajímatel takový návrh akceptovat a uzavřít s Nájemcem tomu odpovídající dodatek ke Smlouvě nejpozději do dne 31. 12. 2020.

6.25 V případě, že Pronajímatel poruší povinnost podle této Smlouvy a to tak, že nezajistí v podstatném rozsahu dodávku el. energie a možnost osvětlení dle odstavce 7.2 nebo nezajistí v podstatném rozsahu dodávku el. energie dle odstavce 9.1 nebo nezajistí v podstatném rozsahu dodávku vody dle odstavce 9.3 nebo neposkytne Nájemci v podstatném rozsahu součinnost k plnění povinností dle této Smlouvy, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý den trvání porušení, a to u každé jednotlivé povinnosti, vždy však pouze za podmínky, že:

- a) porušení Pronajímatel nenapraví v dodatečné lhůtě 10 dnů od písemné výzvy Nájemce k nápravě,
- b) náprava ve lhůtě dle bodu a nebude možná z důvodů nestojících na straně Pronajímatele a Pronajímatel nesměřuje v takové lhůtě k nápravě nebo
- c) porušení povinnosti nevzniklo z důvodu na straně dodavatele příslušného Média a Pronajímatel nesměřuje k nápravě.

6.26 V případě, že Pronajímatel poruší povinnost podle této Smlouvy po Dni zahájení a nejde o povinnosti uvedené v odstavci 6.25 tím, že prokazatelně podstatně omezí Nájemce v užití Prostor k účelu dle článku 3. této Smlouvy, a tuto situaci Pronajímatel přes Nájemcovo písemné upozornění nenapraví ani v dodatečné třiceti (30) denní lhůtě, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý den trvání porušení, a to u každé jednotlivé povinnosti a dále za předpokladu, že taková situace a porušení povinnosti nevzniklo z důvodu na straně Nájemce.

6.27 Smluvní pokuta je splatná do 7 Pracovních dnů ode dne doručení oprávněné výzvy.

7. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

7.1 V průběhu Doby nájmu je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci Prostory k nerušenému užívání, přičemž Prostory nesmí vykazovat žádné vady, které by bránily v jejich užívání.

7.2 Pronajímatel zajistí, aby počínaje Dnem zahájení do Prostor byly dodávány dodávky elektrické energie, vody, tepla a chladu (dále jen „Média“). Platba za dodávky Médii není zahrnuta v Nájemném. Platba za dodávky Médii a za případné jiné služby, které mohou být po dohodě Stran v průběhu Doby nájmu poskytnuty Pronajímatelem Nájemci, budou účtovány Nájemci v souladu s články 8. a 9. této Smlouvy. Nejpozději v okamžiku předání Prostor dle odstavce 4.1 bude v Prostorech zajištěna v přiměřeném rozsahu dodávka el. energie a osvětlení pro účely stěhování Nájemce.

7.3 Pronajímatel nebo jím pověřená osoba může kdykoliv v pracovní době Nájemce vstoupit do Prostor, pokud to Nájemci písemně oznámí v dostatečném časovém předstihu (minimálně však 7 dní předem s výjimkou případů hrozícího nebezpečí, kdy postačí oznámení podané 24 hodin předem, a to např. emailovou korespondencí s potvrzením doručení) za účelem:

7.3.1 vybudování, položení, čištění, údržby, kontroly, modifikace, napojení, výměny, překladu nebo opravy jakýchkoliv rozvodů sloužících pro potřeby Budovy, které vedou přes Prostory, pod nimi nebo nad nimi, anebo

7.3.2 kontroly stavu Prostor, Budovy, Zařízení a instalací v Prostorech, Budově a za účelem opravy, úpravy, malování a údržby nebo provádění jakýchkoliv jiných prací, které nemohou být provedeny bez umožnění takového přístupu; anebo

7.3.3 identifikace jakéhokoli porušení závazků Nájemce vyplývajících z této Smlouvy; anebo

7.3.4 z jakýchkoli dalších rozumných a důležitých důvodů,

s tím, že Pronajímatel je povinen po vstupu do Prostor, resp. po provedení výše uvedených prací, uvést Prostory do funkčně srovnatelného stavu.

Lhůty pro písemné oznámení Nájemci sjednané v tomto odstavci se nepoužijí v případě havarijní situace na Prostorech, v Budově či její části, včetně Zařízení, jejíž řešení nesnese odkladu či v případě nouze.

7.4 Pronajímatel má právo v případě potřeby pokládat, udržovat, obnovovat, vyměňovat a užívat veškerá potrubí, kabely, dráty, sítě, vedení a další přívody v Prostorech, a to zejména v mezistropní konstrukci a podhledech Prostor anebo základní podlahové konstrukci a povrchovou podlahovou úpravou, za předpokladu následného uvedení Prostor do funkčně srovnatelného stavu.

7.5 Pronajímatel je povinen při výkonu svých práv dle odstavce 7.3 a 7.4 této Smlouvy postupovat vždy tak, aby v minimálním rozsahu omezoval Nájemce a další osoby užívající Prostory v souvislosti s touto Smlouvou. V případě, že Nájemci vznikne v důsledku výkonu práv Pronajímatele dle této Smlouvy (zejména dle odstavce 7.3 a/nebo 7.4) jakákoliv škoda, je Pronajímatel povinen ji Nájemci nahradit bez zbytečného odkladu na základě jeho výzvy.

7.6 Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost v případě potřeby úprav či oprav, bude-li takové součinnosti k provedení úprav či oprav zapotřebí.

7.7 Pokud Nájemce neplní jakoukoliv ze svých povinností vyplývajících z této Smlouvy, pak Pronajímatel, aniž by tím Nájemce z takového závazku vyvázal, může splnit takovou povinnost za Nájemce a na náklady Nájemce:

a) okamžitě a bez jakéhokoli oznámení v případě nouze nebo v případě, že takové porušení Nájemce podstatným způsobem narušuje bezpečný provoz Administrativního centra či by mohlo vést k porušení jakékoliv právní povinnosti nebo ke zrušení jakékoliv pojistné smlouvy uzavřené Pronajímatelem a

b) v jakémkoliv jiném případě, pokud takové porušení Nájemce trvá i po uplynutí tří (3) dnů ode dne, kdy Pronajímatel podal Nájemci oznámení o úmyslu Pronajímatele splnit porušenou a zároveň nesplněnou povinnost jménem Nájemce.

Veškeré náklady a výdaje prokazatelně vynaložené Pronajímatelem dle tohoto odstavce budou uhrazeny Nájemcem Pronajímateli na výzvu.

- 7.8 Pronajímatel se zavazuje, že v případě převodu vlastnického práva k Budově (nebo její části) na třetí osobu zajistí, aby se v souladu s § 2221 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tato třetí osoba v přiměřené době před uzavřením příslušného ujednání s Pronajímatelem řádně seznámila se všemi povinnostmi Pronajímatele vyplývajícími z nájmu a této Smlouvy uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
- 7.9 Pronajímatel odpovídá za údržbu a opravy Budovy a Prostor s ohledem na běžné opotřebení, pokud škodu prokazatelným způsobem nezpůsobí Nájemce, kdy v takovém případě bude oprava v souladu s odstavcem 6.4 provedena na náklady Nájemce. V případě jakékoli vady, která se vyskytne na Prostorech a která není způsobena Nájemcem, se Pronajímatel zavazuje tuto vadu odstranit nejpozději do 3 dnů od jejího nahlášení. V případě nemožnosti odstranění vzniklých závad v uvedeném termínu, má Pronajímatel povinnost zajistit adekvátní provizorní řešení vzniklé závady. Drobné opravy Prostor, kterými se rozumí o opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, opravy zařízení pro plyn a elektřinu, včetně výměny drobných součástí předmětů, bude na vlastní náklady zabezpečovat rovněž Pronajímatel. Drobné opravy lze na Pronajímateli vyžadovat, nebrání-li mu v jejich provedení jeho povinnost vyplývající z právního předpisu.
- 7.10 Pronajímatel bere na vědomí povinnost Nájemce uveřejnit nájemní Smlouvu na internetových stránkách portálu veřejné správy a internetových stránkách MŠMT.
- 7.11 Pronajímatel je povinen poskytnout součinnost jako osoba povinná spolupůsobit při výkonu finanční kontroly (viz § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, k poskytnutí součinnosti Nájemci i kontrolním orgánům při provádění finanční kontroly dle citovaného zákona. Pronajímatel je povinen umožnit zaměstnancům nebo zmocněncům poskytovatele dotace MŠMT, MF, Evropské komisi, Evropskému účetnímu dvoru, NKÚ a dalším oprávněným orgánům státní správy vstup do Prostor a poskytovat součinnost při kontrole související s Nájemem.
- 7.12 Pronajímatel je povinen zajistit archivaci účetních dokladů souvisejících s plněním dle této Smlouvy do roku 2032.

8 POPLATEK ZA SPRÁVU ADMINISTRATIVNÍHO CENTRA, KONEČNÝ POPLATEK ZA SPRÁVU ADMINISTRATIVNÍHO CENTRA

- 8.1 Po Dobu nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli jako zúčtovatelnou částku Poplatek za správu Administrativního centra, ve výši stanovené Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou upravený vždy počínaje 1. únorem (poprvé 1. únor 2017) podle podmínek odstavce 8.5 této Smlouvy s tím, že ode Dne zahájení do 31. března následujícího kalendářního roku se výše Poplatku za správu Administrativního centra rovná částce CZK 91,- za každý metr čtvereční Kancelářských prostor za každý kalendářní měsíc; v případě, že Kancelářské prostory nebudou jako celek předány na začátku kalendářního měsíce, pak je Nájemce povinen hradit pouze poměrnou část poplatku do doby než budou Kancelářské prostory jako celek předány. Nájemce bude hradit Poplatek za správu Administrativního centra v korunách českých ve dvanácti (12) měsíčních platbách hrazených předem, a to na základě doručeného daňového dokladu ve lhůtě 21 dní od doručení takového daňového dokladu (řádne vystaveného v souladu s českými právními předpisy), a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc, pokud není uvedeno

jinak. Pokud den splatnosti nepřípadně na Pracovní den, je Poplatek za správu Administrativního centra splatný první Pracovní den po dni, v který by měla být tato částka uhrazena. V případě, že bude daňový doklad vystaven nebo doručen v období od 1. prosince kalendářního roku do 15. ledna následujícího kalendářního roku, pak Strany sjednávají splatnost plnění dle takových daňových dokladů na 60 dní od doručení takových daňových dokladů. Za datum úhrady se považuje den odepsání příslušné částky z účtu Nájemce na účet Pronajímatele. Pronajímatel a Nájemce vždy v průběhu měsíce října vstoupí do jednání za účelem možné uzavření písemné dohody o úhradě plateb na Poplatek za správu Administrativního centra za měsíce listopad a prosinec, aniž by se výše Poplatku za správu Administrativního centra měnila, avšak částka fakturovaná Pronajímatelem Nájemci pro účely výpočtu dle 8.2 se sníží. Obsahem takové písemné dohody by mělo být oprávnění Nájemce hradit za takové měsíce částky na Poplatek za správu Administrativního centra nižší a to tak, že dle odhadu Pronajímatele by Pronajímatel Nájemci dle odstavce 8.2 nebyl povinen cokoliv vracet. Nebude-li taková dohoda uzavřena z jakéhokoliv důvodu do 31.10., pak je Nájemce povinen hradit platby v plné výši dle Smlouvy. Poplatek za správu Administrativního centra však zůstává i v případě dohody nezměněn, a bude upraven výlučně dle odstavce 8.5.

