

Evropská
Americká 36, s.r.o.
Tel.: 2 2 51 91 00
Fax: 2 2 51 91 01

Technologická agentura České republiky	
Došlo dne: 10-10-2013	Listů: 19
TACR/9140	Příloh: 10
Číslo jedn.:	2013

SMLOUVA O NÁJMU A PODNÁJMU

1. Smluvní strany

Tato smlouva o nájmu a podnájmu (dále jako „**Smlouva**“) se uzavírá podle § 6 a násl. zákona č. 116/1990 Sb. mezi těmito smluvními stranami:

1. **EVROPSKÁ 37 s.r.o.**, se sídlem Praha 2, Americká 415/36, PSČ 120 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 88045, IČ: 26697238, (dále jako „**Pronajímatel**“) která jedná prostřednictvím pana Jean-Louise Marechala, svého jednatele;
2. **Česká republika - Technologická agentura ČR** se sídlem Evropská 2589/33b, Praha 6, IČ: 72050365 (dále jako „**Nájemce**“), zastoupená Ing. Rut Bízkovou, předsedkyní Technologické agentury ČR.

(Pronajímatel a Nájemce dále jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ a společně jako „**Smluvní strany**“).

- A. Pronajímatel má na základě dodatku č. 2 (podepsaného dne 19. 9. 2002) nájemní smlouvy uzavřené dne 29. 5. 2001 mezi ním jako nájemcem a Bytovým družstvem Hadovka, se sídlem Evropská 1691/35, Praha 6, PSČ 160 00 („**Nájemní smlouva**“), jako pronajímatelem v nájmu budovu č. popisné 1692 („**Nemovitost**“) nacházející se na pozemku parc. č. 850, v katastrálním území Dejvice, obec Praha zapsané u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, vedeném na listu vlastnictví číslo 4700 („**Předmět nájmu**“); výpis z katastru nemovitostí týkající se Nemovitosti včetně Předmětu nájmu je připojen k této Smlouvě jako **příloha č. 1**;
- B. Pronajímatel je na základě Nájemní smlouvy (odst. 7.2) oprávněn podnajmout Předmět nájmu v plném rozsahu a Bytové družstvo Hadovka poskytlo Pronajímateli svůj souhlas s takovým podnájemem Předmětu nájmu v rámci Nájemní smlouvy;
- C. Pronajímatel vlastní podzemní halové garáže nacházející se ve dvou podzemních patrech situované pod pozemkem parc. č. 4049/20, 4049/21, 4049/22, 4049/23, 4049/18, 4049/19, 4049/43 katastrální území Dejvice, Praha 6, zapsaném na listu vlastnictví č. 2510 uloženém u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha („**Parkoviště**“);

2. Preambule

2.1. Vzhledem k tomu,

- že Pronajímatel je oprávněn podnájemat nebytové prostory nacházející se v Nemovitosti a pronajímat parkovací místa na Parkovišti,
- Pronajímatel má zájem podnajímt Nájemci nebytové prostory a pronajmout mu parkovací místa a
- Nájemce má zájem si od Pronajímatele podnajímt tyto nebytové prostory a pronajmout tato parkovací místa

se Smluvní strany dohodly následovně:

3. Předmět podnájmu – podnajaté prostory

3.1. Pronajaté a podnajaté prostory

3.1.1. Pronajímatel pronajímá Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele podnajímt od 1. 10. 2013 nebytové prostory v 3.NP Nemovitosti o celkové výměře **834,43 m²** a v 4.NP o celkové výměře **507,61 m²** budovy Evropská 37, Praha 6, plus poměrnou plochu společných prostor o výměře **13,29m²**, a to celkem **1.355,33 m²**, a od 1. 12. 2013 - další nebytové prostory v 1.NP o celkové výměře **513,30 m²** plus poměrnou plochu společných prostor o výměře **5,69 m²**, a to celkem **518,99 m²**. Celková podnajatá plocha tak od 1. 12. 2013 bude činit **1.874,32 m²**. Podnajaté nebytové prostory (Dále jen „**Nebytové prostory**“) jsou specifikovány v plánech, jež tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

3.1.2. Pronajímatel pronajímá Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele dále podnajímt Terasu o výměře **87, 36 m²** od 1. 10. 2013, která se nachází v 4. NP, a Terasu o výměře **37,25 m²** od 1. 12. 2013, která se nachází v 1. NP.

3.1.3. Pronajímatel pronajímá Nájemci a Nájemce si pronajímá od Pronajímatele 12 (dvanáct) parkovacích míst nacházejících se na Podzemním Parkovišti. Umístění těchto parkovacích míst je uvedeno v příloze č. 3 této Smlouvy. Prostor k parkování motorových vozidel popsany v příloze č. 3 je dále uveden jako „**Podzemní parkoviště**“.

3.1.4. Nebytové prostory a Podzemní parkoviště jsou dále v této Smlouvě uvedeny společně jako „**Podnajaté prostory**“. Plocha Podnajatých prostor byla oběma Smluvními stranami ověřena a obě Smluvní strany prohlašují výměry za správné.

3.2. Během Doby podnájmu je Nájemce oprávněn užívat společné prostory Nemovitosti a Společné prostory Parkoviště (společně jako „**Společné prostory**“). Pronajímatel je ovšem oprávněn kdykoliv během Doby podnájmu na základě vlastního úsudku tyto Společné prostory omezit či jinak upravit jejich užívání, pokud taková změna nesníží kvalitu nebo kvantitu služeb poskytovaných Nájemci a dostupnost Podnajatých prostor nebo jejich některé části. Nájemce je povinen při

užívání společných prostor respektovat oprávněné zájmy Pronajímatele a ostatních nájemců a podnájemců.

3.3. Nájemce je povinen zachovávat ve Společných prostorách čistotu a neskladovat v nich žádné zásoby.

3.4. Pokud Pronajímatel nabude dojmu, že v důsledku přítomnosti Nájemce v Nemovitosti jakákoliv osoba nebo osoby užívají Společné prostory či jejich části v rozporu se zákony či touto Smlouvou anebo se chovají jinak nevhodně či v rozporu s domovním řádem, jehož aktuální verze tvoří přílohu č. 6 této Smlouvy („**Domovní řád**“), je Nájemce povinen na pokyn Pronajímatele podniknout vhodné kroky, aby zamezil takovému nezákonnému či jinému výše popsanému užívání. Pronajímatel může Domovní řád kdykoliv upravit, pokud taková úprava neomezí práva Nájemce podle této Smlouvy nebo z takové úpravy nevyplynou Nájemci nové povinnosti. O úpravě Domovního řádu je Pronajímatel povinen Nájemce neprodleně informovat.

3.5. Pronajímatel je oprávněn ze Společných prostor kdykoliv vykázat jakoukoliv osobu nebo osoby, jež se zde vyskytují v rozporu se zákony, a zakázat jakékoliv třetí osobě užívání Společných prostor.

4. Účel podnájmu

4.1. Nájemce je povinen užívat Podnajaté prostory v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Nájemce bude užívat Podnajaté prostory pro svoji činnost vyplývající ze zákona č. 130/2002 Sb., o podpoře výzkumu, experimentálního vývoje a inovací z veřejných prostředků a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o podpoře výzkumu, experimentálního vývoje a inovací), v platném znění, ze Statutu TA ČR a dalších relevantních předpisů. Nebytové prostory bude Nájemce užívat jako kancelář a Podzemní parkoviště pro parkování svých motorových vozidel a motorových vozidel svých návštěvníků („**Smluvený účel užívání**“).

4.2. Nájemce je oprávněn si zde zaregistrovat své sídlo. Pronajímatel do pěti (5) pracovních dnů po obdržení žádosti Nájemce doručí Nájemci písemné potvrzení jeho práva na registraci sídla v prostorách popsaných v odst. 3.1.1 výše od Bytového družstva Hadovka (jako vlastníka těchto prostor a primárního pronajímatele Nebytových prostor).

5. Příprava a předání Podnajatých prostor

5.1. Pronajímatel předá Nájemci příslušnou část Podnajatých prostor v příslušný den Den předání podle této Smlouvy. V každý Den předání příslušné části Podnajatých prostor Smluvní strany podepíší protokol o předání Podnajatých prostor, který připraví Pronajímatel (dále jako „**Protokol o předání**“). V Protokolu o předání bude uveden např. stav Podnajatých prostor a odečty měřidel (plyn, voda atd.) umístěných v Podnajatých prostorách. V Protokolu o předání bude také uvedeno datum předání Podnajatých prostor Nájemci.

5.2. Nájemce má právo na přístup do Podnajatých prostor jeden měsíc před plánovaným Dnem předání, aby mohl instalovat veškeré vybavení nutné pro svou činnost, a Pronajímatel mu takový přístup do Podnajatých prostor umožní.

5.3. Podnajaté prostory budou předány nejpozději do 1. 11. 2013, s výjimkou 1. NP včetně Terasy v 1. NP, které bude předáno nejpozději do 31.12. 2013 (dále jen „Den předání“). Pronajímatel písemně informuje Nájemce, jakmile budou Podnajaté prostory připraveny k předání, a do patnácti dnů vyzve Nájemce, aby podepsal Protokol o předání.

