

---

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

---

(dále jen "Smlouva")

mezi společnostmi

**CTP Property, a.s.**

společnost založená a existující podle zákonů České republiky

IČ: 261 14 101

se sídlem Humpolec, Central Trade Park D1 1571, PSČ 396

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1561

jednající prostřednictvím předsedy představenstva, pana Remona L. Vose

(dále jen "Pronajímatel")

a

**Česká republika - Státní ústav pro kontrolu léčiv, organizační složka státu**

se sídlem Šrobárova 48, 100 41 Praha 10

IČ: 000 23 817

jednající prostřednictvím ředitele, pana MUDr. Pavla Březovského, MBA

(dále jen "Nájemce")

Na Pronajímatele a Nájemce je v této Smlouvě dále společně odkazováno jako na "Smluvní strany" a jednotlivě jako na "Smluvní stranu".

## ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- A. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 3407/7 nacházejícího se v katastrálním území Vinohrady, obec Praha, okres Hlavní město Praha (dále jen „**Pozemek**“).
- B. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 2538 na Pozemku na adrese Benešovská 2538/40, Praha 10, PSČ: 101 00 (dále jen „**Budova**“).

### I.

#### PRONAJÍMANÉ PROSTORY

- 1.1 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu a Nájemce tímto od Pronajímatele do nájmu přijímá:

- (i) kancelářské prostory situované v druhém (2.) patře Budovy o celkové výměře 513 metrů čtverečních, jež jsou vyznačeny v plánu, který tvoří Přílohu A této Smlouvy (dále jen „**Kancelářské prostory I**“); a
- (ii) kuchyňské prostory situované v druhém (2.) patře Budovy o celkové výměře 5 metrů čtverečních, jež jsou vyznačeny v plánu, který tvoří Přílohu A této Smlouvy (dále jen „**Kuchyňské prostory I**“); a
- (iii) sanitární prostory situované v druhém (2.) patře Budovy o celkové výměře 50 metrů čtverečních, jež jsou vyznačeny v plánu, který tvoří Přílohu A této Smlouvy (dále jen „**Sanitární prostory I**“); a

(společně dále jen jako „**Prostory I**“)

- (iv) kancelářské prostory situované ve třetím (3.) patře Budovy o celkové výměře 439 metrů čtverečních, jež jsou vyznačeny v plánu, který tvoří Přílohu A této Smlouvy (dále jen „**Kancelářské prostory II**“); a
- (v) kuchyňské prostory situované ve třetím (3.) patře Budovy o celkové výměře 5 metrů čtverečních, jež jsou vyznačeny v plánu, který tvoří Přílohu A této Smlouvy (dále jen „**Kuchyňské prostory II**“); a
- (vi) sanitární prostory situované ve třetím (3.) patře Budovy o celkové výměře 55 metrů čtverečních, jež jsou vyznačeny v plánu, který tvoří Přílohu A této Smlouvy (dále jen „**Sanitární prostory II**“); a

(společně dále jen jako „**Prostory II**“)

- (vii) dvě (2) vyhrazená parkovací místa nacházející se v suterénu Budovy, jež jsou vyznačena v plánu, který tvoří Přílohu A.1 této Smlouvy (dále jen „**Parkovací místa**“); a

(Prostory I, Prostory II a Parkovací místa společně dále jen jako „**Prostory**“).

- 1.2 Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu Prostory se zařízením a vybavením Prostor specifikovaným v Příloze B (dále jen „**Zařízení a vybavení**“). Výše nájemného podle této Smlouvy byla Smluvními stranami dohodnuta s přihlédnutím k právu Nájemce užívat Zařízení a vybavení.

- 1.3 Nájemce přijme Prostory a Zařízení a vybavení od Pronajímatele podpisem předávacího protokolu, čímž zároveň potvrdí, že řádně zkontroloval Prostory i Zařízení a vybavení a seznámil se s jejich stavem. Nájemce považuje Prostory za dostatečně specifikované v Příloze



A, A.1 a Příloze B této Smlouvy, a proto Nájemce potvrzuje, že nebude vznášet žádné námitky ohledně velikosti nebo specifikace Prostor a/nebo Zařízení a vybavení. Právo Nájemce vznést jakékoli námitky související se skrytými vadami Zařízení a vybavení tím není dotčeno.

- 1.4 Pronajímatel tímto prohlašuje, že Budova je vhodná k užívání v souladu s touto Smlouvou, a že veškerá nezbytná povolení a souhlasy, zejména kolaudační souhlas, pro užívání Budovy byla příslušnými orgány státní správy a/nebo samosprávy vydána a jsou platná a účinná.
- 1.5 Nájemce je dále oprávněn k výhradnímu užívání terasy umístěné ve třetím (3.) patře Budovy o celkové výměře 69 metrů čtverečních (dále jen „**Terasa**“), která je vyznačená v plánu tvořícím Přílohu A této Smlouvy. Pro vyloučení všech pochybností Terasa není předmětem nájmu dle této Smlouvy.

## II.

### ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Prostory mohou být užívány Nájemcem jako administrativní prostory k plnění úkolů svěřených Nájemci jako orgánu státní správy platnými právními předpisy, a to v souladu se správními povoleními regulujícími užívání Budovy, se kterými je Pronajímatel povinen prokazatelně seznámit nájemce. V Prostorách se Nájemce zavazuje vykonávat výlučně svou zákonnou působnost dle předchozí věty.

## III.

### DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 3.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou počínaje dnem 9.9.2013 (dále jen "**Datum zahájení**") a konče 8.9.2018 (dále jen "**Doba trvání nájmu**").
- 3.2 Nájemce i Pronajímatel jsou oprávněni Smlouvu ukončit výpovědí bez udání důvodu s výpovědní lhůtou dvanácti (12) měsíců, která začne běžet první (1.) den měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi ve formě doporučeného dopisu druhé Smluvní straně, avšak s účinností ukončení nejdříve ke dni 8.9.2016. Pro vyloučení všech pochybností, v případě, že Nájemce ani Pronajímatel nevyužijí práva na ukončení dle tohoto odst. 3.2 čl. III. Smlouvy, tato Smlouva skončí uplynutím Doby trvání nájmu. Tím není dotčen postup podle odstavce 3.3 čl. III.
- 3.3 Bez ohledu na uvedené v odst. 3.1 a 3.2 tohoto čl. III. Smlouvy je Nájemce oprávněn ukončit nájemní vztah k Prostorům I nebo Prostorům II bez uvedení důvodu ke dni 15.4.2014 (dále jen "**Předčasné ukončení nájmu části Prostor**"), pokud doručí Pronajímateli písemnou výpověď nejpozději 31. 3. 2014 s určitou specifikací části Prostor (tedy Prostor I nebo Prostor II), ke kterým nájemní vztah ukončuje.