- 8.2 Nejpozději do každého 9. února bezprostředně následujícího po skončení jakéhokoliv kalendářního roku během Doby nájmu provede Pronajímatel vyúčtování skutečné částky Konečného poplatku za správu Administrativního centra za takový skončený kalendářní rok (jakožto vyúčtování Poměrného podílu Nájemce ze skutečné celkové částky Konečného poplatku za správu Administrativního centra za takové období) oproti platbám Poplatku za správu Administrativního centra fakturovaným Pronajímatelem Nájemci za takový skončený kalendářní rok. V případě, že nedojde k dohodě o úhradě plateb na Poplatek za správu Administrativního centra dle 8.1, Nájemce není povinen hradit nedoplatek na Konečném poplatku za správu Administrativního centra za skončený kalendářní rok. V případě, že dojde k dohodě o úhradě plateb na Poplatek za správu Administrativního centra dle 8.1, Nájemce je povinen uhradit nedoplatek na Konečném poplatku za správu Administrativního centra za skončený kalendářní rok do výše částky, kterou Pronajímatel Nájemci nefaktoval v důsledku dohody dle 8.1., a to během tří (3) týdnů po vystavení příslušné faktury Pronajímatelem. Případný přeplatek bude Pronajímatelem Nájemci vrácen během tří (3) týdnů po vystavení příslušné faktury (opravný daňový doklad) Pronajímatelem.
- 8.3 Do Poplatku za správu Administrativního centra a tedy i do Konečného poplatku za správu Administrativního centra jako jeho vyúčtování budou zahrnuty náklady Pronajímatele na údržbu, provoz, opravy, čištění, úklid, odvoz odpadu z Administrativního centra, terénní úpravy, osvětlení, odklizení sněhu z Pozemků, a malování a údržby Společných prostor, všech hlavních stěn, společných stěn a základů, střešních, exteriérních částí a veškerého potrubí a dalších přívodů do Administrativního centra, týkajících se Administrativního centra nebo využívaných Administrativním centrem společně s Pozemky (včetně veškerých přístupových cest a jakýchkoliv sousedních cest, obslužných ramp a chodníků, které nejsou udržovány na veřejné náklady, tj. jsou v užívání či vlastnictví Pronajímatele), dále platby a náklady na ostrahu Administrativního centra, dodávky vody a tepla do Společných prostor, náklady na provoz, opravy klimatizace a chlazení Administrativního centra (včetně veškerých pronajímatelských prostor a Společných prostor), náklady na odvod odpadních vod a odpadků, náklady na správu a řízení Administrativního centra, náklady na údržbu a opravy veškerého požárního a detekčního zařízení a instalací, požárních poplašných systémů, požárních východů, bezpečnostních systémů Administrativního centra; místa pro poskytnutí první pomoci a údržby telefonní ústředny; náklady, nikoli poplatky a obdobné platby (to se však netýká plateb, které je povinen hradit Nájemce), které mohou a budou vyžadovat místní úřady ve vztahu k Administrativnímu centru nebo Pozemkům, náklady na dodávku dodatečné elektřiny prostřednictvím záložního generátoru v Administrativním centru, a takové další náklady, služby a platby týkající se Administrativního centra, Zařízení nebo Pozemků, které jsou účelně vynaložené s ohledem na uvedené. Do Poplatku za správu Administrativního centra a tedy i do Konečného poplatku za správu Administrativního centra jako jeho vyúčtování budou zahrnuty další potřebné či vhodné služby a dodávky, zajištěné Pronajímatelem prokazatelně pro užitek všech nájemců prostor Administrativního centra. Při výběru dodavatelů bude Pronajímatel vybírat dodavatele

služeb či dodávek uvedených v tomto odstavci 8.3 tak, aby poplatky a náklady na zajištění těchto služeb byly v čase a místě obvyklé na trhu a odpovídající rozsahu zajišťovaných činností a dále budou nutné a účelně vynaložené. Poplatky dle článku 8. nezahnují média přiřaditelná přímo ke Kancelářským prostorám.

- 8.4 Do Konečného poplatku za správu Administrativního centra mohou být Pronajímatelem zahrnuty, avšak pouze maximálně v míře odpovídající Poměru Administrativního centra na Budově, i náklady na provoz a správu Budovy související se zajištěním činností systematicky uvedených v odstavci 8.3 této Smlouvy, které nelze jednoznačně oddělit na náklady související výhradně se správou a provozem Administrativního centra a správou a provozem Nákupního centra. Seznam služeb rozpočítaných dle tohoto odstavce ke dni uzavření Smlouvy je uveden v Příloze č. 9.
- 8.5 Poplatek za správu Administrativního centra bez DPH (resp. Poměrný podíl Nájemce na Konečném poplatku za správu Administrativního centra) bude s účinností od 1. 2. 2017 předmětem každoroční změny, která bude výlučně odpovídat změně Indexu a bude účinná od každého 1. února v průběhu Doby nájmu počínaje dnem 1. 2. 2017. Změnu ve výši Poplatku za správu Administrativního centra (resp. Poměrný podíl Nájemce na Konečném poplatku za správu Administrativního centra) vypočítá Pronajímatel po zveřejnění Indexu za předcházející kalendářní rok. Nájemce je povinen platit Poplatek za správu Administrativního centra (resp. Poměrný podíl Nájemce na Konečném poplatku za správu Administrativního centra) v upravené výši od každého 1. února příslušného kalendářního roku. Jakákoliv úprava Poplatku za správu Administrativního centra ve smyslu tohoto odstavce zůstane v účinnosti až do doby, kdy podle předchozích ustanovení může být provedena další úprava Poplatku za správu Administrativního centra. V případě, že Index již nebude kdykoliv nadále vyhlášován, potom bude Pronajímatelem nahrazen srovnatelným indexem inflace EURO publikovaný Eurostatem. Součástí písemné informace bude i aktuální přehled s aktualizovanou kalkulací položek Poplatku za správu Administrativního centra. Pokud nebude možné takto upravit výši Poplatku za správu Administrativního centra dle daňového dokladu pro měsíc únor v příslušném roce o změněnou částku, bude v souladu s příslušnou změnou měsíčního Poplatku za správu Administrativního centra za měsíc únor upravena faktura (daňový doklad) za následující měsíc, popř. měsíce příslušného roku.
- 8.6 Provedení vyúčtování ze strany Pronajímatele je konečné s výjimkou případu prokázané chyby v provedení vyúčtování nebo kdy Nájemce bezodkladně nejpozději do 21 dnů od doručení vyúčtování vytkl Pronajímateli vady vyúčtování, v takovém případě Pronajímatel vyúčtování přezkoumá a sdělí Nájemci nejpozději do 30 dnů výsledek přezkoumání. Nájemce je oprávněn kdykoliv v průběhu kalendářního roku po předchozím písemném oznámení Pronajímateli, nahlédnout do účetnictví Pronajímatele v rozsahu týkajícím se poplatků za služby dle článku 8. za předchozí kalendářní rok. Pokud Nájemce písemně oznámí Pronajímateli nejpozději do 15. července dotčeného roku, že z kontroly účetnictví plynou důkazy o tom, že skutečné provozní náklady spojené s poplatky dle článku 8. za předchozí kalendářní rok byly nižší, Pronajímatel uhradí rozdílná nájemci do 15 dnů po předložení dostačujícího důkazu o rozdílu. Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele v průběhu kalendářního roku (zpravidla k 31. 3., k 30. 6., k 30. 9.) o vyúčtování skutečných provozních nákladů a hrazených dílčích plnění na poplatky za služby dle článku 8. Vyúčtování bude vždy provedeno do 40 dnů od ukončení kalendářního roku, případně od data, ke kterému je vyúčtování požadováno. Pronajímatel předloží Nájemci písemné oznámení o takovém vyúčtování obsahující též kalkulaci skutečných provozních nákladů. Daňové doklady od dodavatele Médíí, jejichž náklady budou předmětem rozúčtování a vyúčtování provozních nákladů objektu budou na žádost Nájemce ze strany Pronajímatele předloženy. Pronajímatel je oprávněn Nájemci písemně navrhnout úpravu výše dílčích plnění za poplatky za služby dle článku 8. s odůvodněním takového návrhu.