5.4. Podnajaté prostory budou připraveny na náklady Pronajímatele v rozsahu uvedeném v příloze č. 8 (dále jen „**Přípravné práce**“). Přípravné práce budou ukončeny do nejpozději Dnem předání.

5.5. Dodatečné práce Nájemce na dokončení Nebytových prostor budou prováděny v souladu s odst. 5.2 výše. Pronajímatel souhlasí, že uhradí veškeré náklady na tyto Dodatečné práce.

5.6. Pronajímatel poskytuje Nájemci opci na podnájem dalších prostor (dále jen „**Další prostory**“), o výměře 316,45 m² v 2. NP Nemovitosti, jak jsou definovány v příloze č. 9, a to za stejných podmínek, jež jsou sjednané v této Smlouvě, přičemž podnájem těchto prostor skončí současně s podnájmem prostor vymezených touto Smlouvou.

Pronajímatel poskytuje Nájemci opci na pronájem dalších parkovacích míst (dále jen „**Další parkovací místa**“), jak jsou definována v příloze č. 10.

Pokud chce Nájemce tuto opci uplatnit, musí tak učinit písemně doporučeným dopisem nejpozději do šesti měsíců ode Dne předání první části nebytových prostor. V tomto písemném oznámení uvede datum, od něhož si chce pronajmout Další prostory a Další parkovací místa nebo část z nich.

V případě jakéhokoli rozporu mezi ustanoveními tohoto článku a ostatními ustanoveními této Smlouvy jsou rozhodující ustanovení tohoto článku.

5.7. Smluvní strany se dohodly na tom, že nejpozději do 12 měsíců ode Dne předání první části nebytových prostor je Nájemce oprávněn písemně vyzvat k jednání ohledně možnosti nájmu zbylých prostor v Nemovitosti (tj. prostor, které nejsou předmětem podnájmu ani Další prostory), přičemž Pronajímatel se zavazuje do 3 měsíců od této výzvy předložit Nájemci nabídku.

6. Doba podnájmu

6.1. Podnájem Nebytových prostor podle odst. 3.1.1. a 3.1.2. a pronájem Podzemního parkoviště podle odst. 3.1.3. se sjednává na dobu určitou a to 7 let (sedm let) počínaje dnem 1. 10. 2013 (dále jako „**Doba podnájmu**“).

7. Nájemné a poplatky

7.1. Nájemné

7.1.1. Smluvní strany se dohodly, že během prvního měsíce (říjen 2013) Doby nájmu Nájemce uhradí Nájemné ve výši 1 Kč za Podnajaté prostory.

Smluvní strany se dohodly, že za užívání Podnajatých prostor od 1. 11. 2013 do 30.11.2013 bude Nájemce platit Pronajímateli měsíční Nájemné včetně 4% přírážky v celkové výši **457.883,61 Kč** (slovy: čtyři sta padesát sedm tisíc osm set osm desát tři korun českých a 61 haleřů) + příslušná DPH která se vztahuje pouze k ceně nájmu parkovacích stání včetně služeb za parkování.

Smluvní strany se dohodly, že za užívání Podnajatých prostor od 1. 12. 2013 do ukončení Doby nájmu bude Nájemce platit Pronajímateli měsíční Nájemné včetně 4% přírážky ve výši **620.208,94 Kč** (slovy: šest set dvacet tisíc dvě stě osm korun českých a 94 haleřů) + příslušná DPH která se vztahuje pouze k ceně nájmu parkovacích stání včetně služeb za parkování.

7.1.2. Nájemné je vypočteno takto:

- nájemné za užívání Nebytových prostor á **295 Kč/m²/měsíc**, plus přírážka 4% za společné nebytové prostory
 - nájemné za užívání Terasy á **80 Kč/m²/měsíc**, plus přírážka 4% za společné nebytové prostory
 - 12 parkovacích míst á 2 900 Kč/místo/měsíc plus příslušná DPH (včetně služeb, viz odst. 7.3.1 této Smlouvy).
- (dále jako „**Nájemné**“)

7.1.3. Nájemné nezahrnuje náklady na energie a poplatky za služby (viz odst. 7.1.1, 7.3. a 8).

7.1.4. Nájemné v českých korunách uvedené v odst. 7.1.1. se hradí v českých korunách bankovním převodem na účet Pronajímatele v souladu s odst. 8.5. a 8.6. této Smlouvy. Náklady na energie a služby popsané v odst. 7.3. a 8.2. se hradí v českých korunách bankovním převodem na účet Pronajímatele v souladu s odst. 8.5. a 8.6. této Smlouvy.

7.1.5. V případě úhrady v eurech bude příslušná částka vypočtena podle oficiálního směnného kurzu (EUR/CZK) zveřejněného Českou národní bankou (ČNB) ke dni vystavení faktury.

7.1.6. DPH vztahující se na zdanitelné položky podle této Smlouvy se fakturuje v českých korunách podle platných sazeb a hradí se v rovněž v českých korunách.

7.1.7. Úprava Nájemného

Nájemné hrazené v prvním roce nájemního vztahu se automaticky zvýší podle indexu spotřebitelských cen zveřejněného Českým statistickým úřadem, a to vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku, nejvýše však o 5%. Hodnotou použitou pro účely zvýšení Nájemného bude změna indexu za období 12 měsíců a tuto

hodnotu Pronajímatel sdělí Nájemci nejpozději deset (10) pracovních dnů před datem splatnosti příslušného Nájemného. K prvnímu zvýšení dojde 1. ledna 2014. V případě, že tento údaj nebude znám při platbě za první měsíc roku, Nájemce uhradí rozdíl oproti nájemnému za předchozí měsíc příslušného roku v první úhradě po sdělení výše uvedeného indexu Nájemci. Nájemné lze upravovat pouze směrem nahoru.

Index pro úpravu Nájemného definovaný v odst. 7.1.6. bude nahrazen harmonizovaným indexem spotřebitelských cen (HICP, cp:00), zveřejňovaným úřadem Eurostat, pokud česká koruna přestane být platnou měnou České republiky a bude nahrazena eurem, nebo v případě, že index HICP, cp00 již nebude zveřejňován, bude nahrazen srovnatelným indexem souvisejícím s mírou inflace v zemích Evropské unie.

7.2. Náklady na energie a další média

7.2.1. Náklady na energie jsou veškeré náklady související s energií a dalšími médii spotřebovanými Nájemcem v Podnajatých prostorách.

7.2.2. Podle rozhodnutí Pronajímatele bude instalován jeden či více samostatných elektroměrů k měření skutečné spotřeby elektřiny Nájemcem při užívání Nebytových prostor a samostatně při užívání Podzemního parkoviště. Pronajímatel bude Nájemci měsíčně fakturovat jeho skutečnou spotřebu elektrické energie na základě celkové faktury od dodavatele elektřiny. Při fakturaci spotřeby elektrické energie Nájemci není Pronajímatel oprávněn zvyšovat poplatky fakturované dodavatelem elektřiny o jakékoliv příplatky nebo jiné částky.

7.2.3. Podle rozhodnutí Pronajímatele bude instalován jeden či více samostatných měřicích zařízení k měření skutečné spotřeby energie k vytápění a chlazení Nájemcem při užívání Nebytových prostor a samostatně při užívání Podzemního parkoviště. Pronajímatel bude měsíčně fakturovat Nájemci skutečnou spotřebu energie na základě celkové faktury od dodavatele plynu nebo energie. Při fakturaci spotřeby energie Nájemci není Pronajímatel oprávněn zvyšovat poplatky fakturované dodavatelem plynu nebo energie o jakékoliv příplatky nebo jiné částky.

7.2.4. Vzhledem k tomu, že k měření skutečné spotřeby plynu, který slouží k ohřívání vzduchu používaného k ventilaci celé Nemovitosti, je osazen pouze jeden měřič, bude Pronajímatel Nájemci pravidelně fakturovat jeho podíl na této spotřebě, vypočtený z celkové částky fakturované dodavatelem plynu úměrně k poměru mezi výměrou Nebytových prostor (v m²) a celkovou pronajímatelnou výměrou Nemovitosti (v m²).

7.2.5. Vzhledem k tomu, že k měření skutečné spotřeby vody v celé Nemovitosti slouží pouze jeden měřič, bude Pronajímatel Nájemci pravidelně fakturovat jeho podíl na spotřebě vody, vypočtený z celkové částky fakturované dodavatelem vody úměrně k poměru mezi výměrou Nebytových prostor (v m²) a celkovou pronajímatelnou výměrou Nemovitosti (v m²).

7.2.6. Nájemce prohlašuje, že uzavře samostatnou smlouvu s poskytovatelem telekomunikačních služeb ohledně užívání telefonních linek podle svých potřeb. Nájemce hradí telefonní poplatky přímo poskytovateli telekomunikačních služeb. Na

žádost Nájemce lze na jeho náklady v Nemovitosti případně instalovat nové telekomunikační linky.