V případě, že dojde k ukončení této Smlouvy dle tohoto odst. 3.3 čl. III. Smlouvy, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli odstupné ve výši pěti (5) měsíčních plateb Nájemného za Prostory I nebo Prostory II (dle toho, ke které části Prostor Nájemce nájemní vztah ukončuje), platného ke dni Předčasného ukončení části Prostor a to na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem se splatností do třiceti (30) dnů ode dne vystavení příslušného daňového dokladu, nejdříve však ke dni Předčasného ukončení části Prostor.

## IV.

### PŘEDÁNÍ PRONAJATÝCH PROSTOR

- 4.1 Prostory budou předány Pronajímatelem Nájemci a Nájemcem od Pronajímatele převzaty nejpozději k Datu zahájení ve stavu dle Přílohy B této Smlouvy.
- 4.2 Při předání Prostor bude podepsán předávací protokol, v němž bude zaznamenán stav, jakož i veškeré vady Prostor, naměřené hodnoty jakýchkoli měřičů nainstalovaných za účelem zaznamenávání spotřeby služeb a dodávek elektrické energie, vody, apod., předání veškerých klíčů a elektronických bezpečnostních karet a předání veškerých technických nebo jiných instruktážních manuálů. Nájemce je povinen převzít Prostory, pouze pokud jsou v době

plánovaného předání prosty podstatných vad, které brání řádnému provozu ze strany Nájemce. Podstatnými vadami se rozumí vady, které (i) podstatně omezují Nájemce v užívání Prostor nebo jejich části a tím i ve výkonu jeho předmětu činnosti a/nebo vady (ii) jejichž opravy by prokazatelně celkově trvaly déle než čtrnáct (14) po sobě jdoucích kalendářních dní.

- 4.3 Pronajímatel zajistí odstranění předmětných vad v co nejkratší době na vlastní náklady. Smluvní strany se dohodnou na termínu provedení oprav předmětných vad a uvedou toto datum do předávacího protokolu v den předání Prostor. Pokud tyto vady podstatným způsobem omezují schopnost Nájemce užívat Prostory, Nájemce má právo na snížení nájemného poměrně k omezení užívání Prostor, a to do doby než budou vady řádně odstraněny a Nájemci bude umožněno řádné užívání Prostor.

## V.

### NÁJEMNÉ

- 5.1 Nájemce se zavazuje platit od Data zahájení Pronajímateli za pronájem Prostor následující nájemné:

- (i) nájemné za užívání Prostor I ve výši EUR 10,80 (slovy: deset Euro osmdesát Centů) za jeden (1) metr čtvereční Prostor I měsíčně, tedy celkem EUR 6.134,40 (slovy: šest tisíc sto třicet čtyři Euro a čtyřicet Centů) měsíčně bez DPH; a
- (ii) nájemné za užívání Prostor II ve výši EUR 10,80 (slovy: deset Euro osmdesát Centů) za jeden (1) metr čtvereční Prostor II měsíčně, tedy celkem EUR 5.389,20 (slovy: pět tisíc tři sta osmdesát devět Euro a dvacet Centů) měsíčně bez DPH; a
- (iii) nájemné za užívání dvou (2) Parkovacích míst ve výši EUR 100,00 (slovy: sto Euro) za jedno (1) parkovací místo, tj. celkem EUR 200,00 (slovy: dvě stě Euro) měsíčně bez DPH;

(společně dále jen „Nájemné“).

Celková měsíční výše Nájemného tedy činí **EUR 11.723,60** (slovy: jedenáct tisíc sedm set dvacet tři Euro a šedesát Centů) měsíčně bez DPH.

Nájemné nezahrnuje provozní náklady, které jsou uvedeny a jejichž výše je vypočítána v čl. VI. Smlouvy.

- 5.2 Nájemné bude placeno pololetně předem v CZK v souladu s daňovým dokladem vystaveným Pronajímatelem v souladu s příslušnými daňovými předpisy České republiky a splňujícím příslušné zákonné náležitosti. Daňový doklad za období od 9. 9. 2013 do 31.12. 2013 bude Pronajímatelem vystaven nejdříve k Datu zahájení. Nájemné bude splatné do třiceti (30) dnů ode dne vystavení příslušného daňového dokladu za předpokladu jeho doručení Nájemci nejpozději do pěti (5) pracovních dní následujících po dni vystavení příslušného daňového dokladu. Pronajímatel vystaví příslušný daňový doklad vždy k 1. dni kalendářního pololetí, na nějž je Nájemné placeno. Nájemné je zapláceno řádně a včas, pokud je nejpozději v den splatnosti připsáno na účet specifikovaný Pronajímatelem na příslušném daňovém dokladu. Smluvní strany se dohodly, že k Nájemnému nebude účtována zákonná DPH.
- 5.3 **Přepočítání CZK/EUR:** Pro jakékoliv přepočty během Doby trvání nájmu z EUR na CZK či naopak předpokládáné touto Smlouvou se použije kurs CZK/EUR publikovaný Českou národní bankou dne 31.7.2013 tedy 25,86 CZK za 1,00 EUR.
- 5.4 Počínaje 1.1.2015 a dále po celou Dobu trvání nájmu vždy k prvnímu dni každého kalendářního roku, tj. vždy k 1.1. (každý takový den dále jen "**Den Indexace**") bude výše aktuálního Nájemného a Provozních nákladů upravována Pronajímatelem o výši posledního známého nárůstu průměrného ročního indexu spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu za dvanáct měsíců předcházejících Dni indexace, minimální nárůst bude však vždy o 1,75 % ročně. Navýšení dle tohoto odst. 5.4 čl. V. Smlouvy může Pronajímatel provést i



zpětně v případě, že nárůst průměrného ročního indexu spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu bude zveřejněn později než k prvnímu dni příslušného kalendářního roku. Pronajímatel je povinen toto navýšení vždy oznámit Nájemci formou doporučeného dopisu, zaslaného Nájemci do dvaceti (20) pracovních dnů od zveřejnění nárůstu průměrného ročního indexu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem.

- 5.5 Pokud během doby trvání této Smlouvy Nájemce zaviněním Pronajímatele:
- (i) nemůže užívat celé Prostory nebo jejich podstatnou část po dobu delší než dva (2) dny; a/nebo
  - (ii) nemůže užívat veškeré přípojky na veřejné služby po dobu delší než dva (2) dny;

bude Nájemce informovat Pronajímatele o nemožnosti užívání Prostor dle bodu (i) a/nebo (ii) tohoto odst. 5.5 čl. V. Smlouvy a Pronajímatel je povinen snížit Nájemné (po dobu nemožnosti užívat prostory dle tohoto odst. 5.5 Smlouvy) v poměru odpovídajícím podílu nepoužitelné části Prostor, kterou není možné užívat vůči celkové výměře Prostor.