9 DODÁVKY EL. ENERGIE, JINÉ NÁKLADY

- 9.1 Dodávka elektrické energie do Kancelářských prostor bude zajištěna Pronajímatelem a náklady na dodávku elektrické energie budou Nájemci přeúčtovány dle skutečné spotřeby podle elektroměru (elektroměrů), které budou měřit spotřebu elektrické energie v Kancelářských prostorách. Informace ohledně výpočtu fakturované částky bude přílohou daňového dokladu. Nájemce bude hradit Pronajímateli za dodávku elektrické energie do Kancelářských prostor v měsíčních platbách hrazených zpětně, a to na základě doručeného daňového dokladu ve lhůtě 21 dní od doručení takového daňového dokladu (řádně vystaveného v souladu s českými právními předpisy), pokud není uvedeno jinak. Pokud den splatnosti nepřipadne na Pracovní den, je platba dle tohoto odstavce splatná první Pracovní den po dni, v který by měla být tato částka uhrazena. V případě, že bude daňový doklad vystaven nebo doručen v období od 1. prosince kalendářního roku do 15. ledna následujícího kalendářního roku, pak Strany sjednávají splatnost plnění dle takových daňových dokladů na 60 dní od doručení takových daňových dokladů. Za datum úhrady se považuje den odepsání příslušné částky z účtu Nájemce na účet Pronajímatele.
- 9.2 Pokud budou Kancelářské prostory vybaveny podružným měřičem příslušného Média (jiným než elektroměrem), který může být na náklady Pronajímatele v Kancelářských prostorách nainstalován, potom bude Nájemce za spotřebu příslušného Média ve vztahu ke Kancelářským prostorám Pronajímateli hradit částku ve výši aktuální sazby za takové příslušné Médium účtované Pronajímateli příslušným dodavatelem vynásobené údaji o spotřebě odečtenými z takového podružného měřiče za rozhodné účtovací období takového Média. Nebudou-li Kancelářské prostory vybaveny podružným měřičem příslušného Média, bude Nájemce hradit takové Médium na základě propočtu provedeného s využitím Poměrného podílu Nájemce na spotřebovaném Médium. Pronajímatel umožní Nájemci, aby byl přítomen při provádění odečtů stavu měřičích zařízení dodavatelů Médii. Za tímto účelem oznámí Nájemci minimálně dva dny předem čas a místo provádění příslušného odečtu. Pronajímatel je povinen předložit detailní rozúčtování Nájemci. Daňové doklady od dodavatele Médii budou přílohou faktury vystavené Pronajímatelem spolu s výpočtem cílové fakturované částky Pronajímatele Nájemci. Nájemce bude hradit Pronajímateli za dodávku Médii dle tohoto odstavce do Kancelářských prostor v měsíčních platbách hrazených zpětně, a to na základě doručeného daňového dokladu ve lhůtě 21 dní od doručení takového daňového dokladu (řádně vystaveného v souladu s českými právními předpisy), a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc, pokud není uvedeno jinak. Pokud den splatnosti nepřipadne na Pracovní den, je platba dle tohoto odstavce splatná první Pracovní den po dni, v který by měla být tato částka uhrazena. V případě, že bude daňový doklad vystaven nebo doručen v období od 1. prosince kalendářního roku do 15. ledna následujícího kalendářního roku, pak Strany sjednávají splatnost plnění dle takových daňových dokladů na 60 dní od doručení takových daňových dokladů. Za datum úhrady se považuje den odepsání příslušné částky z účtu Nájemce na účet Pronajímatele.
- 9.3 Nájemce bude hradit poplatek za dodávku a spotřebu vody ve výši 2,- Kč za každý m² Kancelářských prostor a dodávku a spotřebu tepla ve výši 8,50 Kč za každý m² Kancelářských prostor a dodávku a spotřebu chladu ve výši 9,50 Kč za každý m² Kancelářských prostor, a to v korunách českých ve dvanácti (12) měsíčních platbách hrazených předem, a to na základě doručeného daňového dokladu ve lhůtě 21 dní od doručení takového daňového dokladu (řádně vystaveného v souladu s českými právními předpisy), a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc, pokud není uvedeno jinak. Pokud den splatnosti nepřipadne na Pracovní den, je poplatek za dodávku a spotřebu vody a dodávku a spotřebu tepla a chladu splatný první Pracovní den po dni, v který by měla být tato částka uhrazena. V případě, že bude daňový doklad vystaven nebo doručen v období od 1. prosince kalendářního roku do 15. ledna následujícího kalendářního roku, pak Strany sjednávají splatnost plnění dle takových daňových dokladů na 60 dní od doručení takových daňových dokladů. Za datum úhrady se považuje den odepsání příslušné částky z účtu Nájemce na účet Pronajímatele. Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele v průběhu kalendářního roku (zpravidla k 31. 3., k 30. 6., k 30. 9.) o přehled aktuálních skutečných nákladů a hrazených dílčích plnění na poplatky za

dodávku a spotřebu vody a dodávku a spotřebu tepla a chladu. Nejpozději do každého 9. února bezprostředně následujícího po skončení jakéhokoliv kalendářního roku během Doby nájmu provede Pronajímatel vyúčtování skutečné částky odpovídající dodávce a spotřebě vody a dodávce a spotřebě tepla a chladu do Kancelářských prostor (jakožto vyúčtování Poměrného podílu Nájemce ze skutečné celkové částky za dodávku a spotřebu vody a dodávku a spotřebu tepla a chladu za takové období) oproti platbám poplatku za dodávku a spotřebu vody a dodávku a spotřebu tepla a chladu v Kancelářských prostorách fakturovaným Pronajímatelem Nájemci za takový skončený kalendářní rok. Nájemce uhradí nedoplatek za skončený kalendářní rok dle daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Případný přeplatek bude Pronajímatelem Nájemci vrácen do tří (3) týdnů po vystavení příslušné faktury (opravný daňový doklad) Pronajímatelem. Pronajímatel a Nájemce vždy v průběhu měsíce října vstoupí do jednání za účelem úpravy výše poplatku za dodávku a spotřebu vody a dodávku a spotřebu tepla a chladu do Kancelářských prostor, aby jejich výše dle jejich odhadu nepřekročila celkovou výši za kalendářní rok celkové náklady po vyúčtování za skončený kalendářní rok. Nájemce je oprávněn požadovat vyúčtování plateb dle tohoto odstavce i mimo termín 9. února každého roku, a to pouze v případě, že dojde k ukončení realizace projektu technické pomoci Operačního programu Výzkum, vývoj a vzdělávání, z něhož jsou výdaje hrazeny na platby dle tohoto odstavce. Nájemce bude o uvedeném informovat Pronajímatele bez zbytečného odkladu poté, co se o uvedeném dozvěděl, a Pronajímatel se zavazuje vyvinout úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat.

- 9.4 Platby za telefonní služby a za jiná datová či telefonní připojení bude hradit Nájemce přímo dodavatelům těchto služeb. Nájemce je povinen tyto služby zajistit sám a na svůj účet s tím, že Pronajímatel se zavazuje v případě potřeby poskytnout Nájemci potřebnou součinnost. Nájemce bude řádně hradit platby dle tohoto odstavce dodavatelům příslušných médií a/nebo poskytovatelům příslušných služeb a bude u takových dodavatelů či poskytovatelů veden jako fakturovaný spotřebitel.
- 9.5 Nájemce bude výlučně odpovědný za zajištění telefonních služeb pro Kancelářské prostory s tím, že Pronajímatel k souvisejícím žádostem Nájemce poskytne svůj souhlas a popřípadě další potřebnou součinnost a bude řádně hradit související platby dle tohoto odstavce poskytovateli telefonních služeb včetně jakýchkoliv dalších nákladů souvisejících s takovými telefonními službami.

10 POPLATEK ZA SLUŽBY ZA PARKOVACÍ MÍSTA A ZA SKLADOVACÍ PROSTORY

- 10.1 Po Dobu nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli Poplatek za služby za Parkovací místa v korunách českých ve dvanácti (12) měsíčních platbách hrazených předem, a to na základě doručeného daňového dokladu ve lhůtě 21 dní od doručení takového daňového dokladu (řádně vystaveného v souladu s českými právními předpisy), a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc, pokud není uvedeno jinak. Pokud den splatnosti nepřípadně na Pracovní den, je Poplatek za služby za Parkovací místa splatný první Pracovní den po dni, v který by měla být tato částka uhrazena. V případě, že bude daňový doklad vystaven nebo doručen v období od 1. prosince kalendářního roku do 15. ledna následujícího kalendářního roku, pak Strany sjednávají splatnost plnění dle takových daňových dokladů na 60 dní od doručení takových daňových dokladů. Za datum úhrady se považuje den odepsání příslušné částky z účtu Nájemce na účet Pronajímatele.
- 10.2 Poplatek za služby za Parkovací místa činí 1,- Kč (slovy: jednu korunu českou) za každé Parkovací místo měsíčně, Poplatek za služby za Parkovací místa bude zahrnovat běžné služby Pronajímatele související se zajištěním provozu parkovacích ploch Administrativního centra za podmínek uvedených v této Smlouvě (jako je např. úklid, osvětlení).
- 10.3 Poplatek za služby za Parkovací místa bez DPH bude s účinností od 1. 2. 2017 předmětem každoroční změny, účinné od každého 1. února v průběhu celé Doby nájmu a vypočítané Pronajímatelem po zveřejnění Indexu v každém kalendářním roce Doby nájmu, které bude výhradně reflektovat změnu Indexu za předcházející kalendářní rok.

Případná změna Poplatku za služby za Parkovací místa bude vypočtena po zveřejnění Indexu v každém kalendářním roce Doby nájmu, a pokud bude taková změna aplikovatelná, platby Poplatku za služby za Parkovací místa budou bez dalšího upraveny s účinností od každého 1. února každého takového kalendářního roku.

Jakákoliv úprava Poplatku za služby za Parkovací místa ve smyslu tohoto odstavce zůstane v účinnosti až do doby, kdy podle předchozích ustanovení může být provedena další úprava Poplatku za služby za Parkovací místa. V případě, že Index již nebude kdykoliv nadále vyhlášován, potom bude Pronajímatelem nahrazen srovnatelným indexem inflace EURO publikovaný Eurostatem. Součástí písemné informace bude i aktuální přehled s aktualizovanou kalkulací položek Poplatek za služby za Parkovací místa. Pokud nebude možné takto zvýšit Poplatek za služby za Parkovací místa dle daňového dokladu pro měsíc únor v příslušném roce o částku navýšení, bude o příslušné navýšení měsíčního Poplatku za služby za Parkovací místa za měsíc únor navýšena faktura (daňový doklad) za následující měsíc, popř. měsíce příslušného roku. Poplatek za služby za Parkovací místa nemůže být navýšen jinak, než dle tohoto odstavce.

- 10.4 Po Dobu nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli Poplatek za služby za Skladovací prostory v korunách českých ve dvanácti (12) měsíčních platbách hrazených předem, a to na základě doručeného daňového dokladu ve lhůtě 21 dní od doručení takového daňového dokladu (řádně vystaveného v souladu s českými právními předpisy), a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc, pokud není uvedeno jinak. Pokud den splatnosti nepřípadně na Pracovní den, je Poplatek za služby za Skladovací prostory splatný první Pracovní den po dni, v který by měla být tato částka uhrazena. V případě, že bude daňový doklad vystaven nebo doručen v období od 1. prosince kalendářního roku do 15. ledna následujícího kalendářního roku, pak Strany sjednávají splatnost plnění dle takových daňových dokladů na 60 dní od doručení takových daňových dokladů. Za datum úhrady se považuje den odepsání příslušné částky z účtu Nájemce na účet Pronajímatele.
- 10.5 Poplatek za služby za Skladovací prostory činí 1,- Kč (jedna koruna česká) na metr čtvereční Skladovacích prostor měsíčně. Poplatek za služby za Skladovací prostory bude zahrnovat běžné služby Pronajímatele související se zajištěním provozu skladovacích prostor Administrativního centra za podmínek uvedených v této Smlouvě (jako je např. úklid, osvětlení).
- 10.6 Poplatek za služby za Skladovací prostory bez DPH bude s účinností od 1. 2. 2017 předmětem každoroční změny, účinné od každého 1. února v průběhu celé Doby nájmu a vypočítané Pronajímatelem po zveřejnění Indexu v každém kalendářním roce Doby nájmu, které bude výhradně reflektovat změnu Indexu za předcházející kalendářní rok.