7.3. Poplatky za služby

7.3.1 Poplatky za služby jsou určité náklady související se společnými prostory Nemovitosti. Poplatky za služby zahrnují veškeré položky uvedené v příloze č. 5 týkající se společných prostor či společného užívání Nemovitosti, jako je např. recepce, ostraha, úklid společných prostor, údržba, revize, odvoz odpadu, elektřina ve společných prostorách, vytápění a chlazení společných prostor, voda ve společných prostorách, technická správa, administrativní správa, pojištění, daně, recepce, ostraha, úklid společných prostor, údržba, revize, odvoz odpadu. Veškeré služby pro Parkoviště jsou zahrnuty v nájmu Parkovacích míst.

7.3.2. Smluvní strany se dohodly, že Zálohy na služby jsou vypočteny takto:

- Od 1. 10. 2013 do 1. 12. 2013 ve výši **115.415,20 Kč** měsíčně + DPH
- Od 1. 12. 2013 do ukončení Doby nájmu ve výši **159.914,40 Kč** měsíčně + DPH

Poplatky za služby jsou blíže specifikovány v příloze č. 5 této smlouvy.

8. Platba Nájemného a Poplatků za služby

8.1. Splatnost Nájemného

V průběhu celé Doby podnájmu je Nájemné splatné měsíčně předem na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Nájemné se hradí Pronajímateli bezhotovostním převodem na jeho bankovní účet uvedený na každé faktuře se splatností 20 dnů.

8.2. Splatnost Poplatků za služby

8.2.1. Navíc k Nájemnému Nájemce hradí Pronajímateli včas a v plné výši Poplatky za služby podrobně definované v příloze č. 5.

8.2.2. Smluvní strany se dohodly, že Poplatky za služby budou stanoveny podle skutečné spotřeby a nákladů na služby. Vyúčtování Záloh na služby a skutečné spotřeby bude provedeno do konce prvního čtvrtletí následujícího kalendářního roku; v případě nedoplatku Nájemce vzniklý rozdíl doplatí Pronajímateli současně s Nájemným za měsíc duben v roce vyúčtování, v případě přeplatku uhradí Pronajímatel vzniklý rozdíl Nájemci do konce měsíce března v roce vyúčtování. Pronajímatel souhlasí, že Nájemce může započítat případný přeplatek proti Nájemnému. Výkaz vyúčtování musí obsahovat rozpis s uvedením povahy a množství příslušných služeb a energií nebo jejich spotřeby.

8.2.3. Díl Poplatků za služby související s Nebytovými prostory se vypočte úměrně k poměru mezi výměrou Nebytových prostor (jak jsou definovány v odst. 3.1.1. výše) a celkovou pronajímatelnou výměrou Nemovitosti v m².

8.3. Úprava Záloh na služby

8.3.1. Zálohy na služby:

- a. mohou být upravovány kdykoli v průběhu kalendářního roku tak, aby zohledňovaly případné zvýšení cen dodavatelů služeb, a to v míře skutečného zvýšení v případě, že celkové zvýšení bude rovno nebo vyšší než 5 %;
- b. budou upravovány vždy k 1. lednu každého roku o faktické zvýšení nákladů na položky uvedené v příloze č. 5.

8.4. Výpadky či havárie energií

8.4.1. Pronajímatel neodpovídá za výpadky dodávek energií a poskytovaných služeb ani za snížení jejich kvality, nedojde-li k tomu jeho zaviněním. V důsledku takových výpadků či snížení kvality neplyne Nájemci nárok na snížení Nájemného ani ukončení této Smlouvy.

8.5. Podmínky úhrad Nájemného a Záloh na služby

8.5.1. Nájemce hradí Nájemné, Poplatky za služby, Zálohy na služby a případné další dodatečné platby podle této Smlouvy a další poplatky, které tato Smlouva stanovuje nebo které vyplývají z její existence, bankovním převodem na účet, jehož číslo Pronajímatel uvede písemně na faktuře s délkou splatnosti min. 20 dnů. Smluvní strany sjednávají, že datem úhrady je den, kdy je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

8.5.2. První splátka Záloh na služby za dobu od 1. 10. 2013 do 31.12.2013 ve výši **390.744,80 Kč + DPH** je splatná v jedné čtvrtletní záloze a to nejpozději do 15. 10. 2013.

Poplatky za služby počínaje 1.1.2014 jsou splatné ve čtyřech (4) čtvrtletních zálohách, každá ve výši **479.743,20 Kč + DPH** (dále jako „**Zálohy na služby**“).
ve výši

8.6. Fakturace

Nejpozději 15 dnů před začátkem každého kalendářního měsíce Pronajímatel vystaví Nájemci fakturu na Nájemné a Přírážku s příslušnou DPH, která se hradí pouze ve vztahu k nájemnému za parkovací místa a každé čtvrtletí pak fakturu na Zálohy na služby, splatné podle této Smlouvy. Veškeré úhrady podle této Smlouvy musejí být podloženy fakturou vystavenou Pronajímatelem, jež odpovídá všem platným předpisům a zákonům České republiky.

8.7. Daně

8.7.1. Nestanoví-li tato Smlouva jinak, veškeré platby podle této Smlouvy jsou stanoveny bez jakýchkoliv srážek, daní či jiných úhrad, jež mohou požadovat státní, správní či samosprávné orgány. Ke každé platbě (s výjimkou nájemného za

Nebytové prostory) podle této Smlouvy bude připočtena DPH, pokud to zákony České republiky (dále jen „**Zákony**“) vyžadují a pokud jsou Smluvní strany povinny ji účtovat.

8.7.2. Smluvní strany tímto sjednávají, že v souvislosti s úhradou Nájemného za parkovací místa je datem zdanitelného plnění pro účely DPH 15. den měsíce před fakturovaným obdobím. Toto ujednání se přizpůsobí případným změnám Zákonů upravujících tuto oblast.

8.7.3. Veškeré platby, jež mají být hrazeny podle této Smlouvy, se uskuteční na základě faktury a daňového dokladu předloženého Pronajímatelem Nájemci. Daňovým dokladem pro potřeby této Smlouvy je běžný daňový doklad podle § 26 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Toto ujednání se přizpůsobí případným změnám zákonů upravujících tuto oblast.

8.7.4. Nájemce uhradí či nahradí Pronajímateli včas a v plné výši veškeré daně a srážky, které mohou být uplatněny v souvislosti s Podnajatými prostorami. Jedinou výjimkou z tohoto ustanovení je případ, kdy Zákony požadují, aby takové daně a srážky zaplatil výlučně nebo částečně Pronajímatel.

8.8. Úrok z prodlení

Pokud Nájemce neuhradí včas a v plné výši jakoukoli platbu (včetně Nájemného a Záloh na služby), je povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení stanovený nařízením vlády č. 142/1994 Sb.. Úrok z prodlení se neúčtuje za prvních 5 dnů po datu splatnosti.

9. Odpovědnost za škodu

9.1. Pronajímatel odpovídá za škody na osobním majetku Nájemce pouze v případě, že k nim došlo porušením zákonných nebo smluvních povinností Pronajímatele.

9.2. Nájemce se zavazuje k odpovědnosti za škodu a její náhradě dle obecně platných právních předpisů ČR v případě poškození majetku, k němuž dojde zaviněným jednáním Nájemce, jeho zaměstnanců či jiných smluvních partnerů v Podnajatých prostorách nebo Společných prostorách. Nájemce se dále zavazuje k náhradě veškerých nároků v souvislosti se zraněním či úmrtím osob, ke kterým dojde v Podnajatých prostorách v souvislosti s výkonem činnosti Nájemce.

9.3. Pronajímatel bude udržovat v platnosti standardní pojištění Nemovitosti pro případ požáru a dalších havárií. Toto pojištění bude sjednáno u pojišťovny zvolené Pronajímatelem podle jeho výlučného uvážení a pojistná plnění z tohoto pojištění budou hrazena výlučně Pronajímateli.

9.4. Pronajímatel může sice v Nemovitosti nebo v jejím okolí instalovat zabezpečovací systémy, ovšem Nájemce uznává a souhlasí, že nese výhradní odpovědnost za zabezpečení a ochranu všech osob a majetku v Nebytových prostorách. Ostrahu společných prostor a společného využívání přístupu do Podzemního parkoviště zajišťuje Pronajímatel prostřednictvím poskytovaných a

nájemcem hrazených služeb. Pronajímatel se zavazuje uplatnit vůči společné zajišťující ostrahu a pojišťovně veškeré případné nároky a převést na Nájemce platby obdržené od těchto subjektů v souvislosti s Podnájatými prostory.