## VI.

### PROVOZNÍ NÁKLADY

- 6.1 Od Data zahájení je Nájemce povinen hradit Pronajímateli příslušný podíl na účelně a hospodárně vynaložené náklady, poplatky a jiné výdaje skutečně vynaložené Pronajímatelem v souvislosti s provozováním, údržbou a správou Budovy (dále jen „**Provozní náklady**“), pokud takové náklady nejsou připsány pouze některým jednotlivým jednotkám a/nebo dalším nájemcům. Během trvání této Smlouvy Pronajímatel zajistí v Prostorách poskytování služeb specifikovaných v odst. 6.2 tohoto čl. VI. Smlouvy ve výši nákladů specifikovaných v odst. 6.3 tohoto čl. VI. Smlouvy.
- 6.2 Provozní náklady jsou účtovány za služby, jejichž výčet je uveden v Příloze C této Smlouvy.
- 6.3 Výše Provozních nákladů, jež bude Nájemcem hrazena Pronajímateli, je stanovena pevnou částkou EUR 1,75 (slovy: jedno Euro a sedmdesát pět Centů) za jeden (1) metr čtvereční Prostor I a Prostor II měsíčně (tj. 1067 metrů čtverečních), tedy celkem od Data zahájení **EUR 1.867,25** (slovy tisíc osm set šedesát sedm Euro a dvacet pět Centů) měsíčně plus DPH.
- 6.4 Pro platbu a pravidelné roční navyšování Provozních nákladů v důsledku inflace Pronajímatelem Nájemci se přiměřeně použijí ustanovení článku V. této Smlouvy. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany shodně konstatují, že k Provozním nákladům bude účtována zákonná DPH.
- 6.5 Nájemce je povinen uzavřít samostatně smlouvu s dodavatelem veřejných služeb (např. elektřina) a hradit náklady na spotřebu a připojení dle skutečného množství spotřebovaných veřejných služeb určeného pomocí měřičů nainstalovaných v Prostorách přímo těmto dodavatelům.

Pokud nebude uzavření výše uvedených samostatných smluv mezi Nájemcem a dodavatelem veřejných služeb z technických důvodů možné, zajistí uzavření příslušných smluv přímo Pronajímatel a bude na základě těchto smluv vystavovat Nájemci faktury v souladu se spotřebou dodaných veřejných služeb Nájemcem. Spotřeba dodaných veřejných služeb Nájemci bude určována na základě hodnot naměřených podružnými měřiči instalovanými Pronajímatelem v Prostorech, nebo pokud nebude instalace takovýchto měřičů v Prostorech možná, na základě poměru pronajímatelné plochy Prostor k celkové pronajímatelné ploše Budovy. Nájemce je povinen uhradit příslušné faktury do třiceti (30) dnů po jejich vystavení.

- 6.6 Nájemce je povinen zabezpečit úklid v Prostorách na své vlastní náklady.
- 6.7 Nájemce tímto prohlašuje, že je původcem a zároveň majitelem všech odpadů vzniklých z jeho činnosti v Budově, ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech. Se vzniklými odpady naloží v souladu s platnou legislativou. Nájemce se dále zavazuje dodržovat a plnit veškeré povinnosti uložené mu právními předpisy na úseku životního prostředí.

## VII.

### SPOLEČNÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ SE PLATEB

- 7.1 Za jakékoli zpoždění platby splatné pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy, jež bylo způsobeno Nájemcem, je Nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.
- 7.2 Pokud je Nájemce v prodlení s úhradou jakéhokoli ze svých závazků vyplývajících z této Smlouvy, Pronajímatel nesmí odmítnout úhrady částečných plateb ze strany Nájemce. V takovém případě budou uhrazené částečné platby účtovány nejdříve na úroky ze splatných závazků Nájemce, poté na neuhrazené Provozní náklady a následně budou účtovány na Nájemné.
- 7.3 Veškeré platby Nájemce budou prováděny převodem na bankovní účet oznámený Pronajímatelem na příslušném daňovém dokladu a Pronajímatel je obdrží zejména ve výši uvedené v člancích V. a VI. této Smlouvy.

## VIII.

### PODNÁJEM/POSTOUPENÍ PRÁV A ZÁVAZKŮ

- 8.1 Nájemce je oprávněn poskytnout třetí osobě podnájem Prostor, ať již zcela nebo zčásti, pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 8.2 Nájemce má právo postoupit práva a závazky vyplývající z této Smlouvy na třetí osobu pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 8.3 Pronajímatel je oprávněn převést veškerá práva a závazky vyplývající z této Smlouvy: (i) na kteroukoli společnost či jinou právnickou osobu patřící stejně jako Pronajímatel do skupiny společností vytvořené v souladu s § 66a zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů či (ii) na financující banku.

## IX.

### UKONČENÍ SMLOUVY

- 9.1 Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto Smlouvu výpovědí formou doporučeného dopisu s výpovědní lhůtou třicet (30) dnů, která počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž došlo k doručení výpovědi Nájemci z následujících důvodů:
- (a) Nájemce je v prodlení s plněním finančních závazků splatných na základě této Smlouvy; nebo
  - (b) Nájemce porušil svůj závazek užívat Prostory v souladu s účelem dle čl. II. odst. 2.1; nebo
  - (c) Nájemce přenechal Prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; nebo
  - (d) Nájemce provedl Konstrukční změny Prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; nebo
  - (e) ostatní nájemci v Budově si opakovaně písemně stěžují na porušování jejich práv na nerušené užívání jejich prostor ze strany Nájemce a tyto stížnosti jsou ze strany ostatních nájemců v Budově oprávněné;

a současně v případech stanovených v bodech (a) až (e) Nájemce neodstraní takovéto porušení svých povinností bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) dnů od doručení písemného upozornění Pronajímatele, ve kterém bude popsáno porušení závazků



Nájemce včetně oznámení o možnosti předčasného ukončení této Smlouvy vzhledem k tomuto porušení závazků.

9.2 V případě, že Nájemce poruší jednu nebo více povinností uvedených v čl. IX. odst. 9.1 pod písmeny (a) až (e) této Smlouvy, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se dvanácti (12) měsíčním platbám Nájemného platného v den ukončení Smlouvy (tj. v den uplynutí výpovědní lhůty) za jedno nebo více porušení Smlouvy, které vedlo k ukončení této Smlouvy dle čl. IX. odst. 9.1 Smlouvy. Ustanovení dle čl. VII. odst. 7.1 tímto není dotčeno s tím, že se Smluvní strany dohodly, že součet smluvní pokuty za porušení, které vedlo k ukončení smlouvy dle tohoto čl. IX. odst. 9.1, a případného úroku z prodlení dle čl. VII. odst. 7.1. nepřesáhne dvanáct (12) měsíčních plateb Nájemného platného ke dni ukončení této Smlouvy.