Případná změna Poplatku za služby za Skladovací prostory bude vypočtena po zveřejnění Indexu v každém kalendářním roce Doby nájmu, a pokud bude taková změna aplikovatelná, platby Poplatku za služby za Skladovací prostory budou bez dalšího upraveny s účinností od každého 1. února každého takového kalendářního roku.

Jakákoliv úprava Poplatku za služby za Skladovací prostory ve smyslu tohoto odstavce zůstane v účinnosti až do doby, kdy podle předchozích ustanovení může být provedena další úprava Poplatku za služby za Skladovací prostory. V případě, že Index již nebude kdykoliv nadále vyhlášován, potom bude Pronajímatelem nahrazen srovnatelným indexem inflace EURO publikovaný Eurostatem. Součástí písemné informace bude i aktuální přehled s aktualizovanou kalkulací položek Poplatek za služby za Skladovací prostory. Pokud nebude možné takto zvýšit Poplatek za služby za Skladovací prostory dle daňového dokladu pro měsíc únor v příslušném roce o částku navýšení, bude o příslušné navýšení měsíčního Poplatku za služby za Skladovací prostory za měsíc únor navýšena faktura (daňový doklad) za následující měsíc, popř. měsíce příslušného roku. Poplatek za služby za Skladovací prostory nemůže být navýšen jinak, než dle tohoto odstavce.

11 PŘEDČASNÉ UKONČENÍ NÁJMU

- 11.1 Strany jsou oprávněny vypovědět tuto Smlouvu pouze z důvodů stanovených touto Smlouvou. Výpovědní lhůta je dvouměsíční, nestanoví-li tato Smlouva výslovně lhůtu jinou, a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícím po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Straně. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat výpovědní důvod/důvody dle této Smlouvy, na základě kterých ji příslušná Strana podává. Ukončení Smlouvy nemá žádný vliv na povinnost Stran uhradit smluvní pokuty vyplývající z této Smlouvy.
- 11.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:
- 11.2.1 Nájemce je v prodlení s platbou Nájemného, Poplatku za služby anebo s jakoukoli jinou platbou na základě této Smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc po splatnosti a toto nenapraví ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy Nájemce obdržel od Pronajímatele písemné upozornění o nesplnění této povinnosti; avšak s tím, že pokud Pronajímatel podal v jakémkoliv dvanáctiměsíčním období během Doby nájmu dvě (2) taková oznámení o porušení podle tohoto odstavce, pak jakékoliv následné neuhrazení Nájemného nebo jakéhokoliv jiného finančního závazku ze strany Nájemce v době splatnosti podle této Smlouvy během takového dvanáctiměsíčního období bude opravňovat Pronajímatele tuto Smlouvu dle tohoto odstavce vypovědět, bez dalšího oznámení Pronajímatele Nájemci o takové skutečnosti nebo
- 11.2.2 Nájemce užívá Prostory v rozporu s podmínkami této Smlouvy a toto Nájemce nenapraví ani v dodatečně přiměřené lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy nebo
- 11.2.3 Nájemce porušuje platné právní předpisy nebo jiné předpisy v souvislosti s užíváním Prostor, nebo Nájemce dá Prostory do podnájmu či umožní užívat Prostory či jejich část, a toto nenapraví ani v dodatečně přiměřené lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy Nájemce obdržel písemné upozornění od Pronajímatele o porušování předpisů nebo
- 11.2.4 pokud Nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv svou jinou podstatnou povinnost podle této Smlouvy a takové porušení nenapraví do třiceti (30) dnů po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení, anebo pokud je takové porušení takové povahy, že v takové třicetidenní lhůtě být zcela napraveno nemůže, Nájemce v takové lhůtě nezahájí veškeré kroky (popřípadě po jejím uplynutí nebude pečlivě směřovat k dokončení takových kroků) nezbytné k nápravě takového porušení.
- 11.3 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:
- 11.3.1 Prostory po Dni zahájení prokazatelně není možné užívat ke sjednanému užívání po dobu delší než jeden (1) kalendářní měsíc, a to z důvodů neležících na straně Nájemce a Pronajímatel tento stav neodstraní v dodatečně lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy Nájemce na vznik takové skutečnosti písemně upozornil;
- 11.3.2 Pronajímatel po Dni zahájení opakovaně poruší svoji povinnost vyplývající z této Smlouvy, a to tak, že tím prokazatelně podstatně omezí Nájemce v užití Prostor k účelu dle článku 3. této Smlouvy, a tuto situaci Pronajímatel přes Nájemcovo písemné upozornění nenapraví ani v dodatečně třiceti (30) denní lhůtě.
- 11.4 Vypoví-li Pronajímatel tuto Smlouvu pro porušení Smlouvy Nájemcem dle odstavce 11. 2, Nájemce nahradí Pronajímateli škodu tím způsobenou.

- 11.5 Dojde-li ke změně vlastnictví Budovy, Prostor či jakýchkoliv jejich částí, není Nájemce z tohoto důvodu oprávněn tuto Smlouvu vypovědět ani jiným způsobem ji ukončit; to neplatí v případě, že Nájemce by setrváním v nájmu porušil svoji povinnost vyplývající z právních předpisů nebo by setrvání v nájemním vztahu porušovalo závazky České republiky vyplývající z mezinárodního práva nebo dokumentů zavazující Českou republiku, na jejichž základě nelze v nájemním vztahu pokračovat.
- 11.6 Nájemce je oprávněn po uplynutí 4 let Doby nájmu Smlouvu vypovědět, stanou-li se Prostory pro Nájemce nepotřebné. Nájemce je oprávněn Smlouvu z tohoto důvodu vypovědět nejpozději do dne 30. 6. 2020. Výpovědní doba je 12 měsíců.
- 11.7 Před uběhnutím Doby nájmu může být Smlouva ukončena písemnou dohodou.

12 INFORMACE, REKLAMNÍ VÝVĚSKY, TABULE A ANTÉNY

- 12.1 Jakékoliv nápisy, vývěsní štítky, informační tabule, reklamní vývěsky, oznamovací desky apod. (dále jen „**Informační ukazatele**“) na Prostorách a/nebo Budově, smí umisťovat výhradně Pronajímatel, nedohodnou-li se Strany v konkrétním případě jinak. Informační ukazatele musí být v souladu s informačním systémem Budovy. Pronajímatel se zavazuje zajistit a instalovat na své náklady veškerá grafická písemná nebo číselná označení na orientační tabuli objektu v recepcích, dále na jednotlivých patrech a zajistit informační rámečky u jednotlivých kanceláří a zasedacích místností.
- 12.2 Pronajímatel se zavazuje bezplatně zajistit na žádost Nájemce povinnou publicitu OP ve formě veřejného vyvěšení vlajek EU a ČR na čelní straně budovy. Vlajky EU a ČR za účelem vyvěšení poskytne Pronajímateli Nájemce.

13 ŠKODA ZPŮSOBENÁ UDÁLOSTÍ

- 13.1 V případě poškození Budovy nebo její části požárem nebo v případě jiné události či jiného poškození, v jejímž důsledku se Prostory nestanou zcela nezpůsobilými k užívání, se Pronajímatel zavazuje takovou škodu bez zbytečného odkladu odstranit, ledaže by k tomu došlo z důvodu na straně Nájemce nebo osob na straně Nájemce.
- 13.2 V případě, že se Prostory stanou zcela nezpůsobilé ke sjednanému užívání, může Pronajímatel buď:
- 13.2.1 vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou čtyřicet pět (45) dnů, počínající běžet následujícím dnem po doručení výpovědi Nájemci; nebo
- 13.2.2 napravit škodu do té míry, do jaké zasahuje stavební konstrukci a jádro Budovy nebo jakékoliv další konstrukční prvky Budovy (s výjimkou Prací nájemce) s tím, že Nájemce bude až do doby, kdy budou Prostory opět způsobilé ke sjednanému užívání, zproštěn povinnosti platit Nájemné a/nebo Poplatky za služby poměrně k plošné výměře Prostor, které jsou nezpůsobilé k užívání, ledaže by ke škodě došlo z důvodu na straně Nájemce nebo osob na straně Nájemce.
- 13.3 V případě, že bude Nájemce podstatným způsobem omezen v užívání Prostor, a to nikoliv z důvodu na straně Nájemce nebo osob na straně Nájemce, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného.

14 OMEZENÍ ODPOVĚDNOSTI PRONAJÍMATELE

- 14.1 Pronajímatel nikterak neodpovídá za újmu na zdraví ani za škodu, nepřipustné zasahování, obtěžování ani potíže, které mohou být způsobeny Nájemci, jeho zaměstnancům nebo návštěvníkům nebo které budou způsobeny na Prostorách

v důsledku jakéhokoliv činu nebo opomenutí jakéhokoliv dalšího nájemce nebo uživatele jakéhokoliv části Prostor, Budovy nebo okolních nemovitostí. Uvedeným není dotčena povinnost Pronajímatele k náhradě škody, pokud poruší svoji povinnost.

- 14.2 Pronajímatel neodpovídá za žádné přerušení dodávek způsobené nezávislými dodavateli, zejména (nikoliv však výlučně) dodavateli vody, elektřiny, telefonních linek, plynu, kanalizace nebo jakýmkoliv jiným dodavatelem veřejně prospěšných služeb, s výjimkou případů, kdy je takové přerušení důsledkem toho, že Pronajímatel neuhradil faktury obdržené od příslušného dodavatele těchto služeb řádně a včas a/nebo jiným způsobem zapříčinil přerušení dodávek takových služeb. Toto přerušení dodávek není porušením povinností Pronajímatele dle této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje vynaložit maximální úsilí k zajištění toho, aby byla dodávka služeb co nejdříve obnovena. Žádné takové přerušení nezbavuje Nájemce povinnosti plnit jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy, ani nezakládá vznik nároku Nájemce na slevu z Nájemného, Poplatku za služby nebo z jiné platby dle této Smlouvy nebo na náhradu škody (s výjimkou případu, kdy přerušení dodávek bylo způsobeno Pronajímatelem). V případě, že dojde k přerušení dodávek v důsledku nezaplacení faktur (dodavatelů služeb) Pronajímatelem, má Nájemce nárok na náhradu škody způsobené přerušením dodávek služeb.