9.5. Pojištění Nemovitosti, za které odpovídá Pronajímatel, je uvedeno v příloze č. 4 této Smlouvy.

10. Údržba a opravy

10.1. Údržba

Nájemce se zavazuje používat během celé Doby podnájmu Podnájaté prostory s přiměřenou péčí a provádět na své náklady běžné opravy nutné k údržbě Podnájatých prostor i opravy nutné k nápravě škod způsobených nesprávným užíváním Podnájatých prostor Nájemcem a jeho zaměstnanci či jinými smluvními partnery. Nájemce na své náklady mimo jiné zajistí průběžnou údržbu oken, dveří a zařízení pro vytápění a větrání, včetně jejich užívání v přiměřených mezích a v souladu s příručkami a návody, funkční stav osvětlení a elektrických a vodovodních instalací v Podnájatých prostorách a další pravidelnou údržbu v Podnájatých prostorách. Nájemce rovněž zajistí údržbu, opravy a případnou výměnu elektrických spotřebičů dodaných jako základní zařízení a vybavení kuchyně v Podnájatých prostorách.

10.2. Opravy

Zjistí-li Nájemce nutnost jakékoli opravy, neprodleně o tom uvědomí Pronajímatele nebo jím určenou osobu.

10.3. Provádění údržby a oprav

Veškerou obvyklou údržbu a malé opravy v Podnájatých prostorách zajišťuje a provádí Nájemce na své náklady a odpovědnost. Veškerou ostatní údržbu a jiné než malé opravy zajišťuje Pronajímatel sám nebo prostřednictvím správcovské společnosti na své náklady. K zaplacení takových prací je možno použít Zálohy na služby.

10.4. Nezajištění údržby či oprav

Pokud Nájemce nesplní své povinnosti podle odst. 10.1. anebo 10.2. výše, je Pronajímatel, nebo jím určená správcovská společnost, oprávněna po uplynutí 5 dnů od zaslání písemného upozornění Nájemci vstoupit do Podnájatých prostor za účelem obnovení řádného stavu. Náklady na takovou činnost uhradí Nájemce Pronajímateli nebo jím určené správcovské společnosti. V případě přímé hrozby škod je Pronajímatel nebo jím určený správce budovy oprávněn okamžitě vstoupit do Podnájatých prostor a provést opravu na náklady Nájemce.

10.5. Odpovědnost Pronajímatele

Pronajímatel odpovídá za trvalou izolaci Nemovitosti proti pronikání vody a vzduchu, za obvodové zdi, střechu, výtahy, elektrické a jiné instalace a konstrukci Nemovitosti, ledaže potřebu takové opravy či údržby způsobil Nájemce.

10.6. Škody v Podnajatých prostorách

Dojde-li k poškození Nemovitosti či Podnajatých prostor v důsledku faktorů nesouvisejících s užíváním Nájemcem, obě Smluvní strany vyvinou přiměřené úsilí k minimalizaci rozsahu škod, přičemž tato Smlouva zůstane plně platná a účinná. Nájemce bude pokračovat ve své činnosti v Podnajatých prostorách v přiměřeně možném rozsahu.

Nájemné a Poplatky splatné podle této Smlouvy za dobu trvání poškození, opravy nebo rekonstrukce budou sníženy úměrně k rozsahu, v němž je omezeno užívání Podnajatých prostor Nájemcem.

10.7. Změny provedené Nájemcem

10.7.1. Během Doby podnájmu Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět žádné změny, zhodnocení či dostavby Podnajatých prostor, přičemž tento souhlas mu nesmí být bezdůvodně odepřen ani oddálen. Pokud Nájemce získá předchozí písemný souhlas Pronajímatele se změnou, zhodnocením či dostavbou, tyto práce provedou osoby či společnosti schválené Pronajímatelem.

10.7.2. Během Doby podnájmu zůstávají všechny změny či úpravy provedené Nájemcem s písemným souhlasem Pronajímatele, jež představují zhodnocení Podnajatých prostor, majetkem Nájemce. Při skončení Doby podnájmu nebo v případě, že Pronajímatel nebo nájemce tuto Smlouvu vypoví před jejím uplynutím, odstraní Nájemce z Podnajatých prostor veškeré změny, zhodnocení či dostavby provedené Nájemcem s písemným souhlasem Pronajímatele, které představují zhodnocení Podnajatých prostor.

11. Práva a povinnosti Pronajímatele

11.1. Povinnosti Pronajímatele

Pronajímatel je povinen:

- a. předat Podnajaté prostory Nájemci podle čl. 5 této Smlouvy,
- b. zajistit Nájemci klidné a nerušené užívání Podnajatých prostor po celou Dobu podnájmu,
- c. udržovat Podnajaté prostory, Parkoviště a Nemovitost v dobrém a funkčním stavu, včetně všech technických zařízení
- d. zajistit klidné a nerušené užívání služeb a energií podle této Smlouvy,
- e. platit veškeré daně splatné za Parkoviště, Nemovitost a přilehlý pozemek,
- f. zajistit Nájemci a jeho hostům non-stop přístup (dvacet čtyři hodin denně, sedm dní v týdnu) do Podnajatých prostor a zajišťovat recepční služby v recepci během běžné pracovní doby, přičemž náklady na tyto služby jsou součástí Poplatků za služby uvedených v příloze č. 5,

- g. dodržovat Zákony a veškeré státní, vládní, správní či místní předpisy, jež vztahují na Pronajímatele, a dodržovat Nájemní smlouvu.

11.2. Práva Pronajímatele

Pronajímatel je oprávněn:

- a. vstupovat do Podnajatých prostor a kterékoliv jejich části za účelem kontroly v kteroukoli přiměřenou dobu v pracovní dny po předchozím písemném oznámení zaslaném Nájemci alespoň 24 hodin předem. Četnost kontrol nesmí přesáhnout míru přiměřenou poměrům,
- b. provádět opravy, změny nebo úpravy v Podnajatých prostorách podle dohody s Nájemcem a
- c. vykonávat další práva stanovená touto Smlouvou nebo Zákony.

12. Práva a povinnosti Nájemce

12.1. Povinnosti Nájemce

Nájemce je povinen:

- a. dodržovat Zákony a veškeré státní, vládní, správní či místní předpisy, jež se vztahují na Nájemce nebo k užívání Podnajatých prostor,
- b. uvědomit Pronajímatele neprodleně o veškerých nehodách, požárech či škodách v Podnajatých prostorách,
- c. platit v plné výši a včas veškeré částky splatné podle této Smlouvy nebo podle Zákonů, včetně Nájemného, Záloh na služby, úhrad za práci, materiál a zařizovací předměty poskytnuté Nájemci Pronajímatelem či jeho dodavateli v Podnajatých prostorách, a instalovat pouze taková mechanická zařízení, jejichž vibrace a hluk se nebude přenášet mimo Podnajaté prostory,
- d. užívat Podnajaté prostory a zařízení Nemovitosti, jakož i služby a energie řádným způsobem,
- e. dodržovat Provozní řád (příloha č. 6 této Smlouvy), požární řád a pravidla bezpečnosti práce vyhlášená Pronajímatelem,
- f. nepoužívat zařízení či vybavení, jež by podle názoru Pronajímatele mohlo poškodit Nemovitost nebo narušit její nerušené užívání třetími osobami,
- g. zdržet se rušivých zásahů vzhledem k dalším nájemcům v Nemovitosti,
- h. zdržet se manipulace, používání či uchovávání jedovatých, znečišťujících anebo nebezpečných látek v Podnajatých prostorách,
- i. zdržet se vyvěšování jakýchkoli oznámení, nápisů, inzerátů atd. v interiéru i exteriéru Nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který jej nesmí bezdůvodně odepřít,
- j. dodržovat další povinnosti stanovené touto Smlouvou

12.2. Práva Nájemce

Za předpokladu uhrazení Nájemného, Záloh na služby a veškerých dalších plateb stanovených touto Smlouvou a dodržování a plnění veškerých ustanovení a podmínek, jež je Nájemce povinen dodržovat a plnit, má Nájemce právo:

- a. na klidné a nerušené užívání Podnajatých prostor po celou Dobu podnájmu bez překážek či narušování ze strany Pronajímatele, avšak v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou,
- b. na své náklady nainstalovat na místě v hale nebo jiných Společných prostorách, které schválí Pronajímatel, firemní ceduli. Tato cedule nesmí narušovat celkový vzhled Nemovitosti a jejího interiéru, na své náklady a ve spolupráci s Pronajímatelem umístit firemní ceduli v místě venkovního vstupu do Nemovitosti, v níž se nacházejí Podnajaté prostory. Konstrukci a koncepci firemní cedule musí schválit Pronajímatel, přičemž souhlas s konstrukcí a koncepcí firemní cedule nesmí být bezdůvodně odepřen či oddalován.
- c. vyzvat osobu určenou Pronajímatelem, aby zajistila opravy, údržbu a úpravy, jež se mají provést v Podnajatých prostorách (zavěšení nástěnek, asistence při instalaci rozvodů nebo elektroinstalace, stěhování apod.). Náklady na tyto služby uhradí Nájemce Pronajímateli,
- d. umístit v Nemovitosti své sídlo.

13. Podnájem a změna smluvních stran

13.1. Podnájem

Nájemce je oprávněn podnajmout Podnajaté prostory nebo jejich část bez souhlasu Pronajímatele své příbuzné nebo dceřiné společnosti, pokud takový podnájem neporušuje dohody o zákazu konkurence, jež případně uzavřel Pronajímatel s jinými nájemci a o nichž předem informoval pronajímatele, a pokud takový podnájem není v rozporu s dobrými mravy a zásadami slušnosti. Pronajímatel souhlasí s tím, že si takové příbuzné nebo dceřiné společnosti mohou v Podnajatých prostorách zaregistrovat své sídlo.