9.3 Nájemce může ukončit tuto Smlouvu výpovědí formou doporučeného dopisu s výpovědní lhůtou třicet (30) dnů, která počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž došlo k doručení výpovědi Pronajímateli z následujících důvodů:

(a) Nájemce nemůže bez vlastního zavinění užívat celé nebo podstatnou část Prostor v souladu s účelem této Smlouvy nebo nemá přístup do Prostor; nebo

(b) Nájemce nemůže bez vlastního zavinění užívat jakoukoliv z přípojek na veřejné služby;

a současně v případech stanovených v bodech (a) a (b) Pronajímatel (i) neodstranil tento závadný stav, nebo (ii) nezajistil Nájemci jím odsouhlasené náhradní kancelářské prostory obdobné kvality v lokalitě hl. m. Praha po dobu trvání porušení bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) dnů od doručení písemného upozornění, ve kterém bude popsáno porušení závazků Pronajímatele včetně oznámení o možnosti předčasného ukončení této Smlouvy vzhledem k tomuto porušení závazků. Ustanovení dle čl. V. odst. 5.5 tímto není dotčeno.

9.4 V případě, že Pronajímatel poruší povinnost uvedenou v čl. IX. odst. 9.3 této Smlouvy, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se dvanácti (12) měsíčním platbám Nájemného platného v den ukončení Smlouvy (tj. v den uplynutí výpovědní lhůty) za jedno nebo více porušení Smlouvy, které vedlo k ukončení této Smlouvy dle čl. IX. odst. 9.3 Smlouvy.

9.5 Smluvní strany nejsou povinny platit smluvní pokutu podle ustanovení čl. IX. odst. 9.2 a 9.4, pokud nebudou schopny dostát svým závazkům vyplývajícím z této Smlouvy v důsledku okolností Smluvní stranou nezaviněných nebo v důsledku skutečností, které Smluvní strana není schopna ovlivnit (tzv. vyšší moc) a takové okolnosti a/nebo skutečnosti (i) brání Smluvní straně ve splnění závazku dle této Smlouvy, (ii) jsou nepředvídatelné nebo neodvratitelné nebo (iii) jsou nezávislé na vůli Smluvní strany.

## X.

### SPOLEČNÉ PROSTORY A STAVEBNÍ ÚPRAVY PROVÁDĚNÉ PRONAJÍMATELEM

10.1 Pronajímatel má právo vydat a měnit pokyny k užívání Prostor, včetně všech společných prostor a zařízení („Provozní řád“) v Budově. Veškeré změny Provozního řádu musí být bez zbytečného prodlení oznámeny Nájemci. Tyto pokyny nesmí omezit Nájemcova práva specifikovaná v této Smlouvě a příslušných právních předpisech. Nájemce je povinen se s Provozním řádem seznámit a dodržovat jej, pokud není v rozporu s touto Smlouvou či právními předpisy.

10.2 Veškeré volně přístupné prostory, příjezdové cesty, rampy, přechody pro chodce a jiné společně užívané prostory jsou užívány v souladu s rozhodnutími Pronajímatele; taková rozhodnutí nesmí omezit práva Nájemce vyplývající pro něj z této Smlouvy a příslušných právních předpisů.

- 10.3 Pro užívání Prostor Nájemcem smluveným způsobem stanoví Pronajímatel příslušná opatření za účelem omezení nevhodného užívání veškerých společných prostor a zařízení třetími osobami, pokud jej na ně Nájemce písemně upozorní.
- 10.4 Na základě předchozího oznámení Nájemci nejméně třicet (30) dnů předem má Pronajímatel právo kdykoli provádět jakékoli stavební úpravy nebo úpravy společných prostor a zařízení, přemístit nebo odstranit existující zařízení a změnit jejich zamýšlené použití v rozsah a po dobu nezbytně nutnou. Pronajímatel souhlasí s tím, že pokud to bude technologicky a organizačně možné, bude tyto úpravy a opravy provádět přednostně o víkendech, státních svátcích, nebo v pracovních dnech mimo pracovní dobu Nájemce. Po dobu trvání jakýchkoli takových oprav je Pronajímatel povinen zajistit pokud možno neomezené užívání společných prostor a zařízení Nájemcem. Písemné oznámení Pronajímatele dle tohoto čl. X. odst. 10.4 bude obsahovat časový harmonogram těchto úprav, ke kterému Nájemce bude mít právo se vyjádřit a to nejpozději patnáct (15) dní před oznámeným datem zahájení úprav.
- 10.5 Pronajímatel je povinen ve společných prostorách Budovy zajistit plnění povinností na úseku požární ochrany vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a to v souladu s § 2 odst. 2 uvedeného zákona. Nájemce je povinen zajistit plnění těchto povinností na úseku požární ochrany ve všech Prostorách, které jsou předmětem nájmu dle této Smlouvy a které Nájemce užívá k provozování své činnosti.
- 10.6 Pokud reklamní předměty Nájemce brání opravám, musí být přemístěny po dobu trvání opravy na místo vzájemně dohodnuté mezi Pronajímatelem a Nájemcem.

## XI.

### ÚDRŽBA PROSTOR

- 11.1 Nájemce je povinen užívat Prostory s řádnou péčí a nést veškeré náklady na revize, údržbu a opravy prvků/položek v souladu s Přílohou C této Smlouvy.
- 11.2 Nájemce je dále povinen zajistit opravu nebo výměnu Zařízení a vybavení, pokud je takové poškození způsobeno Nájemcem nebo nadměrným opotřebením způsobeným Nájemcem. Nájemce je povinen zohlednit existující standard zařízení při provádění údržby a oprav.
- 11.3 Nájemce je povinen nepřetěžovat elektrickou síť nad příkon specifikovaný pro Prostory. Nájemce je oprávněn využívat rozvodnou síť v takovém rozsahu, aby nepřetěžoval její maximální kapacity 25 A na jednotlivé Patro Budovy.
- 11.4 Nájemce zajistí, aby hmotnost jeho nábytku a jakýchkoli dalších předmětů vnesených do Prostor nepřekračovala limity zatížení podlahy, které jsou 400 kg/m<sup>2</sup> podlahové plochy Prostor.
- 11.5 Pronajímatel je povinen provádět následující opravy a údržbu Prostor (pokud Prostory nejsou poškozeny Nájemcem nebo jeho personálem, zákazníky, dodavateli a/nebo návštěvníky):
- (i) ostatní opravy a údržba, než které jsou specifikovány výše v odst. 11.1 toto čl. XI. Smlouvy;
  - (ii) fasáda a konstrukční části Budovy;
  - (iii) hlavní systémy veřejných služeb včetně rozvodu elektrické energie a transformátorů, ventilačních, ochlazovacích a klimatizačních zařízení;
  - (iv) protipožární zařízení ve společných prostorech; a
  - (v) společná vodní čerpadla, měřiče (pokud nejsou ve vlastnictví Nájemce nebo dodavatele veřejných služeb) nebo přívody vody, plynu a elektrické energie.
- 11.6 Nájemce musí informovat Pronajímatele o jakýchkoli zjištěných podstatných vadách v Prostorách, i v případě, že tyto vady je Nájemce povinen odstranit na svůj náklad. Pokud jsou tyto informace poskytnuty s prodlením nebo nejsou poskytnuty vůbec a existující vady brání Pronajímateli v zajištění vhodné nápravy, odpovídá Nájemce Pronajímateli za škodu



vzniklou takovým neposkytnutím informací. V případě, že Pronajímatel neplní povinnosti dle tohoto čl. XI. Smlouvy ani po písemném upozornění, je Nájemce oprávněn odstranit vady sám na své náklady a přeučtovat tyto prokazatelně a účelně vynaložené náklady Pronajímateli. Náklady dle předchozí věty však musí odpovídat v místě a čase obvyklým tržním podmínkám.