15 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY A BANKOVNÍ SPOJENÍ

- 15.1 Nájemné za Kancelářské prostory a Nájemné za Skladovací prostory je osvobozeno od DPH. Nájemné za Parkovací místa je uvedeno včetně DPH. Poplatek za správu Administrativního centra, Poplatek za služby za Parkovací místa, Poplatek za služby za Skladovací prostory jsou uvedeny včetně DPH. Nájemce bude navíc k veškerým dalším částkám splatným Nájemcem podle této Smlouvy, pokud je k nějakým takovým částkám povinen, hradit příslušnou DPH.
- 15.2 Pro zamezení jakýchkoliv pochybností v oblasti uplatňování DPH se Strany dohodly, že užívání Prostor, za které Nájemce platí Nájemné, a služby, za které Nájemce platí Poměrný podíl Nájemce z Poplatku za správu Administrativního centra, Poplatek za služby za Parkovací místa, Poplatek za služby za Skladovací prostory budou poskytovány formou dílčích plnění ve smyslu příslušného zákona o dani z přidané hodnoty.
- 15.3 Strany pro vyloučení jakýchkoliv pochybností sjednávají, resp. potvrzují, že pokud z ostatních ustanovení Smlouvy nevyplyvá něco jiného, pak dílčím obdobím se, pro účely této Smlouvy rozumí období kalendářního měsíce s výjimkou prvního a posledního dílčího období. Prvním dílčím obdobím se rozumí období ode Dne zahájení do konce kalendářního měsíce, ve kterém Den zahájení nastal. Posledním dílčím obdobím se rozumí období počínající prvním dnem kalendářního měsíce, ve kterém nastane ukončení Nájmů a končící dnem ukončení Nájmů. Zdanitelné plnění bude považováno za uskutečněné vždy k prvnímu (1.) dni kalendářního měsíce, s výjimkou prvního dílčího období. V případě prvního dílčího období bude zdanitelné plnění považováno za uskutečněné ke Dni zahájení.
- 15.4 Platby dle této Smlouvy budou hrazeny následovně: (i) Nájemné na bankovní účet Pronajímatele a Poplatky za služby na bankovní účet Pronajímatele nebo (ii) na bankovní účet Pronajímatele, který Pronajímatel oznámí písemně Nájemci.
- 15.5 V případě účtování sazby daně z přidané hodnoty musí být dodržena její zákonná výše. Při zákonné změně sazby daně z přidané hodnoty budou veškeré relevantní platby navýšeny/sníženy ve výši odpovídající změně sazby daně z přidané hodnoty. V případě, že Pronajímatel neúčtuje u Nájemného daň z přidané hodnoty od počátku trvání nájemního vztahu, není oprávněn začít účtovat daň z přidané hodnoty v budoucnu v průběhu trvání nájemního vztahu. Touto povinností Pronajímatel nebude vázán pouze v případě, že se změny právních předpisů vztahující se k účtování daně z přidané hodnoty a Pronajímatel bude dle této změny právních předpisů nadále povinen účtovat předmětné Nájemné včetně daně z přidané hodnoty.

16 OZNÁMENÍ

- 16.1 Veškerá korespondence, oznámení, žádosti, záznamy a další dokumenty činěné mezi Stranami podle této Smlouvy budou vyhotoveny v češtině, nebude-li dohodnuto mezi Stranami jinak.
- 16.2 Veškerá oznámení, žádosti či jiné formy komunikace učiněné jednou ze Stran na základě této Smlouvy budou učiněny písemně a budou považovány za řádně učiněné, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, jakmile budou tyto formy komunikace doručeny druhé Straně osobně, prostřednictvím kurýrní služby, doporučeného dopisu nebo datovou schránkou na adresu příslušné Strany uvedené níže nebo na jakoukoliv jinou adresu, kterou jedna Strana sdělí druhé Straně.

16.2.1. Pronajímateli: **C & R Developments s.r.o.**

Ulice: Jankovcova 1595/14

PSČ, město: 170 00, Praha 7

K rukám: Jednatele

Datová schránka t97uqrc

16.2.2 Nájemci: **Česká republika – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy**

Ulice: Karmelitská 529/7

PSČ, město: 118 12, Praha 1

K rukám: ředitele odboru technické pomoci OP

Datová schránka vidaawt

16.3 Veškeré zprávy učiněné na základě této Smlouvy budou považovány za doručené:

- 16.3.1 v den, kdy je adresát fyzicky obdržel, pokud budou doručeny osobně nebo prostřednictvím kurýrní služby, popřípadě v den odmítnutím převzetí; nebo
- 16.3.2 druhým Pracovním dnem následujícím po dni uvedeném na příslušném podacím lístku provozovatele poštovních služeb, pokud budou odeslány doporučeně; nebo
- 16.3.3 v den uvedený na potvrzení nepřerušného přenosu faxem, pokud budou doručeny prostřednictvím faxu; nebo
- 16.3.4 v den obdržení průkazu o doručení u zpráv zasílaných e-mailem s tím, že veškeré e-mailové zprávy budou současně odeslány alespoň jedním z dalších způsobů doručování sjednaných touto Smlouvou.

17 ZÁRUKY A PROHLÁŠENÍ STRAN

- 17.1 Pronajímatel výslovně prohlašuje, že osoba uzavírající tuto Smlouvu jménem Pronajímatele má řádné oprávnění tuto Smlouvu podepsat a že uzavřením této Smlouvy není porušena žádná jiná smlouva nebo dohoda, již je Pronajímatel smluvní stranou a kterou je Pronajímatel vázán.

- 17.2 Nájemce prohlašuje, že osoba uzavírající tuto Smlouvu jménem Nájemce má řádné oprávnění tuto Smlouvu podepsat a že uzavřením této Smlouvy není porušena jakákoliv jiná smlouva nebo dohoda, již je Nájemce smluvní stranou a kterou je Nájemce vázán.

18 ROZHODNÉ PRÁVO

- 18.1 Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky. Veškeré spory mezi smluvními Stranami, které vzniknou na základě Smlouvy a v souvislosti s ní, budou řešeny před věcně a místně příslušnými soudy České republiky, arbitráž se vylučuje. Smlouva a veškeré mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Práva a povinnosti smluvních Stran výslovně ve Smlouvě neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
- 18.2 Neaplikace zákonných ustanovení: Strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této Smlouvy vedle v jiných místech vyloučených ustanovení právních předpisů dle Smlouvy se rovněž ustanovení § 433, 1757, 1977 až 1979, 2000, 2002, 2004, 2210/2 a 3, § 2222/ 2 a 3, 2223, 2232, 2303, 2308, 2311, 2312 a 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nepoužijí. Dále se nepoužijí ustanovení § 1765 a § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na podmínky a možnosti ukončení Smlouvy dle této Smlouvy. Zároveň pro účely aplikace § 1765 a § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, smluvní Strany prohlašují, že Smlouva je uzavřena ve vzájemné důvěře smluvních Stran.

19 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 19.1 Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ (i) nepostoupí (ani jinak nepřevéde) svá práva ani nepřenesení (ani jinak nepřevéde) své povinnosti vyplývající z této Smlouvy (ať už smluvně, ze zákona či jinak), nezastaví ani nezatíží, vcelku či zčásti, svá práva/nároky z této Smlouvy; (ii) nepodnajme Prostory či jakoukoliv jejich část, ani jejich podnájem neumožní; (iii) nedovolí, aby Prostory nebo jakákoliv jejich část byly kromě Nájemce užívány jakoukoliv osobou pro účely zápisu sídla, poštovního doručování či jakýchkoliv jiných oprávnění.
- 19.2 Pronajímatel bude bez souhlasu Nájemce oprávněn postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv či veškerá svá práva a přenést (nebo jinak převést) jakékoliv či veškeré své povinnosti vyplývající z této Smlouvy (zejména včetně správy a provozování Budovy) a zastavit nebo zatížit, vcelku či zčásti, svá práva/nároky vyplývající z této Smlouvy (zejména včetně práva na Nájemné a/nebo jiné pohledávky podle této Smlouvy) ve prospěch třetí osoby.
- 19.3 Veškeré změny nebo doplnění této Smlouvy vyžadují formu písemného dodatku podepsaného oběma Stranami.
- 19.4 Tato Smlouva je závazná i pro právní nástupce Stran.
- 19.5 Pokud je nebo se stane některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost ani vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
- 19.6 Pronajímatel se zavazuje během Doby nájmu, jakož i po uplynutí doby, na kterou je Smlouva uzavřena, zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se při plnění předmětu Smlouvy dozví, a nakládat s nimi jako s důvěrnými (s výjimkou informací, které již byly veřejně publikovány). S výjimkou případů, kdy je to nutné ke splnění požadavků příslušného právního předpisu a s výjimkou případů povolených

touto Smlouvou, nesmí Strany sdělit žádné třetí osobě ani využít pro jakékoliv účely žádné finanční nebo obchodní informace týkající se podmínek této Smlouvy anebo Nájemce, které obdrží nebo získají v souvislosti s touto Smlouvou. Toto omezení nepatí pro osoby, s nimiž příslušná Strana prokazatelně vstoupila v jednání za účelem převodu obchodního jmění či jeho částí, příp. obchodního podílu či jeho částí, ovšem pouze za předpokladu, že uvedené osoby budou Stranou zavázány povinností mlčenlivosti ve stejném rozsahu (jako je sjednán touto Smlouvou) vůči třetím osobám. Toto omezení zůstane v platnosti po zániku nebo ukončení této Smlouvy, a to bez jakéhokoliv časového omezení, ale přestane se vztahovat na informace nebo poznatky, které se mohou řádným způsobem stát obecně známými. Strany se dohodly, že jsou oprávněny vhodným způsobem zveřejnit informaci, že tato Smlouva byla mezi Stranami uzavřena, Strany však nejsou oprávněny zveřejnit jakékoliv informace o podmínkách stanovených v této Smlouvě (výši Nájemného apod.), není-li v jině v tomto odstavci uvedeno jinak. Obě Strany vynaloží přiměřené úsilí k tomu, aby všechny osoby, které jsou s nimi ve spojení, jednaly v souladu s tímto odstavcem. Nájemce tímto v souladu s ustanoveními příslušných právních předpisů (včetně zejména zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů) bere na vědomí a souhlasí, že Pronajímatel a jeho smluvní partneři v souvislosti s Budovou mohou (ať již elektronicky či jinak) shromažďovat, zpracovávat a uchovávat informace a údaje ohledně osoby Nájemce (včetně identifikačního čísla a/nebo rodného čísla Nájemce) a/nebo vyplývající ze Smlouvy a poskytovat takové informace a údaje ohledně Nájemce a této Smlouvy tuzemským a zahraničním členům skupiny Pronajímatele a jakýmkoliv smluvním partnerům Pronajímatele v souvislosti s Budovou.