Podnájem jiným osobám, než jsou uvedeny výše, musí předem písemně schválit Pronajímatel, přičemž tento souhlas nesmí bezdůvodně odepřít nebo oddalovat.

V případě podnájmu, v souvislosti s nímž není požadován souhlas Pronajímatele, oznámí Nájemce tuto skutečnost Pronajímateli jeden měsíc před uskutečněním podnájmu.

V případě, kdy je vyžadován souhlas Pronajímatele, musí být podpis jeho představitele na písemném souhlasu úředně ověřen.

13.2. Změna smluvních stran

13.2.1. Nájemce smí tuto Smlouvu či její část postoupit (převodem svých práv a povinností podle této Smlouvy na jinou osobu) pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele opatřeným úředně ověřeným podpisem jeho zástupce, přičemž tento souhlas nesmí Pronajímatel bezdůvodně odpirat. Souhlas, případně zdůvodnění, proč byl odepřen, musí Pronajímatel Nájemci doručit do 7 pracovních dnů po obdržení příslušné žádosti Nájemce.

13.2.2. Pronajímatel smí tuto Smlouvu či její část postoupit třetí osobě (převzetí svých práv a povinností podle této Smlouvy na jinou osobu); Nájemce s tímto ustanovením souhlasí.

13.3. Trvání závazků Nájemce

Není-li ujednáno jinak, podnájem, byť se souhlasem Pronajímatele, nezburí Nájemce povinností platit částky splatné podle této Smlouvy (včetně Nájemného a Záloh na služby) a plnit veškeré jeho další povinnosti podle této Smlouvy.

14. Ukončení Smlouvy

14.1. Ukončení Smlouvy Pronajímatelem

Pronajímatel může tuto Smlouvu ukončit výpovědí s jednoroční výpovědní lhůtou, přičemž tato lhůta začíná plynout první den měsíce následujícího po doručení výpovědi, z těchto důvodů:

- (a) Nájemce je v prodlení s úhradou jakékoliv částky podle této Smlouvy o více než 30 (třicet) dnů a tuto svou povinnost nesplní ani po doručení písemné upomínky Pronajímatele a 14denním prodloužení lhůty,
- (b) Nájemce užívá Podnajaté prostory v rozporu s touto Smlouvou nebo tuto Smlouvu hrubě porušuje, přičemž tento stav nenapraví ani po písemném upozornění Pronajímatele v přiměřené lhůtě pro nápravu (alespoň 14 dnů)
- (c) Nájemce podnajme Podnajaté prostory nebo jejich část bezplatně či za úplatu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- (d) Nájemce provede změny nosné konstrukce v Podnajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- (e) Nájemce či osoby užívající Podnajaté prostory hrubě poruší klid a pořádek i přes písemné upozornění Pronajímatele nebo
- (f) Nájemce nesplní některou podstatnou povinnost podle této Smlouvy a tento stav nenapraví do 30 (třiceti) dnů po doručení písemné upomínky Pronajímatele.

14.2. Ukončení Smlouvy Nájemcem

Nájemce může tuto Smlouvu ukončit výpovědí s jednoroční výpovědní lhůtou, přičemž tato lhůta začíná plynout první den měsíce následujícího po doručení výpovědi, z těchto důvodů:

- (a) Pronajímatel opakovaně hrubě poruší své povinnosti podle této Smlouvy a tento stav nenapraví ani po písemném upozornění Nájemce a v přiměřené lhůtě pro nápravu (alespoň 14 dnů),
- (b) Nájemce pozbude oprávnění k provádění činnosti, za jejímž účelem byly nebytové prostory pronajaty,
- (c) Podnajaté prostory se stanou nevhodnými pro sjednaný způsob užívání bez zavinění Nájemce,
- (d) dojde k zániku Nájemce

- (e) dojde k podstatnému omezení jeho agendy, v jehož důsledku klesne počet jeho zaměstnanců pod 40 osob,
- (f) dojde k výraznému nárůstu agendy Nájemce, v důsledku něhož nebude možné umístit všechny jeho zaměstnance do pronajatých prostor Pronajímatele v kompaktním prostoru při zachování stávající kapacity jednacích místností a standardu oddělených kanceláří pro dvě až šest osob. Tento odstavec se uplatní pouze v případě, že Pronajímatel nenabídne rozšíření Pronajatých prostor, jež by vyřešilo tento požadavek. Nájemce musí žádost o případné rozšíření podat Pronajímateli nejpozději šest měsíců před podáním výpovědi z této Smlouvy;
- (g) dojde ke změně vlastnické (či pronajímatelské) struktury nemovitosti, v jejímž důsledku by byly průkazně ohroženy oprávněné zájmy a mezinárodní pověst České republiky, tedy zejména situace, kdyby se jedním z přímých nebo nepřímých vlastníků (či pronajímatelů) nemovitosti stala fyzická nebo právnická osoba napojená na organizovaný zločin nebo důvodně podezřelá z takového napojení, nebo kdyby se přímým či nepřímým vlastníkem (či pronajímatelem) nemovitosti stal totalitní stát, stát podporující organizovaný zločin nebo teroristické organizace, stát porušující mezinárodní úmluvy o lidských právech, stát, vůči němuž Česká republika vyhlásila válečný stav, nebo osoba jakýmkoliv relevantním způsobem napojená na takový stát.

Pronajímatel souhlasí, že v případech podle odst. (e) a (f) výše uhradí v případě ukončení nájmu v průběhu prvních pěti let doby nájmu smluvní pokutu ve výši jednoletého Nájemného plus poplatky za služby a v případě ukončení nájmu po uplynutí pěti let doby trvání nájmu půlroční nájemné plus poplatky za služby. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že částka Nájemného se vypočte jako dvanáctinásobek měsíční splatné částky v měsíci podání výpovědi. Smluvní pokuta se nehradí v případě, že nájemce za sebe zajistí jiného nájemce, který přebere všechny smluvní závazky.

14.3. Práva Pronajímatele v případě výpovědi

14.3.1 V případě ukončení této Smlouvy podle ustanovení odst. 14.1. je Pronajímatel po ukončení Smlouvy oprávněn:

- a. vstupovat do Podnajatých prostor, vynést z nich jakýkoli majetek Nájemce na náklady Nájemce a uložit tento majetek ve veřejném skladu v případě, že Nájemce nevyklidí prostory v přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem, ledaže se Pronajímatel s Nájemcem dohodnou jinak nebo ledaže ze Zákonů plyne ve prospěch Pronajímatele zadržovací právo k takovému majetku nebo
- b. pronajmout Podnajaté prostory jinému budoucímu nájemci a fakturovat Nájemci případné náklady, které tak Pronajímateli vzniknou (tyto náklady je Nájemce povinen uhradit do 20 dnů po doručení písemné výzvy), a požadovat náhradu veškerých zjištěných škod i případného zisku ušlého v důsledku neplnění závazků ze strany Nájemce.

14.4. Vrácení Podnajatých prostor Pronajímateli

14.4.1. Nájemce vrátí Podnajaté prostory Pronajímateli nejpozději poslední den Doby podnájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Pokud Nájemce Podnajaté prostory v dohodnuté době nevrátí nebo nevyklidí, zaplatí Pronajímateli penále ve výši denního Nájemného za každý den porušení této povinnosti nebo mu uhradí veškeré škody vzniklé nevyklizením anebo nevrácením Podnajatých prostor.

14.4.2. V den vrácení Podnajatých prostor Smluvní strany podepíší protokol o vrácení (jenž připraví Pronajímatel) (dále jako „**Protokol o vrácení**“). V Protokolu o vrácení bude uveden např. stav Podnajatých prostor a odečty měřidel (plyn, voda atd.) umístěných v Podnajatých prostorách.

14.4.3. Při ukončení této Smlouvy Nájemce vrátí Podnajaté prostory Pronajímateli v dobrém funkčním stavu a ve stejném stavu, v jakém byly předány Nájemci s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a odstraní veškeré movité věci vnesené do Podnajatých prostor Nájemcem. Pokud tak Nájemce neučiní, je Pronajímatel oprávněn nechat tyto práce provést, přičemž příslušné náklady Nájemce uhradí Pronajímateli do 20 dnů po doručení příslušné výzvy. Pokud tak Nájemce neučiní, je Pronajímatel oprávněn zaplatit práce, jež bylo nutné provést a přeučtovat je Nájemci bez jakékoliv přirážky.

14.5. Ostatní ujednání

14.5.1. Tři (3) měsíce před ukončením této Smlouvy a kdykoli poté je Pronajímatel oprávněn vyvěsit na Nemovitosti nebo na Podnajatých prostorách oznámení „For Rent“ nebo „K pronájmu“.

15. Různá ustanovení

15.1. Dodatky

Tuto Smlouvu lze upravovat pouze písemným dodatkem řádně podepsaným Smluvními stranami.