- 11.7 Pronajímatel neodpovídá za škody na jakýchkoli předmětech vnesených do Prostor Nájemcem, jeho personálem, zástupci nebo zákazníky, způsobené odcizením, požárem nebo jejich důsledky, pokud nebyly záměrně způsobeny Pronajímatelem nebo jeho zaměstnanci, nebo nedbalostí Pronajímatele.
- 11.8 Pokud Nájemce nesplní své závazky vymezené v této Smlouvě ani po předchozím upozornění a stanovení přiměřené lhůty ke sjednání nápravy, může Pronajímatel činit příslušné kroky ke sjednání nápravy na náklady Nájemce, přičemž náklady na takovou nápravu musí být přiměřené.

## XII.

### KONSTRUKČNÍ A JINÉ ZMĚNY V PROSTORECH

- 12.1 Nájemce je oprávněn provádět jiné změny (oproti konstrukčním změnám definovaným v odst. 12.2 tohoto čl. XII. Smlouvy) v/na Prostorech pouze po předchozím písemném oznámení zaslaném Pronajímateli nejpozději třicet (30) pracovních dnů před zahájením provádění těchto změn (dále jen "**Jiné změny**"). Takovéto oznámení musí obsahovat přesnou technickou specifikaci Jiných změn, časový harmonogram jejich provádění a předpokládané náklady na Jiné změny.
- 12.2 Konstrukční změny zasahující do stavební podstaty Budovy či Prostor nebo vyžadující stavební povolení vydané příslušným stavebním úřadem nebo ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu (dále jen "**Konstrukční změny**") je Nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, který bude předcházet žádosti Nájemce o stavební povolení nebo ohlášení. Pronajímatel neodepře bez vážných důvodů udělení takového souhlasu.
- Veškerá povolení, souhlasy či oznámení požadovaná pro provedení Konstrukčních a/nebo Jiných změn je povinen zajistit Nájemce na vlastní náklady; Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost pro získání těchto povolení. Účetní odpisy nákladů na Konstrukční a/nebo Jiné změny bude realizovat Nájemce.
- Nájemce je povinen zdokumentovat veškeré Konstrukční a/nebo Jiné změny v podobě stavebních plánů a poskytnout Pronajímateli bezplatně kopii těchto stavebních plánů.
- 12.3 V případě, že Nájemce provede Konstrukční a/nebo Jiné změny v Prostorech, nebo započne s jejich prováděním bez předchozího oznámení Pronajímateli, nebo před získáním předchozího souhlasu Pronajímatele v souladu s odstavci 12.1 a 12.2 tohoto čl. XII. Smlouvy, odpovídá Nájemce za veškeré škody v Prostorech způsobené těmito změnami. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré škody způsobené Konstrukčními a Jinými změnami na své náklady a bez zbytečného prodlení. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce povinen odstranit Konstrukční a/nebo Jiné změny provedené v rozporu z výše uvedeným; v případě, že Nájemce nesplní povinnost odstranit Konstrukční a/nebo Jiné změny do sedmi (7) dnů po obdržení písemné výzvy Pronajímatele, Pronajímatel je oprávněn odstranit tyto změny na náklady Nájemce.
- 12.4 Nájemce je povinen provádět Konstrukční a/nebo Jiné změny prostřednictvím autorizovaných společností za dodržování všech platných právních předpisů, výhradně na své náklady a na vlastní nebezpečí.
- 12.5 Nájemce může požádat Pronajímatele o provedení Konstrukčních a/nebo Jiných změn specifikovaných v odstavci 12.1 a 12.2 tohoto čl. XII. Smlouvy. Pronajímatel však není oprávněn provádět jakékoliv změny do té doby, než se strany dohodnou na časovém harmonogramu a na podmínkách provedení příslušných změn. Nájemce následně uhradí náklady na Konstrukční a/nebo Jiné změny jednorázovou platbou. Smluvní strany se dohodly,

že Pronajímatel vystaví fakturu, jež bude obsahovat vyčíslení celkových nákladů na Konstrukční a/nebo Jiné změny navýšených o koordinační poplatky ve výši 10% z celkových nákladů na Konstrukční a/nebo Jiné změny (pokrývající náklady vynaložené na získání povolení a projektovou činnosti Pronajímatele). Nájemce se zavazuje uhradit takovou fakturu řádně vystavenou Pronajímatelem do třiceti (30) dnů po jejím vystavení.

### XIII.

#### POJIŠTĚNÍ

- 13.1 Pronajímatel zajistil sjednání pojištění škod na Budově způsobených požárem, vodou, bouří nebo rozbitím skla a pojištění odpovědnosti třetích osob ve výši pojistného plnění přiměřeného hodnotě Budovy. Kopie pojistného certifikátu bude Nájemci na jeho žádost poskytnuta bez zbytečného odkladu po podpisu této Smlouvy.
- 13.2 Pojistná plnění uhrazená z pojistných smluv, jež Pronajímatel uzavřel na základě této Smlouvy, budou odečtena od jakýchkoli nároků, které může Pronajímatel uplatňovat vůči Nájemci ze stejného důvodu.
- 13.3 Věci vnesené do Prostor a Budovy Nájemcem nebo stavební úpravy a/nebo technická zhodnocení provedená Nájemcem nebudou zahrnuta do pojistné smlouvy Pronajímatele. Nájemce je povinen zajistit a udržovat v platnosti na své vlastní náklady dostatečné pojištění škod na věcech vnesených do Prostor a Budovy Nájemcem a pojištění stavebních úprav a technického zhodnocení provedených Nájemcem nebo jeho jménem. Nájemce doručí Pronajímateli kopii osvědčení o pojištění týkající se pojistných smluv sjednaných Nájemcem, týkajících se Prostor.
- 13.4 Nájemce je povinen sjednat a po celou dobu trvání této Smlouvy udržovat v platnosti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činností Nájemce a pojištění pro případ odcizení, ztráty, poškození nebo zničení věcí jím vnesených do Prostor a Budovy. Nájemce doručí Pronajímateli kopie pojistných certifikátů na požádání bez zbytečného prodlení.