19.7 Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:

Příloha č. 1	Vzor předávacího protokolu
Příloha č. 2	Specifikace standardního provedení Prostor
Příloha č. 3	Kancelářské prostory,
Příloha č. 3A	Standard dle nabídky Pronajímatele
Příloha č. 4	Parkovací místa
Příloha č. 5	Plán Administrativního centra
Příloha č. 6	<i>Není</i>
Příloha č. 7	Plán Pozemků a Budovy
Příloha č. 8	Skladovací prostory
Příloha č. 9	Specifikace služeb pro účely článku 8.4

19.8 Strany se dohodly, že jakákoliv peněžní částka dle této Smlouvy uvedená a/nebo splatná v českých korunách (dále jen „**Národní jednotka měny**“), bude po přepočtu aktuálním směnným kurzem považována za částku uvedenou a/nebo splatnou v jednotné evropské měně v momentu, kdy Národní jednotka měny bude nahrazena jednotnou evropskou měnou v souladu s platným právem Evropské unie nebo právem České republiky.

19.9 Tato Smlouva včetně příloh představuje úplnou dohodu Stran. Veškerá předchozí ústní či písemná ujednání byla začleněna do této Smlouvy.

19.10 Tato Smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu oběma Stranami. Doba nájmu počne běžet Dnem zahájení.

19.11 Strany se dohodly, že každá Strana nese ty náklady, které jí v souvislosti s uzavřením této Smlouvy vzniknou.

19.12 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s platností originálu. Pronajímatel obdrží jedno (1) vyhotovení a Nájemce obdrží dvě (2) vyhotovení této Smlouvy.

19.13 Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, plně porozuměly jejímu obsahu a uzavírají ji v dobré víře jako projev své svobodné vůle, což Strany stvrzují svými podpisy.

21-10-2015
V Praze dne

C & R Developments s.r.o.

.....
Tomáš Winterstein, jednatel

.....
Gil Romem, jednatel

22-10-2015
V Praze dne

Česká republika – Ministerstvo školství,
mládeže a tělovýchovy

.....
Petra Bartáková, MSc
náměstkyně ministryně pro řízení sekce
operačních programů

Smlouvu podepisuje
PhDr., Mgr. Václav Velčovský, Ph.D.
pověřen zastupováním náměstkyně ministryně

Příloha č.1

KANCELÁŘSKÉ PROSTORY č. XXX-XXXX

PARKOVACÍ MÍSTA příslušející ke KANCELÁŘSKÝM PROSTORŮM č. XXX-XXXX

SKLADOVACÍ PROSTORY příslušející ke KANCELÁŘSKÝM PROSTORŮM č. XXX-XXXX

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ PROSTOR

dále jen „Protokol“

Dle Smlouvy nájemní na část nemovitosti – prostor v administrativní části budovy „Galerie Harfa“ ze dne XX.XX.XXXX (dále jen „Smlouva“, pojmy uvedené v tomto Protokolu s počátečními velkými písmeny mají stejný význam, jako je jim dán ustanoveními Smlouvy)

Pronajímatel (rovněž **Předávající**):

PRONAJÍMATEL: C&R Developments s.r.o.

SE SÍDLEM: Jankovcova 1595/14, 170 00 Praha 7

IČ: 271 87 179

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 102931

ZASTOUPENÝ:

(dále jen „Předávající“)

a

Nájemce (rovněž **Přebírající**):

NÁJEMCE:

SE SÍDLEM:

IČ:

ZASTOUPENÝ:

(dále jen „Přebírající“)

Předávající tímto Protokolem předává a Přebírající přelímá dnešního dne užívání následující prostory, nacházející se v budově Administrativní centrum „Galerie Harfa“, Českomoravská 2420, 190 93 Praha 9 – Libeň:

- 1) Kancelářské prostory, včetně hygienického zázemí, umístěné ve X. patře (X. nadzemním podlaží), v rozsahu vyznačeném příloze č. 1 tohoto protokolu
- 2) Parkovací místa č. XXX umístěná v 2. podzemním podlaží, v rozsahu vyznačeném příloze č. 2 tohoto protokolu
- 3) Skladovací prostory č. XXX umístěné v 2. podzemním podlaží, v rozsahu vyznačeném příloze č. 3 tohoto protokolu
- 4) Přístupové karty
Předáno XX ks přístupových karet s číselným označením dle seznamu v příloze č. 4

Příloha č.2

SPECIFIKACE STANDARDNÍHO PROVEDENÍ NÁJEMNÍCH PROSTOR PRO:

„MSMT“

V OBJEKTU HARFA OFFICE PARK

1. Vstup do nájemní jednotky

- a. Vstup do nájemní jednotky je možný pouze z hlavního výtahového lobby. Vnitřní schodiště slouží pouze pro nouzový únik.
- b. Vstupní dveře do prostoru nájemce v provedení: dvoukřídlé prosklené s nadsvětlíkem rozměr 1585x2100 mm, hliníkový rám, čiré bezpečnostní sklo, povrchová úprava RAL, požární odolnost dle požadavků požárního řešení objektu; dveře osazeny samozavíračem a elektromechanickým zámekem a kováním, ovládání dveří – kartová čtečka, domácí vrátný
- c. Z hlavního výtahového lobby je dále zajištěn vstup na společné únikové schodiště a přístup k hlavnímu páteřnímu elektro rozvodům budovy.

2. Světelné výšky prostor nájemní jednotky

- a. Světelné výšky prostoru nájemní jednotky od zdvojené podlahy k podhledu jsou:
 - 3,00 m v hlavním kancelářském traktu (podél fasád budovy)
 - 2,75 m v rohových kancelářích
 - 2,60 m v středním traktu a chodbách
 - 2,40 m v hygienickém zařízení a kuchyňkách.

3. Návrhové kapacity a parametry nájemní jednotky

- a. Obsazenost: průměrně 1 osoba na 10 m² čisté kancelářské plochy
- b. Užité zatížení podlah: v hlavním kancelářském traktu podél fasády: 250 kg/m², v chodbovém traktu: 400 kg/m² a ve středním traktu: 500 kg/m²

4. Hygienické zařízení a kuchyňky

- a. Hygienické zařízení uvnitř nájemní jednotky je navrženo dle návrhových kapacit nájemních jednotek, včetně zařízení upravených pro imobilní osoby.
- b. V rámci prostoru nájemní jednotky je ve standardním provedení uvažováno s umístěním čajové kuchyňky (příspěvek pronajímatele 40.000,- Kč / kuchyňka) standard IKEA Faktum, včetně lednice, myčky nádobí a mikrovlnné trouby standard spotřebiče IKEA

5. Podlaha nájemní jednotky

- a. Celoplošně zdvojená podlaha ze systémových dřevotřískových desek 600x600 mm na stojkách, celková výška zdvojené podlahy 100mm, světlý prostor podlahy 60mm, standard ProInterier / Atiz
- b. Podlahová krytina hlavního kancelářského prostoru a chodeb nájemní jednotky – zátěžový koberec standard Interface – Series 1, provedení čtverce 500x500 mm, po obvodu místností sokl výšky 50 mm ze stejného materiálu lepeného na plastovou bílou lištu. Barva dle výběru nájemce.
- c. V kuchyňkách PVC krytina standard Armstrong Solid Pur. Barva dle výběru nájemce. V prostoru servroven PVC podlahová krytina v antistatickém provedení.

6. Podhledy nájemní jednotky

- a. Celoplošné provedení zavěšeného minerálního podhledu standard Eurocoustic Minerval Lux v rastrovém provedení, systémový rastr v provedení bílá, členění rastru:
 - v hlavním kancelářském prostoru 1200x600 mm v souladu s návrhem rastru osvětlovacích těles,
 - v chodbovém a středním traktu kombinace rastru 1200x600 mm a 600x600 mm.
- b. V hygienickém zařízení podhled v provedení hladký sádkokartonový podhled s nátěrem.

Dělicí konstrukce – sádrokartonové příčky

- a. Příčky oddělující jednotlivé kanceláře, resp. jednotlivé části nájemní jednotky v provedení: sádrokartonová příčka 100mm - jednoduchá konstrukce nosného roštu, jednoduché opláštění, celková tloušťka příčky 100 mm, nosný profil CW/UW 75, sádrokartonové desky 1x 12,5 mm z obou stran, akustická izolace tl. 40 mm. Laboratorní akustická neprůzvučnost RW 45 dB
- b. Provedení příčky od spodního líce stropní železobetonové desky po vrchní líc zdvojené podlahy, standardní provedení bez specifických zvukově izolačních opatření.
- c. Lokální vyztužení příček pro montáž horních skříněk v kuchyňce a osazení AV techniky v zasedacích místnostech.

8. Dělicí konstrukce – sádrokartonový stropní sokl

- a. Sádrokartonový stropní sokl - výškový zlom v podhledu kanceláří (včetně provedení spodního líce soklu pro budoucí eventuální kotvení SDK příček) v provedení – nosná konstrukce z profilu UW, CW 50, opláštění 1 x deska standard 12,5 mm z každé strany, akustická izolace tl. 40 mm, svislá výška 760 mm, celková tloušťka soklu 100 mm. Kotvení na spodní líc stropní železobetonové desky.
- b. Otvory pro prostupy VZT olemovány profilem UW, CW.

9. Dělicí konstrukce mezi nájemními jednotkami

- a. Příčky oddělující jednotlivé nájemní jednotky budou v provedení: sádrokartonová příčka 150mm - jednoduchá konstrukce nosného roštu, dvojité opláštění, celková tloušťka příčky 150 mm, nosný profil CW/UW 100, sádrokartonové desky 2x12,5 mm z obou stran, akustická izolace tl. 40 mm. Laboratorní akustická neprůzvučnost RW 55 dB
- b. Provedení příčky od spodního líce stropní železobetonové desky po vrchní líc podlahové železobetonové desky, standardní provedení bez specifických zvukově izolačních a bezpečnostních opatření.

10. Požárně dělicí konstrukce

- a. V případě, že je v prostoru nájemní jednotky požadováno požární oddělení některých částí, například pro umožnění lokálního vymístění stabilního hasícího zařízení z IT místností bude požárně dělicí konstrukce provedena jako sádrokartonová příčka s požární odolností dle požadavků příslušných norem a v souladu s požárním řešením objektu.

11. Dělicí konstrukce – skleněné příčky

- a. Skleněné příčky a prosklené segmenty sádrokartonových stěn nejsou uvažovány ve standardním provedení nájemní jednotky. V případě požadavku nájemce na jejich instalaci v rámci nadstandardu bude cena takového nadstandardního řešení kalkulována jako rozdíl ceny požadovaného řešení oproti ceně standardního řešení dělicí konstrukce.

12. Dělicí konstrukce – mobilní příčky

- a. Mobilní dělicí příčky nejsou uvažovány ve standardním provedení nájemní jednotky. V případě požadavku nájemce na jejich instalaci v rámci nadstandardu bude cena takového nadstandardního řešení kalkulována jako rozdíl ceny požadovaného řešení oproti ceně standardního řešení dělicí konstrukce.