15.2. Nástupci, postoupení a převzetí práv

Všechna ujednání, dohody a podmínky této Smlouvy platí a jsou závazné pro veškeré nástupce či postupníky Smluvních stran, jako kdyby byli v každém případě výslovně jmenováni a uvedeni.

15.3. Platnost ustanovení

Pokud by soud příslušné jurisdikce prohlásil kterékoli ustanovení, ujednání, dohodu, souhlas, podmínku či ustanovení této Smlouvy za neplatné, neúčinné či nevymahatelné, zbývající ustanovení této Smlouvy zůstanou platná a vymahatelná,

aniž by je to jakkoli ovlivnilo, omezilo či učinilo neplatnými. Smluvní strany nahradí neúčinná a nevymahatelná ustanovení ustanoveními platnými, účinnými a vymahatelnými, jež se budou co nejvíce blížit smyslu a účelu této Smlouvy.

15.4. Oznámení

15.4.1. Veškerá korespondence, oznámení, výzvy, záznamy či další dokumenty vyhotovené mezi Smluvními stranami na základě smluvních dokumentů budou vyhotoveny v českém jazyce, nebude-li dohodnuto jinak.

15.4.2. Veškerá oznámení, výzvy a další sdělení vyžadovaná podle této Smlouvy nebo podle jiných smluvních dokumentů, musí být podána druhé Smluvní straně písemně s doručením osobně nebo doporučenou poštou na níže uvedené adresy. V případě pochyb se má za to, že písemný dokument zaslaný podle ustanovení tohoto odstavce byl doručen třetí den po podání na poště učiněném řádným způsobem podle tohoto odstavce nebo při převzetí v případě osobního doručení. Smluvní strany mohou změnit svou poštovní adresu písemným oznámením změny zaslaným druhé Smluvní straně nejpozději 15 dnů předem v souladu s podmínkami uvedenými v tomto odstavci.

15.4.3. Adresy a zástupci obou Smluvních stran pro věci smluvní:

a) Pronajímatel: EVROPSKÁ 37, s.r.o.

Zastupující osoby: Jean François Ehrlich, tel. +420 222 51 91 00, fax: +420 222 51 91 01, e-mail: jfe@cecopra.cz, Jean-Louis Marechal, tel.: +420 222 51 91 00, fax: +420 222 51 91 01, e-mail: ilm@cecopra.cz, Dr. Mike Gimelstein, tel. +420 733 508 015, e-mail: mike@cecopra.cz

b) Nájemce: Ing. Rut Bízková, předsedkyně Technologické agentury ČR, Evropská 2589/33b, Praha 6, tel.: 234 611 211

15.5. Příslušné právo a způsob řešení sporů

Veškeré spory, jež vzniknou mezi Smluvními stranami ohledně výkladu nebo aplikace této Smlouvy a jež nelze urovnat smírným jednáním, budou postoupeny věcně a místně příslušnému soudu České republiky.

Tato Smlouva a její výklad se řídí zákony České republiky.

15.6. Stejnopisy

Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, v českém jazyce. Každá ze stran obdrží jeden stejnopis.

15.7. Podpis zplnomocněných zástupců

Smluvní strany prohlašují tuto Smlouvu za podepsanou svými zplnomocněnými zástupci, kteří jsou oprávněni zavázat své příslušné společnosti k závazkům uvedeným v této Smlouvě.

16. Přílohy

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí, výpis z OR a evidence o vlastnictví
- Příloha č. 2 – Plán Podnajatých prostor
- Příloha č. 3 – Plán Podzemního parkoviště
- Příloha č. 4 – Potvrzení o pojištění Pronajímatele.
- Příloha č. 5 – Seznam Poplatků za služby (odděleně pro kanceláře a pro parkoviště)
- Příloha č. 6 – Provozní řád budovy
- Příloha č. 7 – Protokol o předání (není vydán v den podpisu)
- Příloha č. 8 – Přípravné práce
- Příloha č. 9 – Dodatečné prostory
- Příloha č. 10 – Dodatečné parkovací místa

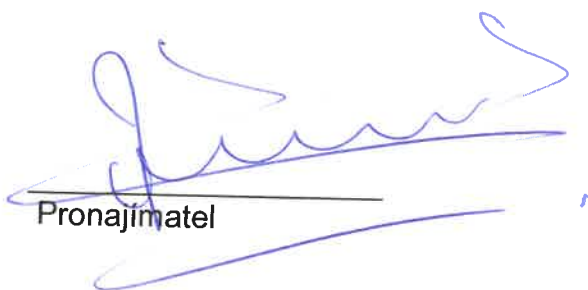
17. Platnost a účinnost

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

18. Podpisy

Smluvní strany tímto prohlašují a potvrzují, že tato Smlouva byla řádně sjednána, podepsána a uzavřena z jejich svobodné vůle, vážně a konkrétně, bez nátlaku či nepatřičného ovlivňování ani za podmínek nápadně nevýhodných pro kteroukoli ze Smluvních stran, na důkaz čehož Smluvní strany níže připojují svoje podpisy.

V Praze dne 30.9.2013



Pronajímatel



Nájemce

Technologická agentura Česká republiky	
Doslo dne: - 6 - 12 - 2013	Listů: 0
Číslo jedn.: TACR/10526/2013	Příloh: 2

Dodatek č.1

k SMLOUVĚ O NÁJMU A PODNÁJMU

Tento Dodatek k smlouvě o nájmu a podnájmu (dále jako „**Smlouva**“) podepsané 30.9.2013 se uzavírá podle § 6 a násl. zákona č. 116/1990 Sb. mezi těmito smluvními stranami:

1. **EVROPSKÁ 37 s.r.o.**, se sídlem Praha 2, Americká 415/36, PSČ 120 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 88045, IČ: 26697238, (dále jako „**Pronajímatel**“) která jedná prostřednictvím pana Jean-Louise Marechala, svého jednatele;
2. **Česká republika - Technologická agentura ČR** se sídlem Evropská 2589/33b, Praha 6, IČ: 72050365 (dále jako „**Nájemce**“), zastoupená Ing. Rut Bízkovou, předsedkyní Technologické agentury ČR.

(Pronajímatel a Nájemce dále jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ a společně jako „**Smluvní strany**“).

- A. Pronajímatel má na základě dodatku č. 2 (podepsaného dne 19. 9. 2002) nájemní smlouvy uzavřené dne 29. 5. 2001 mezi ním jako nájemcem a Bytovým družstvem Hadovka, se sídlem Evropská 1691/35, Praha 6, PSČ 160 00 („**Nájemní smlouva**“), jako pronajímatelem v nájmu budovu č. popisné 1692 („**Nemovitost**“) nacházející se na pozemku parc. č. 850, v katastrálním území Dejvice, obec Praha zapsané u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, vedeném na listu vlastnictví číslo 4700 („**Předmět nájmu**“); výpis z katastru nemovitostí týkající se Nemovitosti včetně Předmětu nájmu je připojen k této Smlouvě jako příloha č. 1;
- B. Pronajímatel je na základě Nájemní smlouvy (odst. 7.2) oprávněn podnajmout Předmět nájmu v plném rozsahu a Bytové družstvo Hadovka poskytlo Pronajímateli svůj souhlas s takovým podnájmem Předmětu nájmu v rámci Nájemní smlouvy;
- C. Pronajímatel vlastní podzemní halové garáže nacházející se ve dvou podzemních patrech situované pod pozemkem parc. č. 4049/20, 4049/21, 4049/22, 4049/23, 4049/18, 4049/19, 4049/43 katastrální území Dejvice, Praha 6, zapsaném na listu vlastnictví č. 2510 uloženém u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha („**Parkoviště**“);

Preambule

2.1. Vzhledem k tomu,

- že Pronajímatel je oprávněn podnájemat nebytové prostory nacházející se v Nemovitosti a pronajímat parkovací místa na Parkovišti,
- Pronajímatel má zájem podnajímt Nájemci dodatečné nebytové prostory a pronajímt mu parkovací místa a
- Nájemce má zájem si od Pronajímatele podnajímt tyto dodatečné nebytové prostory

se Smluvní strany dohodly následovně:

2.2. Smluvní Strany si přejí změnit SMLOUVU O NÁJMU A PODNÁJMU za podmínek uvedených v tomto Dodatku.

Změny

1. Ke dni 1.12.2013 budou podnajíaté prostory rozšířeny o kancelářské prostory o výměře **316,45 m²** v 2.NP a skladové prostory o výměře **42,19m²** (viz Plán rozšíření pronajímaných prostor, který tvoří Přílohu č.1 k tomuto Dodatku). Ke dni 1.1.2014 budou podnajíaté prostory rozšířeny nadále o kancelářské prostory o výměře **518,99 m²** v 2.NP, terasu o výměře **37,25 m²** (viz Plán rozšíření pronajímaných prostor, který tvoří Přílohu č.1 k tomuto Dodatku). Rozšířené pronajíaté prostory dle tohoto odstavce jsou nazývány společně dále jen „Rozšíření“.