### XIV.

#### KONTROLY PROVÁDĚNÉ PRONAJÍMATELEM

- 14.1 Pronajímatel a/nebo jeho zástupci mají v doprovodu zástupce Nájemce právo vstupovat do Prostor výhradně za účelem potřebné kontroly a po předchozím písemném oznámení učiněném alespoň dva (2) pracovní dny předem, a to kdykoli během běžné pracovní doby. Pouze v naléhavých případech, jestliže to nezbytně vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav, který by měl za důsledek vznik škody, je Pronajímatel oprávněn vstupovat do Prostor mimo obvyklou pracovní dobu a bez předchozího oznámení Nájemci a bez doprovodu jeho zástupce.
- 14.2 V naléhavém případě, pokud v době vstupu do Prostor nebude Nájemcem zajištěn v Prostorách provoz recepce a Nájemce nemůže být na vstup do Prostor upozorněn, mohou být třetí osoby, jmenovitě policie anebo požární sbor, vyzvány Pronajímatelem, aby vstoupily do Prostor. Pronajímatel je povinen nahradit škodu způsobenou takovým vstupem do Prostor na vlastní náklady.
- 14.3 Během výpovědní lhůty nebo během lhůty šest (6) měsíců před uplynutím doby, na níž byla tato Smlouva sjednána, je Nájemce povinen umožnit vstup do Prostor osobám, jež mají zájem pronajmout si Prostory po ukončení smlouvy s Nájemcem. Takový vstup může být prováděn pouze po předchozí dohodě Smluvních stran, a to v předem dohodnuté době a nesmí zasahovat do práv Nájemce vyplývajících z této Smlouvy. Nájemce má právo určit, že vstup dle tohoto odst. 14.3 bude proveden mimo pracovní dobu v případě, že osoba, která má zájem si Prostory pronajmout je Nájemcem regulovaný subjekt.



## XV.

### VRÁCENÍ PRONAJATÝCH PROSTOR

- 15.1 Nejpozději v den ukončení této Smlouvy Nájemce vrátí Prostory Pronajímateli, ve stavu, ve kterém se nacházely k Datu zahájení, s přihlednutím k běžnému opotřebení. Pokud Prostory vykazují opotřebení přesahující běžné opotřebení, Pronajímatel má právo účtovat Nájemci vynaložené náklady na opravy a Nájemce je povinen tyto náklady uhradit.
- 15.2 Pronajímatel a Nájemce vyhotoví a podepíší zpětný předávací protokol. V tomto protokolu bude zaznamenán stav i veškeré závady Prostor, stavy měřičů nainstalovaných za účelem měření spotřeby veřejných služeb, předání veškerých klíčů a elektronických bezpečnostních karet a předání veškerých technických nebo jiných instruktážních manuálů.
- 15.3 Po vrácení Prostor se Nájemce zavazuje vrátit Pronajímateli všechny klíče a elektronické karty od vnějších dveří, včetně duplikátů.
- 15.4 Pokud bude Nájemce v prodlení s vrácením a vyklizením Prostor po ukončení této Smlouvy a pokud přípustné prodlení nebude písemně dohodnuto Stranami, Nájemce je povinen Pronajímateli i nadále platit Nájemné a Provozní náklady, které jsou stanoveny v člancích V. a VI. Dále je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku Nájemného a Provozních nákladů za každý den prodlení, a to až do doby řádného vrácení Prostor Pronajímateli.

## XVI.

### OSTATNÍ USTANOVENÍ

- 16.1 Každá Smluvní strana této Smlouvy hradí své náklady spojené s vyjednáváním, vyhotovením a realizací této Smlouvy (zejména odměny a náklady svých zprostředkovatelů, zástupců, právních poradců a konzultantů).
- 16.2 Nájemce je oprávněn si umístit logo a název v Nájemce (dále jen „Logo“) ve společných prostorách Budovy a u vchodu Budovy s tím, že finální vizualizaci a rozměry Loga podléhají předchozímu schválení ze strany Pronajímatele.
- 16.3 Pronajímatel se zavazuje informovat přednostně Nájemce o jakýchkoliv nově uvolněných a/nebo volných kancelářských prostorech v Budově.

## XVII.

### ROZHODNÉ PRÁVO

- 17.1 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Smluvní strany se dohodly, že od okamžiku, kdy nabude účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Nový občanský zákoník“) se nepoužijí na právní vztahy vzniklé z této Smlouvy ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 a ustanovení § 2302 až § 2315 tohoto Nového občanského zákoníku.
- 17.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě jakéhokoliv sporu vzniklého na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, bude (místně) příslušný rozhodnout předmětný spor:
  - (i) Okresní soud v Pelhřimově, pokud v předmětném sporu bude podle platných a účinných právních předpisů České republiky příslušný k řízení v prvním stupni okresní soud; nebo
  - (ii) Krajský soud v Českých Budějovicích, pokud v předmětném sporu bude podle platných a účinných právních předpisů České republiky příslušný k řízení v prvním stupni krajský soud.

XVIII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 18.1 Pokud se kterékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, ostatní ustanovení zůstanou v plné platnosti a účinnosti a Smluvní strany nahradí tato neplatná nebo neúčinná ustanovení jiným ustanovením, jež bude svým smyslem a významem co nejvíce odpovídat původnímu záměru a úmyslu Smluvních stran.
- 18.2 Jakákoli oznámení nebo jiná korespondence mezi Stranami, jež vyžaduje písemnou formu, musí být podepsaná osobou oprávněnou k takovému úkonu a zaslána druhé Smluvní straně na níže uvedenou adresu příslušné Smluvní strany a/nebo prostřednictvím datové schránky Smluvní strany.

**Pronajímateli:** CTP Invest, spol. s r.o.  
Adresa: Central Trade Park D1 1571, 396 00 Humpolec, Česká republika  
Fax: +420 565 533 501  
Datová schránka:  
K rukám: pana Remona L. Vose

**Nájemci:** Státní ústav pro kontrolu léčiv  
Adresa: Šrobárova 48, 100 41 Praha 10  
Datová schránka:  
K rukám: pana MUDr. Pavla Březovského, MBA, ředitele

- 18.3 Jakékoli změny nebo dodatky této Smlouvy musí být provedeny písemně a podepsány Smluvními stranami.
- 18.4 Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:  
Příloha /A – Plán Prostor  
Příloha /A.1 – Plán Parkovacích míst  
Příloha /B – Zařízení a vybavení  
Příloha /C – Soupis služeb
- 18.5 Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) originálech v českém jazyce, z nichž každá ze stran obdrží jeden (1) originál této Smlouvy.
- 18.6 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvních stran.