13. Malby

- a. Povrch sádrokartonových a omítaných zděných nebo železobetonových konstrukcí v provedení bílý dvojnásobný nátěr, standard Primalex.

14. Vnitřní dveře – nájemní jednotka

- a. Dřevěné dveře plné, dveřní křídlo falcové, čistá průchozí šířka 0,8 m a výška 2,1 m. Kování klika/klika standard Cobra v provedení eloxovaný hliník. Zámky a vložky ve standardu Hobes. Povrchová úprava dveřního křídla vysoce odolným lakem v barvě RAL s matnou povrchovou úpravou. V hygienickém zázemí a skladech je čistá průchozí výška 1,97 m.
- b. Zárubně ocelové standard HSE-LZ s kořenovým těsněním po obvodu, povrchová úprava zárubní vysoce odolnou barvou v odstínu RAL shodným s barvou dveřního křídla, matná povrchová úprava.
- c. Generální klíč není ve standardním provedení uvažován.

15. Vnitřní dveře – dveře v požárně dělících konstrukcích

- a. V případě, že součástí prostoru nájemní jednotky je sádkartonová vnitřní požárně dělící konstrukce, je provedení těchto dveří dle následující specifikace: vnitřní dřevěné dveře jednokřídlé nebo dvoukřídlé, do ocelové zárubně, povrchová úprava RAL, požární odolnost dle požadavků příslušných norem a v souladu s požárním řešením objektu.

16. Interiérové žaluzie

- a. Obvodová prosklená fasáda bude osazena vnitřními interiérovými textilními vertikálními žaluziemi s manuálním ovládáním.

17. Vytápění

- a. Prostory nájemní jednotky jsou vytápěny nízkými teplovodními konvektory ve stojánkovém provedení standard Licon OL, barevném provedení fasády – RAL 7016.
- b. Regulace otopných těles prováděna lokálně pomocí termostatických hlavice osazených na jednotlivá otopná tělesa. Napojení otopných těles na MaR objektu není uvažováno
- c. Otopná tělesa napojena na potrubní rozvody topné vody vedené v podlahách (v prostoru zdvojené podlahy) jednotlivých podlaží podél fasádní stěny.
- d. Vytápění je dimenzováno na vnitřní teplotu 20 st C (zimní období)

18. Chlazení

- a. Chlazení prostoru hlavní kancelářské plochy je provedeno pomocí cirkulačních jednotek Fancoil (FCU) pro osazení do podhledu, bez opláštění, standard GEA v dvoutrubkovém provedení. Chlazení prostor skrz výústky osazené v sádkartonovém stropním soklu. Výústky standard Mandík. V místech kde nelze osazení ve stropním soklu (např. v rohových kancelářích) jsou použity cirkulační kazetové jednotky FCU osazené v zavěšeném rastrovém podhledu, standard GEA v dvoutrubkovém provedení.
- b. Chlazení v prostoru středního traktu nájemní jednotky je provedeno pomocí cirkulačních kazetových jednotka FCU osazených v zavěšeném rastrovém podhledu, standard GEA v dvoutrubkovém provedení.
- c. Regulace FCU jednotek pomocí prostorových termostatů s funkcemi nastavení žádané hodnoty, volby rychlosti otáček ventilátoru, a zabudovaným čidlem teploty. Prostorové termostaty ovládající FCU samostatně pro každou buňkovou kancelář, v případě openspace kanceláře je ovládání spřaženo pro 3ks FCU jednotek. Napojení regulace FCU jednotek na řídicí centrálu objektu není uvažováno.
- d. Chlazení je dimenzováno na vnitřní teplotu 26 st C, při venkovní teplotě 32 st C (letní období)
- e. Chlazení serveroven pomocí cirkulačních kazetových jednotek FCU osazených v zavěšeném rastrovém podhledu, standard GEA v dvoutrubkovém provedení, provozované pouze v chladícím období a provozní době kancelářských prostor. Samostatné nebo zálohované chlazení prostoru serveroven s celoročním provozem není ve standardu uvažováno.

19. Vzduchotechnika

- a. Pro návrh vzduchotechnických systému budovy byly uvažovány následující parametry výměny a množství vzduchu:

- kanceláře	...	50 m ³ /hod a osobu (min. 25 m ³ /hod a osobu)
- sociální zařízení	...	50 m ³ /hod a WC
- ostatní prostory	v souladu s požadavky příslušných ČSN EN	

Při vyšší obsazenosti než průměrně 1 osoba na 10 m² čisté kancelářské plochy bude množství vzduchu poměrně sníženo až na min. hodnotu 25 m³/hod a osobu, dle nařízení vlády č. 361/2007 Sb ve znění nařízení č. 93/2012Sb.
- b. Větrání kancelářských prostor je zajišťováno čerstvým vzduchem vedeným z hlavních stoupacích rozvodů objektu do větraných místností, kde je distribuován společně s cirkulačním vzduchem z FCU jednotek. Odvodní vzduch je do hlavních rozvodů objektu odsáván v podhledech chodbového traktu, odvod z kanceláří je zajišťován přes mřížky ve stropním soklu nebo v podhledu.
- c. Odsávání vzduchu z čajových kuchyněk je zajišťováno společně s odvětráním kanceláří. Samostatný odvod pro odvětrání čajových kuchyněk není v budově instalován.
- d. Odsávání vzduchu z hygienického zázemí (toalet) je zajištěno samostatným zařízením.

20. Elektro silnoproud - rozvody/trasy

- a. Trasy rozvodů v rámci nájemního prostoru vedeny v prostoru zavěšeného podhledu na příchýtkách a v prostoru zdvojené podlahy ve svazcích.
- b. Podružné měření provedeno v hlavním patrovém rozvaděči NN (eventuálně rozvaděčích – dle rozsahu nájemní jednotky) jednotlivých nájemních prostor v provedení s možností dálkového odečtu-vstup do MaR. Rozvaděče pro vnitřní rozvody nájemce jsou umístěny ve vyhrazených místech uvnitř nájemních prostor s ohledem na optimální délky rozvodů.

21. Elektro silnoproud – zásuvkové rozvody

- a. Podlahové krabice osazené ve zdvojené podlaze v počtu 1 ks / 10m² čisté kancelářské plochy.
- b. Standard podlahové krabice OBO Ackermann GES6 s 9 možnými pozicemi vybavení. Ve standardním provedení dodávána s vybavením dvěma rámečky osazenými zásuvkami 2x240V/16A, zásuvkami 2x240V/16A s přepětovou ochranou. Silové zásuvky barevně odlišeny – 2x bílá, 2x červená.
- c. V prostoru nájemní jednotky je uvažováno s rozmístěním tzv. úklidových zásuvek v počtu a pozicích nutných k zajištění úklidu prostor.
- d. Standard zásuvek Sharck Wave.

22. Elektro silnoproud – světelné rozvody

- a. Osvětlení nájemní jednotky v souladu s požadavky příslušných ČSN EN, včetně nouzového osvětlení.
- b. Hodnoty osvětlenosti Epk jednotlivých prostor objektu v souladu s příslušnými ČSN EN, hlavní kancelářská plocha 500 lx.
- c. V hlavních kancelářských plochách nájemní jednotky osazena zářivková svítidla zápusťná s parabolickou leštěnou mřížkou s přímou a nepřímou složkou, osazené digitálními předřadníky, standard Halla. Standardní rozměr svítidel pro hlavní kancelářskou plochu a střední trakt je 1200x300 mm. V chodbovém traktu osvětlení pomocí kompaktních zápusťných zářivkových osvětlovacích těles tzv. downlight, standard Halla.
- d. Ovládání osvětlení – samostatně pro každou jednotlivou buňkovou kancelář, v prostoru open space ovládání osvětlovacích těles zpražené do provozních sekcí, chodbový trakt ovládání samostatně pro každý dílčí chodbový segment.
- e. Standard vypínačů Sharck Wave.

23. Elektro slaboproud – datové rozvody

- a. Do každého nájemního patra je přiveden z místnosti operátorů optický kabel s 12 vlákny jako příprava pro připojení nájemních jednotek na telefonní a datové služby. Zajištění telefonních a datových služeb není pronajímatelem poskytováno.
- b. Datové rozvody v prostoru nájemní jednotky nejsou ve standardním provedení uvažovány.

24. Elektro slaboproud – elektrické požární signalizace (EPS)

- a. V budově je instalován systém elektrické požární signalizace s hlavní ústřednou EPS v bezpečnostním velínu budovy. V bezpečnostním velínu je stála služba (24 hodin). Signály od všech hlásičů jsou přenášeny do ústředny EPS. Je použit adresovatelný analogový systém elektrické požární signalizace standard Siemens. Hlásiče jsou umístěny na stropě na spodním líci zavěšeného podhledu.
- b. Čidla EPS, tlačítka EPS a paniková tlačítka v místech a v provedení dle požadavků příslušných ČSN EN.

25. Evakuační rozhlas

- a. V budově je instalován systém evakuačního rozhlasu s ústřednou v bezpečnostním velínu budovy. Při požárním poplachu je pomocí evakuačního rozhlasu vyhlášena evakuace budovy. Reprodukory evakuačního rozhlasu jsou umístěny na stropě, zapuštěné na spodním líci zavěšeného podhledu.

26. Elektro slaboproud – elektrická zabezpečovací signalizace (EVS)

- a. Nájemní jednotka není ve standardním provedení zahrnuta do systému EVS budovy.

27. Elektro slaboproud – přístupový systém (ACS)

- a. Přístup do nájemní jednotky z prostoru výtahových lobby je řízen prostřednictvím blokace jednotlivých přístupových míst a jejich uvolnění na základě identifikace pomocí identifikačního media (magnetické karty) s příslušným oprávněním.
- b. Správa čteček a výdej karet je zajišťován správcem objektu.
- c. Funkce docházkové služby není ve standardním provedení uvažována.

28. Elektro slaboproud – společná televizní anténa (STA)

- a. V prostoru střechy objektu jsou připraveny antény pro příjem pozemních vysílačů a parabolické antény pro příjem satelitních programů a páteřní rozvod s rozbočením v každém podlaží.
- b. Patrové rozvody do prostoru nájemce nejsou ve standardním provedení uvažovány.

29. Elektro – A/V technika

- a. Vybavení A/V technikou ani příprava pro její instalaci (kabeláže, trasování, kotvicí prvky) není součástí standardního provedení nájemní jednotky. V případě požadavku nájemce mohou být instalovány v rámci nadstandardního provedení.

30. Elektro – Intercom

- a. U hlavního vstupu do jednotky je příprava pro umístění Intercomu s propojení na přístupový systém vstupních dveří.
- b. Intercom s obousměrnou komunikací, s možností připojení na telefonní rozvod nájemce, standard 2N s jedním nebo třemi tlačítky.