2.Obě smluvní strany prohlašují, že výše uvedený popis a výměra jsou správné.

3.S ohledem na Rozšíření předmětu nájmu zní čl.3.1. Smlouvy takto:

3.1. Pronajíaté a podnajíaté prostory

3.1.1. Pronajímatel pronajíámá Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele podnajíámá a přebirá od **1. 11. 2013** nebytové prostory v 3.NP Nemovitosti o celkové výměře **834,43 m²** a v 4.NP o celkové výměře **507,61 m²** budovy Evropská 37, Praha 6, plus poměrnou plochu společných prostor o výměře **13,29m²**, a to celkem **1.355,33 m²**, plus terasu o ploše **87,36m²** plus 6. parkovacích míst v 1.PP a 6.míst v 2.PP.

Dále Pronajímatel pronajíámá Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele podnajíámá a přebirá od **1. 12. 2013** nebytové prostory o velikosti **316,45 m²** a **42,19 m²** skladových prostor v suterenu 1.PP za cenu nájmu 120 Kč/m²/měs. Celková podnajíátá plocha nebytových prostor tak od 1. 12. 2013 bude činit **1671,78 m²**, teras – **87,36 m²**, skladových prostor – **42,19m²** v 1.PP a 12 parkovacích míst v 1.PP a 2.PP.



Dále Pronajímatel pronajímá Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele podnají a přebírá od **1. 1. 2014** další nebytové prostory v 1.NP o celkové výměře **513,30 m²** plus poměrnou plochu společných prostor o výměře **5,69 m²**, a to celkem **518,99 m²** plus terasu o ploše **37,25m²**.

Celková podnajatá plocha nebytových prostor tak od **1. 1. 2014** bude činit **2.190,77 m²**, teras - **124,61m²**, skladových prostor – **42,19m²** v 1.PP a 12 parkovacích míst v 1.PP a 2.PP. Podnajaté nebytové a skladové prostory (Dále jen „**Nebytové prostory**“) jsou specifikovány v plánech, jež tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

4.S ohledem na Rozšíření předmětu nájmu zní čl.7.1. Smlouvy takto:

7.1. Nájemné

7.1.1. Smluvní strany se dohodly, že během prvního měsíce (říjen 2013) Doby nájmu Nájemce uhradí Nájemné ve výši **1 Kč** za Podnajaté prostory.

Smluvní strany se dohodly, že za užívání Podnajatých prostor od 1. 11. 2013 do 30.11.2013 bude Nájemce platit Pronajímateli měsíční Nájemné včetně 4% přírážky v celkové výši **457.883,61 Kč** (slovy: čtyři sta padesát sedm tisíc osm set osm desát tři korun českých a 61 haleřů) + příslušná DPH která se vztahuje pouze k ceně nájmu parkovacích stání včetně služeb za parkování.

Smluvní strany se dohodly, že za užívání Podnajatých prostor od 1. 12. 2013 do ukončení Doby nájmu bude Nájemce platit Pronajímateli měsíční Nájemné včetně 4% přírážky ve výši **560.033,27 Kč** (slovy: pět set šest desát tisíc třicet tři korun českých a 27 haleřů) + příslušná DPH která se vztahuje pouze k ceně nájmu parkovacích stání včetně služeb za parkování. Přírážka 4% na pronájem skladových prostor se nevztahuje.

Smluvní strany se dohodly, že za užívání Podnajatých prostor od 1. 1. 2014 do ukončení Doby nájmu bude Nájemce platit Pronajímateli měsíční Nájemné včetně 4% přírážky ve výši **722.358,60 Kč** (slovy: sedm set dvacet dva tisíc tři sta padesát osm korun českých a 60 haleřů) + příslušná DPH která se vztahuje pouze k ceně nájmu parkovacích stání včetně služeb za parkování. Přírážka 4% na pronájem skladových prostor se nevztahuje.

5.S ohledem na Rozšíření předmětu nájmu zní čl.7.3. Smlouvy takto:

7.3. Poplatky za služby

7.3.1 Poplatky za služby jsou určité náklady související se společnými prostorami Nemovitosti. Poplatky za služby zahrnují veškeré položky uvedené v příloze č. 5 týkající se společných prostor či společného užívání Nemovitosti, jako je např. recepce, ostraha, úklid společných prostor, údržba, revize, odvoz odpadu, elektřina ve společných prostorách, vytápění a chlazení společných prostor, voda ve společných prostorách, technická správa, administrativní správa, pojištění, daně, recepce, ostraha, úklid společných prostor, údržba, revize, odvoz odpadu. Veškeré služby pro Parkoviště jsou zahrnuty v nájmu Parkovacích míst.

- 7.3.2. Smluvní strany se dohodly, že Zálohy na služby jsou vypočteny takto:
- Od 1. 10. 2013 do 30. 11. 2013 ve výši **108.426,40 Kč** měsíčně + DPH
 - Od 1. 12. 2013 do 31.12.2013 ve výši **133.742,40 Kč** měsíčně + DPH
 - Od 1.1.2014 do ukončení doby nájmu ve výši **175.261,60 Kč** měsíčně + DPH

Poplatky za služby jsou blíže specifikovány v příloze č. 5 této smlouvy.

6.S ohledem na Rozšíření předmětu nájmu zní čl.8.5.2. Smlouvy takto:

8.5.2. První splatka Záloh na služby za dobu od 1. 10. 2013 do 31.12.2013 ve výši **350.595,20 Kč + DPH** je splatná v jedné čtvrtletní záloze a to nejpozději do 15.12. 2013.

Poplatky za služby počínaje 1.1.2014 jsou splatné ve čtyřech (4) čtvrtletních zálohách, každá ve výši **525.784,80 Kč + DPH** (dále jako „**Zálohy na služby**“).

Další ustanovení

- 1.Veškerá další ustanovení Smlouvy o nájmu a podnájmu se nemění a vztahují se na Rozšíření dle tohoto Dodatku.
- 2.V případě rozporů ustanovení tohoto Dodatku a Smlouvy o nájmu a podnájmu mají přednost ustanovení tohoto Dodatku.
- 3.Smluvní strany tímto prohlašují a potvrzují, že tento Dodatek byl řádně sjednán, podepsán a uzavřen na základě jejich svobodné vůle, a na důkaz tohoto připojují své podpisy.
- 4.Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.

V Praze dne 30.10.2013

Přílohy

Nedílnou součástí tohoto Dodatku jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Plán Rozšíření

Příloha č. 2 – Protokol o předání (není vydán v den podpisu)



Pronajímatel



Nájemce

Dodatek č.2

k SMLOUVĚ O NÁJMU A PODNÁJMU

Tento Dodatek k smlouvě o nájmu a podnájmu (dále jako „**Smlouva**“) podepsané 30.9.2013 se uzavírá podle § 6 a násl. zákona č. 116/1990 Sb. mezi těmito smluvními stranami:

1. **EVROPSKÁ 37 s.r.o.**, se sídlem Praha 2, Americká 415/36, PSČ 120 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 88045, IČ: 26697238, (dále jako „**Pronajímatel**“) která jedná prostřednictvím pana Jean-Louise Marechala, svého jednatele;
2. **Česká republika - Technologická agentura ČR** se sídlem Evropská 2589/33b, Praha 6, IČ: 72050365 (dále jako „**Nájemce**“), zastoupená Ing. Rut Bízkovou, předsedkyní Technologické agentury ČR.

(Pronajímatel a Nájemce dále jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ a společně jako „**Smluvní strany**“).

- A. Pronajímatel má na základě dodatku č. 2 (podepsaného dne 19. 9. 2002) nájemní smlouvy uzavřené dne 29. 5. 2001 mezi ním jako nájemcem a Bytovým družstvem Hadovka, se sídlem Evropská 1691/35, Praha 6, PSČ 160 00 („**Nájemní smlouva**“), jako pronajímatelem v nájmu budovu č. popisné 1692 („**Nemovitost**“) nacházející se na pozemku parc. č. 850, v katastrálním území Dejvice, obec Praha zapsané u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, vedeném na listu vlastnictví číslo 4700 („**Předmět nájmu**“); výpis z katastru nemovitostí týkající se Nemovitosti včetně Předmětu nájmu je připojen k této Smlouvě jako **příloha č. 1**;
- B. Pronajímatel je na základě Nájemní smlouvy (odst. 7.2) oprávněn podnajmout Předmět nájmu v plném rozsahu a Bytové družstvo Hadovka poskytlo Pronajímateli svůj souhlas s takovým podnájmem Předmětu nájmu v rámci Nájemní smlouvy;
- C. Pronajímatel vlastní podzemní halové garáže nacházející se ve dvou podzemních patrech situované pod pozemkem parc. č. 4049/20, 4049/21, 4049/22, 4049/23, 4049/18, 4049/19, 4049/43 katastrální území Dejvice, Praha 6, zapsaném na listu vlastnictví č. 2510 uloženém u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha („**Parkoviště**“);



Preambule

2.1. Vzhledem k tomu,

- že Pronajímatel je oprávněn podnájemat nebytové prostory nacházející se v Nemovitosti a pronajímat parkovací místa na Parkovišti,
- Pronajímatel má zájem podnajmout Nájemci dodatečné nebytové prostory a pronajmout mu parkovací místa a
- Nájemce má zájem si od Pronajímatele podnajmout tyto dodatečné nebytové prostory

se Smluvní strany dohodly následovně:

2.2. Smluvní Strany si přejí změnit Smlouvu za podmínek uvedených v tomto Dodatku.

Změny

1. Ke dni 1.5.2014 budou pod najaté prostory rozšířeny o jedno parkovací místo v 2.PP (viz Plán rozšíření pronajímaných prostor, který tvoří Přílohu č.1 k tomuto Dodatku). Rozšířené pronajaté prostory dle tohoto odstavce jsou nazývány společně dále jen „Rozšíření“.