\* \* \* \* \*

v Humpolci, dne 12. 8. 2013

v Praze, dne 8. 8. 2013

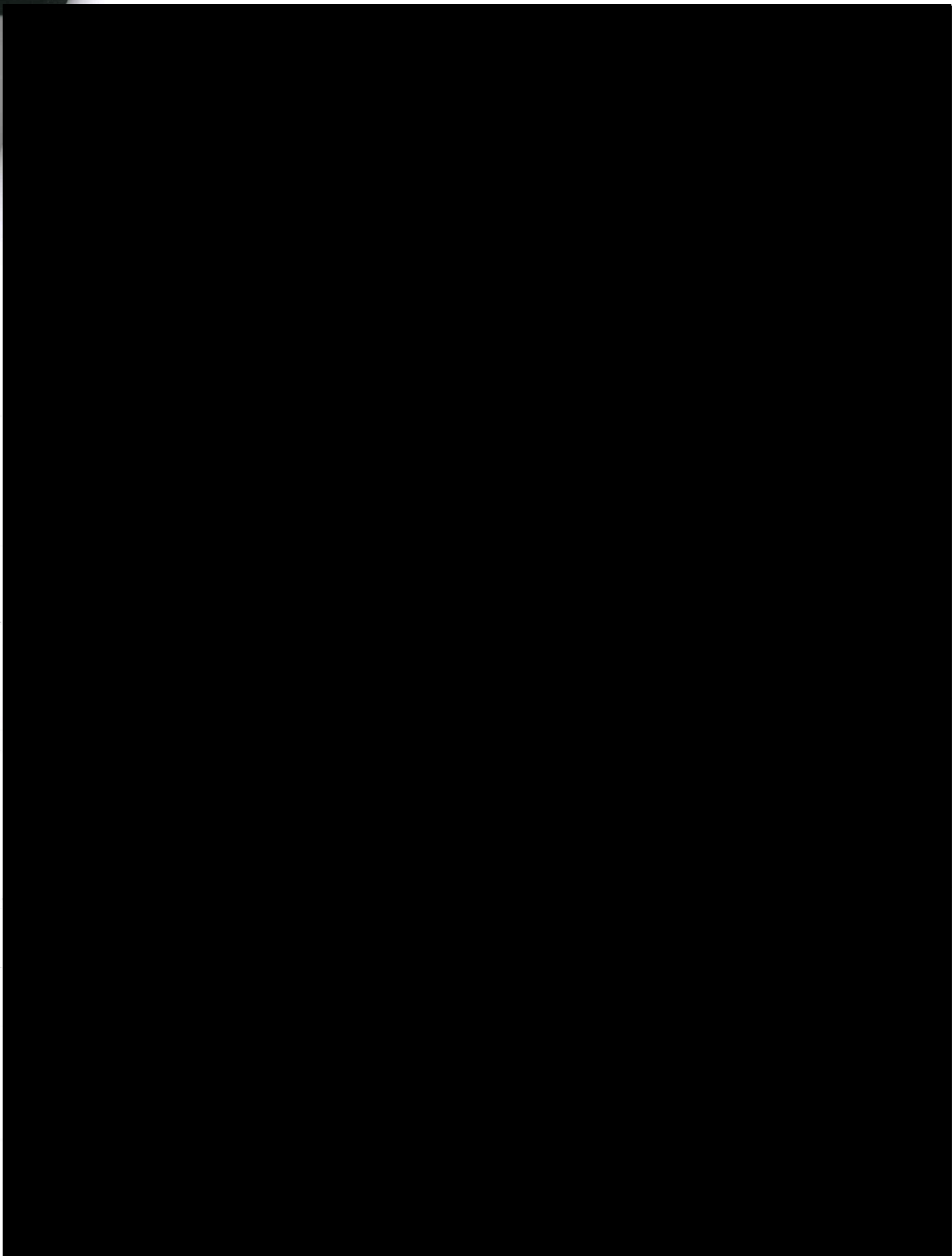
CTP Property, a.s.  
Remon L. Vos  
předseda představenstva

Státní ústav pro kontrolu léčiv  
MUDr. Pavel Březovský, MBA  
ředitel

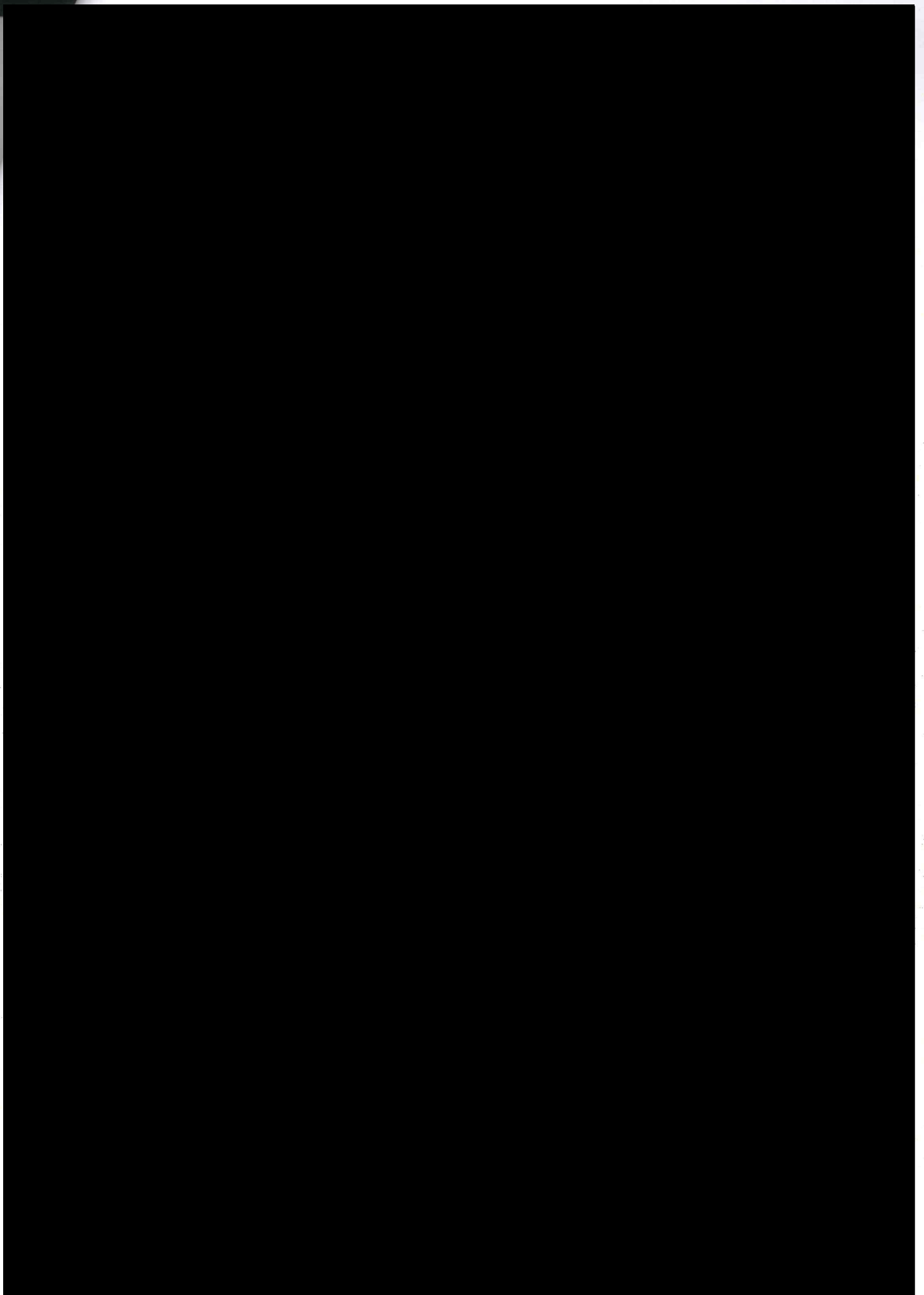
Státní ústav pro kontrolu léčiv  
Šrobárova 48  
100 41 Praha 10