31. Stabilní hasicí zařízení – sprinklery

- a. V prostory nájemních jednotek budou vybaveny systémem celoplošně podhledového sprinklerového jištění, vyjma prostor hygienického zázemí.
- b. Rozvody budou vedeny skrytě v dutině podhledu.
- c. Ve standardní provedení je uvažováno i s jištěním IT místností a serveroven. V případě požadavku na vynechání sprinklerového jištění v těchto prostorech, je nutné tyto nejištěné prostory oddělit požárně dělící konstrukcí s požární odolností dle požadavků příslušných norem a v souladu s požárním řešením objektu.

Příloha č.3

C&R Developments s.r.o.

**AMADEUS - floorplans
3 NP
977 m²**

Net office area: 6911.00 sq m

Shared use of sanitary areas: 26.00 sq m

Total Gross Leased Area:	6937.00 sq m
--------------------------	--------------

58 zaměstanců
plocha kanceláří

587 m²

C&R Developments s.r.o.

AMADEUS - floorplans
4 NP
1124 m²

Net office area: 6911.00 sq m

Shared use of sanitary areas: 26.00 sq m

Total Gross Leased Area:	6937.00 sq m
--------------------------	--------------

75 zaměstanců
plocha kanceláří 774m²

1 3 6 10m

C&R Developments s.r.o.

**AMADEUS - floorplans
5 NP
1124 m2**

Net office area: 6911.00 sq m

Shared use of sanitary areas: 26.00 sq m

Total Gross Leased Area: 6937.00 sq m

81 zaměstanců

plocha kanceláří 816 m2

1 3 6 10m

C&R Developments s.r.o.

**AMADEUS - floorplans
6 NP
1124 m²**

Net office area:	6911.00 sq m
Shared use of sanitary areas:	26.00 sq m
Total Gross Leased Area:	6937.00 sq m



81 zaměstanců
plocha kanceláří 816m²

1 3 6 10m

C&R Developments s.r.o.

AMADEUS - floorplans 6 NP

944 m²

Net office area: 6911.00 sq m

Shared use of sanitary areas: 26.00 sq m

Total Gross Leased Area: 6937.00 sq m

53 zaměstanců

plocha kanceláří 636m²

C&R Developments s.r.o.

**AMADEUS - floorplans
7 NP**

1124 m²

Net office area: 6911.00 sq m

Shared use of sanitary areas: 26.00 sq m

Total Gross Leased Area: 6937.00 sq m

75 zaměstanců

plocha kanceláří 774 m²

1 3 6 10m

C&R Developments s.r.o.

AMADEUS - floorplans

8 NP

494 m²

Net office area: 6911.00 sq m

Shared use of sanitary areas: 26.00 sq m

Total Gross Leased Area: 6937.00 sq m

37 zaměstanců

plocha kanceláří 377m²

1 3 6 10m

Příloha č.3A

SPECIFIKACE PROVEDENÍ NÁJEMNÍCH PROSTOR DLE NABÍDKY PRO:

„MSMT“

V OBJEKTU HARFA OFFICE PARK

1. Návrhové kapacity a parametry nájemní jednotky

- a. Užité zatížení (nosnost) podlah:
 - Centrální serverovna ve 2. PP minimálně 1000 kg/m²
 - Podružné serverovny v kancelářských patrech minimálně 300 kg/m²

2. Hygienické zařízení a kuchyňky

- a. Hygienické zařízení je dimenzováno na předpokládaný poměr zaměstnanců 30:70 (M/Ž)
- b. V rámci hygienického zázemí je umístěn na jednom podlaží sprchový box.
- c. Minimální vybavení čajových kuchyňek je:
 - kuchyňská linka délky 3 m, horní a dolní skřínky (standard IKEA Faktum - bílé provedení)
 - dřez s baterií s přívodem teplé a studené vody
 - vestavěná myčka (šířka 60 cm, energ. tř. min. A +, min. kapacita 12 sad nádobí)
 - vestavěná kombinovaná chladnička (objem min. 280 l, energ. tř. min A+, objem chladničky min. 205 l, objem mrazničky min. 75 l)

3. Nadstandardní dělicí konstrukce – sádrokartonové příčky

- a. Příčky oddělující konferenční sál a kanceláře náměstků v provedení: sádrokartonová příčka 125mm - jednoduchá konstrukce nosného roštu, dvojité opláštění, celková tloušťka příčky 125 mm, nosný profil CW/UW 75, sádrokartonové desky 2x 12,5 mm z obou stran, akustická izolace tl. 40 mm. Laboratorní akustická neprůzvučnost RW 53 dB
Provedení nadstandardních příček od spodního líce stropní železobetonové desky po vrchní líc podlahové železobetonové desky.
- b. Příčky oddělující centrální serverovnu ve 2. PP v provedení: sádrokartonová příčka 150mm - jednoduchá konstrukce nosného roštu, dvojité opláštění, celková tloušťka příčky 150 mm, nosný profil CW/UW 100, sádrokartonové desky 2x12,5 mm z obou stran, akustická izolace tl. 40 mm. Laboratorní akustická neprůzvučnost RW 53 dB. Pro umožnění lokálního vymístění stabilního hasicího zařízení místností bude požárně dělicí konstrukce provedena jako sádrokartonová příčka s požární odolností dle požadavků příslušných norem a v souladu s požárním řešením objektu

4. Prosklené příčky - světlíky

- a. Prosklené segmenty sádrokartonových stěn u vstupů do zasedací místnosti a konferenčního sálu jsou uvažovány v provedení bezrámové jednoduché zasklení ESG 10mm, v obvodovém Al profilu - U15/20/2, L20/10/2, I20/2 - povrch ELOX nebo RAL, svislé spáry mezi skly lepené, rozměru cca 600 x 2 600 mm

5. Prosklené dveře

- a. Dveře mezi sekretariáty a kancelářemi ředitelů a náměstků jsou uvažovány celoprosklené bezrámové 900 x 2 100 mm, v provedení sklo ESG 10mm hrana leštěná broušená, podlahový zavírač DORMA (nebo GEZE) elox, kování klika / klika elox, s možností uzamykání. Dveře budou osazeny bez zárubně do sádrokartonového ostění příčky.

6. Generální klíč

- a. Dveře budou osazeny vložkami v systému jednostupňového generálního klíče s možností samostatného uzamykání každé místnosti.

7. Vytápění

- a. Vytápění je dimenzováno na vnitřní teplotu 21 st C (zimní období)

8. Chlazení serveroven

- a. Chlazení centrální serverovny ve 2. PP je uvažováno samostatné splitové, s celoroční funkcí, s chladícím výkonem 2x 10 kW, bez napojení na náhradní zdroj při výpadku elektrické energie.
- b. Chlazení podružných serveroven je uvažováno pomocí cirkulačních FCU jednotek, napojených na centrální chlazení, provozovaných pouze v chladícím období a provozní době kancelářských prostor nebo pouze nuceným větráním vzduchotechnikou společně s kancelářskými prostory

9. Podlahové krabice - floorboxy

- a. Podlahové krabice osazené ve zdvojené podlaze v počtu 1 ks / osobu (pracovní místo).
- b. Vybavení podlahové krabice je uvažováno: sílovými zásuvkami: 2x240V/16A a 2x240V/16A s přepětovou ochranou (barevně odlišeny – 2x bílá, 2x červená) a datovými zásuvkami: 2x RJ45.

10. Datové rozvody – strukturovaná kabeláž

- a. Strukturovaná kabeláž v prostoru nájemní jednotky je uvažována v kategorii 5e. Kabeláž bude zakončena zásuvkami v podlahových krabicích a v patrových podružných serverovnách na patch panelech.
- b. Jednotlivé patrové podružné serverovny budou propojeny s centrální serverovnou o optickými kabely (singlemod/multimode)
- c. Optické propojení centrální serverovny na poskytovatele (operátora) datových služeb bude součástí dodávky poskytovatele těchto služeb
- d. Součástí dodávky nejsou datové racky a aktivní prvky.

11. Přístupový systém (ACS)

- a. Přístup do nájemních prostor z prostoru výtahových lobby, přístup přes hlavní recepci a vjezd do parkingu je řízen jednotným systémem pomocí čteček a vstupních karet.
- b. Vstupní karty budou pro nájemce zajištěny v rámci vyhotovení prostor v počtu 500 ks.

12. Stabilní hasicí zařízení – sprinklery

- a. V podružných patrových serverovnách je uvažováno se sprinklerovým jištěním. V centrální serverovně ve 2.PP bude sprinklerové jištění vymístěno.

13. Interiér

- a. Vnitřní vybavení dodávané pronajímatelem bude až na specifikované výjimky jednotné - materiál, barva, design v tomto provedení:
 - Kobercové čtverce: Interface – Series 101 – 338415 – Graphite: tmavě šedá barva
 - Vinylové podlahy: Armstrong Solid Pur 521 – 056 – Smoky grey: středně šedá barva
 - Dřevěné dveře a ocelové zárubně: RAL 7040: světle šedá barva
 - Sádkartonové příčky a stěny: bílá výmalba
 - Minerální podhledy: bílé kazety
 - Stínící vertikální žaluzie: látka ARCO 40570 / 4905: bílá barva

Příloha č.4

na č. 4 - Schéma umístění parkovacích míst

ALERIE HARFA - 2.PP (úroveň m680)

Příloha č.5

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra a
Nákupního centra (2.PP Administrativního centra)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (1. PP Administrativního centra)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (mezipatro)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (1. NP Administrativního centra)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (2.NP Administrativního centra)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (3.NP Administrativního centra)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (4.NP Administrativního centra)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (5.NP Administrativního centra)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (6.NP Administrativního centra)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (7. NP Administrativního centra)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (8.NP Administrativního centra)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (9.NP Administrativního centra)



PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (10.NP Administrativního centra)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (11.NP Administrativního centra)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (12.NP Administrativního centra)

PŘÍLOHA 5

Plán Budovy - vyznačení Administrativního centra
a Nákupního centra (13.NP Administrativního centra)

Příloha č.6

NENÍ

Příloha č.7

PŘÍLOHA 7
Plán Pozemků a Budovy

Příloha č.8

Plota č. 8 - Skladovací prostory / centralní servrovna

GALERIE HARFA / HARFA OFFICE PARK

2. podzemní podlaží (úroveň -6,800)

Příloha č.9

NÁKLADOVÉ POLOŽKY - S VYUŽITÍM 19% PODÍLU ADMINISTRATIVNÍHO CENTRA NA BUDOVĚ

Skupina	Popis
Služby - některé	Poskytnuté pro celou Budovu
Telekomunikace	Poskytnuté pro celou Budovu
IT služby	Poskytnuté pro celou Budovu
Srážková voda	Účtované na celou Budovu