2.Obě smluvní strany prohlašují, že výše uvedený popis a výměra jsou správné.

3.S ohledem na Rozšíření předmětu nájmu zní čl.3.1.1. Smlouvy takto:

3.1.1. *Pronajímatel pronajímá Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele podnají a přebírá od **1. 10. 2013** nebytové prostory v 3.NP Nemovitosti o celkové výměře **834,43 m²** a v 4.NP o celkové výměře **507,61 m²** budovy Evropská 37, Praha 6, plus poměrnou plochu společných prostor o výměře **13,29m²**, a to celkem **1.355,33 m²**, plus terasu o ploše **87,36m²** plus 6. parkovacích míst v 1.PP a 6.míst v 2.PP, a od **1. 12. 2013** - další nebytové prostory v 1.NP o celkové výměře **513,30 m²** plus poměrnou plochu společných prostor o výměře **5,69 m²**, a to celkem **518,99 m²** plus terasu o ploše **37,25m²**. Dale Pronajímatel pronajímá Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele podnají a přebírá od 1. 12. 2013 nebytové prostory o velikosti **316,45 m²** a **42,19 m²** skladových prostor v suterenu 1.PP za cenu nájmu 120 Kč/m²/měs. Celková podnajatá plocha nebytových prostor tak od 1. 12. 2013 bude činit **2.190,77 m²**, teras - **124,61m²**, skladových prostor - **42,19m²** v 1.PP, 12 parkovacích míst za cenu 2.900 Kč/místo/měsíc v 1.PP a 2.PP, a od 1.5.2014 – další jedno parkovací místo za cenu 1.900 Kč/místo/měsíc v 2.PP. Podnajaté nebytové a skladové prostory (Dále jen „**Nebytové prostory**“) jsou specifikovány v plánech, jež tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.*

4.S ohledem na Rozšíření předmětu nájmu zní čl.7.1.1. Smlouvy takto:

7.1.1. Smluvní strany se dohodly, že za užívání Podnajatých prostor od 1. 5. 2014 do ukončení Doby nájmu bude Nájemce platit Pronajímateli měsíční Nájemné včetně 4% přírážky ve výši **724.258,60 Kč** (slovy: sedm set dvacet pět tisíc dvě stě padesát osm korun českých a 60 haléřů) + příslušná DPH která se vztahuje pouze k ceně nájmu parkovacích stání včetně služeb za parkování. Přírážka 4% na pronájem skladových prostor se nevztahuje.

Další ustanovení

1. Veškerá další ustanovení Smlouvy o nájmu a podnájmu se nemění a vztahují se na Rozšíření dle tohoto Dodatku.
2. V případě rozporů ustanovení tohoto Dodatku a Smlouvy o nájmu a podnájmu mají přednost ustanovení tohoto Dodatku.
3. Smluvní strany tímto prohlašují a potvrzují, že tento Dodatek byl řádně sjednán, podepsán a uzavřen na základě jejich svobodné vůle, a na důkaz tohoto připojují své podpisy.
4. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.

V Praze dne 30.4.2014

Přílohy

Nedílnou součástí tohoto Dodatku jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Plán Rozšíření


Pronajímatel


Nájemce

Dodatek č.3

k SMLOUVĚ O NÁJMU A PODNÁJMU

Technologická agentura Česká republiky	
Došlo dne: 21-11-2014	Listů:
Číslo jedn.:	Příloh:

Tento Dodatek k smlouvě o nájmu a podnájmu (dále jako „**Smlouva**“) podepsané 30.9.2013 se uzavírá podle zákona č. 89/2012 Sb. mezi těmito smluvními stranami:

1. **EVROPSKÁ 37 s.r.o.**, se sídlem Praha 2, Americká 415/36, PSČ 120 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 88045, IČ: 26697238, (dále jako „**Pronajímatel**“) která jedná prostřednictvím pana Jean-Louise Marechala, svého jednatele;
2. **Česká republika - Technologická agentura ČR** se sídlem Evropská 2589/33b, Praha 6, IČ: 72050365 (dále jako „**Nájemce**“), zastoupená Ing. Rut Bízkovou, předsedkyní Technologické agentury ČR.

(Pronajímatel a Nájemce dále jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ a společně jako „**Smluvní strany**“).

- A. Pronajímatel má na základě dodatku č. 2 (podepsaného dne 19. 9. 2002) nájemní smlouvy uzavřené dne 29. 5. 2001 mezi ním jako nájemcem a Bytovým družstvem Hadovka, se sídlem Evropská 1691/35, Praha 6, PSČ 160 00 („**Nájemní smlouva**“), jako pronajímatelem v nájmu budovu č. popisné 1692 („**Nemovitost**“) nacházející se na pozemku parc. č. 850, v katastrálním území Dejvice, obec Praha zapsané u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, vedeném na listu vlastnictví číslo 4700 („**Předmět nájmu**“); výpis z katastru nemovitostí týkající se Nemovitosti včetně Předmětu nájmu je připojen k této Smlouvě jako **příloha č. 1**;
- B. Pronajímatel je na základě Nájemní smlouvy (odst. 7.2) oprávněn podnajmout Předmět nájmu v plném rozsahu a Bytové družstvo Hadovka poskytlo Pronajímateli svůj souhlas s takovým podnájmem Předmětu nájmu v rámci Nájemní smlouvy;
- C. Pronajímatel vlastní podzemní halové garáže nacházející se ve dvou podzemních patrech situované pod pozemkem parc. č. 4049/20, 4049/21, 4049/22, 4049/23, 4049/18, 4049/19, 4049/43 katastrální území Dejvice, Praha 6, zapsaném na listu vlastnictví č. 2510 uloženém u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha („**Parkoviště**“);

Preambule

2.1. Vzhledem k tomu,

- že Pronajímatel je oprávněn podnájemat nebytové prostory nacházející se v Nemovitosti a pronajímat parkovací místa na Parkovišti,
- Pronajímatel má zájem podnajmout Nájemci dodatečné nebytové prostory a pronajmout mu parkovací místa a
- Nájemce má zájem si od Pronajímatele podnajmout tyto dodatečné nebytové prostory

se Smluvní strany dohodly následovně:

2.2. Smluvní Strany si přejí změnit SMLOUVU O NÁJMU A PODNÁJMU za podmínek uvedených v tomto Dodatku.

Změny

1. Ke dni 1.10.2014 budou podnajaté prostory rozšířeny o skladové prostory č.07 o výměře **16,82 m²** v 1.PP (viz Plán rozšíření pronajímaných prostor, který tvoří Přílohu č.1 k tomuto Dodatku). Rozšířené pronajaté prostory dle tohoto odstavce jsou nazývány společně dále jen „Rozšíření“.

2.Obě smluvní strany prohlašují, že výše uvedený popis a výměra jsou správné.

3.S ohledem na Rozšíření předmětu nájmu výše měsíčního Nájemného, sjednaná v čl.7.1.1. Smlouvy ve znění Dodatku č.2 se zvyšuje o částku **2.018,40 Kč** plus příslušná DPH.

4. S ohledem na Rozšíření předmětu nájmu cena služeb se zvyšuje o částku **1.345,60 Kč** plus příslušná DPH.

Další ustanovení

1.Veškerá další ustanovení Smlouvy o nájmu a podnájmu se nemění a vztahují se na Rozšíření dle tohoto Dodatku.

2.V případě rozporů ustanovení tohoto Dodatku a Smlouvy o nájmu a podnájmu mají přednost ustanovení tohoto Dodatku.

3.Smluvní strany tímto prohlašují a potvrzují, že tento Dodatek byl řádně sjednán, podepsán a uzavřen na základě jejich svobodné vůle, a na důkaz tohoto připojují své podpisy.

4.Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.

V Praze dne 18.10.2014

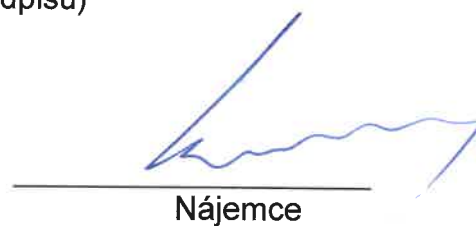
Přílohy

Nedílnou součástí tohoto Dodatku jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Plán Rozšíření

Příloha č. 2 – Protokol o předání (není vydán v den podpisu)



Pronajímatel

Nájemce