**Příloha /A – Plán Prostor**

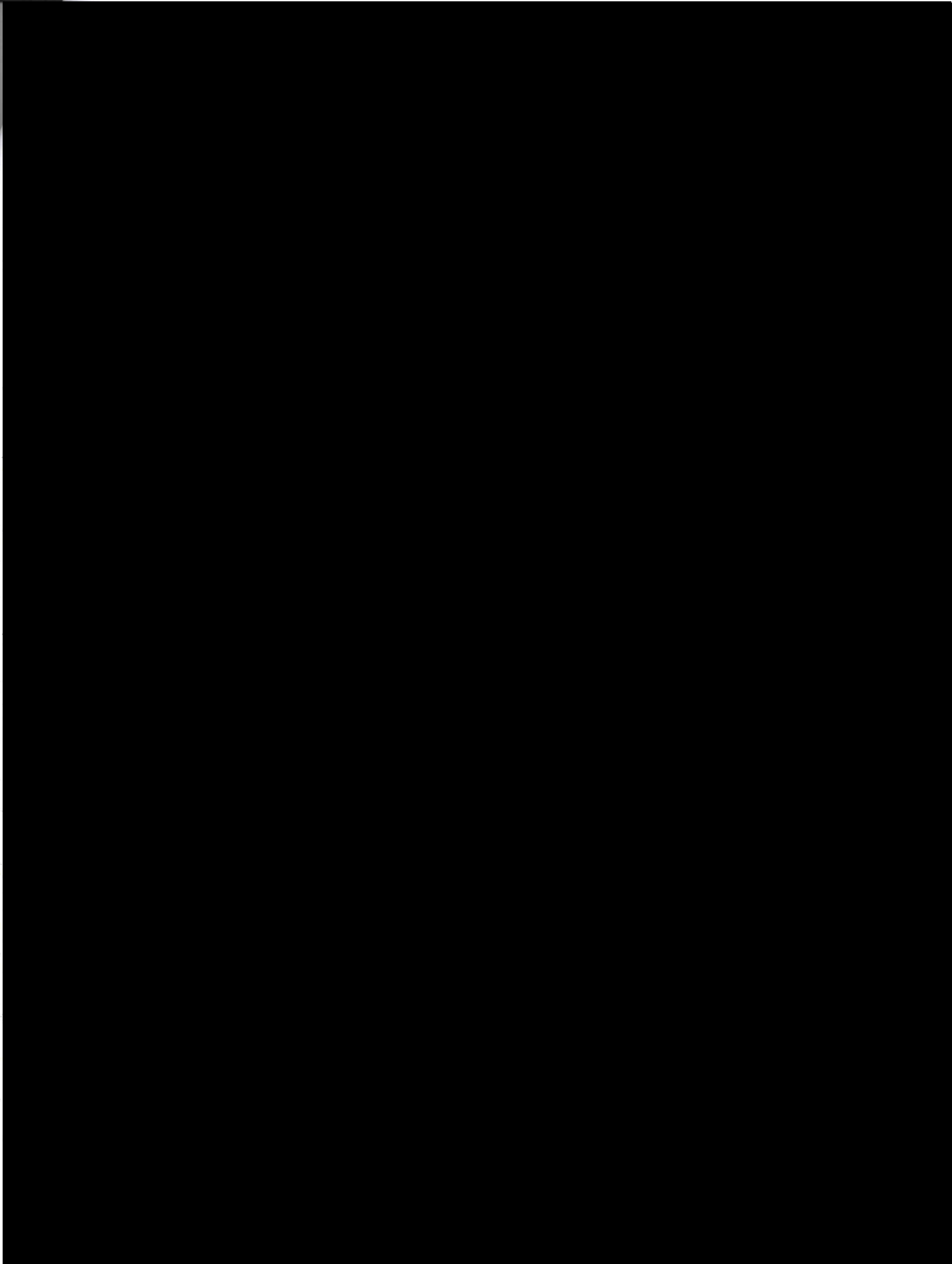






**Příloha /A.1 – Plán Parkovacích míst**





**Příloha /B – Zařízení a vybavení**



## Specifikace budovy Benešovská 40, Praha 10

### Kancelářské a společné prostory

- Železobetonová konstrukce s vyzdívaným skeletem – Ytong nebo podobný materiál
- Okna s hliníkovým rámem a předokenními žaluziemi
- Podlahové krytiny z povlakových materiál (koberec, PVC, Dlažba, Mramor) – v předmětných prostorech budou nově vyměněny koberce, typ Cobalt (třída 33). Nájemce bude umožněno zvolit si barvu dle předloženého vzorníku pronajímatele.
- Zábradlí nerezové
- Automaticky otvírané dveře do hlavní recepce
- Mechnický výtah s automatickým ovládním
- Příčky oddělující “open space” kanceláře provedeny z SDK
- Rastrové podhledy ARMSTRONG nebo podobné 60x60 nebo jiný rastr
- Osvětlení zapuštěné do podhledů
- Centrální chlazení v budově včetně technologických rozvodů k výdechům v podhledech
- Stěny dokončeny v provedení omítky nebo tapety s novým vymalováním
- Zabezpečovací systém není součástí standardních specifikací
- Vybavení recepce není součástí standardních specifikací
- Celkový rezervovaný příkon pro budovu 3x250A – proporciálně rozdělen po jednotlivých patrech a pro technologii

### Garáže

- Železobetonová sloupová konstrukce v úrovni 1NP
- Nucené větrání pro odvod spalin a výfukových plynů
- Automaticky ovládaná vjezdová vrata
- Stěrková podlaha
- Osvětlení a zabezpečení dle platných ČSN – EPS, Nouzové osvětlení

### Požadavky klienta na technické vybavení kancelářských prostor

- Pronajímatel zajistí kamerový systém pro 3 kamery a záznamový systém. Další požadavky mohou být projednány mezi pronajímatelem a nájemcem.
- Provozovatel zajistí informace o provozovaném docházkovém systému pro možnost napojení nebo instalace vlastního terminálu k docházkovému systému.
- Docházkový systém si nájemce zajistí na vlastní náklady.
- Pronajímatel předá prostory se zabezpečenou místností pro server včetně chlazení ve stávající specifikaci instalované v kancelářských prostorech.
- Pronajímatel zajistí standardní kuchyň včetně nábytku a spotřebičů v celkové hodnotě 25.000 Kč bez DPH dle specifikace nájemce náhradou za nerealizovaný přístupový systém. V případě překročení finančního limitu bude rozdíl uhrazen nájemcem.
- Z pohledu IT je nutné dále zjistit způsob řešení internetové přípojky (optický kabel), řešení přívodu elektrické energie do serverovny a propojení serverovny se třetím patrem. Dle skutečného stavu bude rozhodnuto o případných nových datových rozvodech, nebo ponechání stávajících.
- Propojení místnosti pro server s oběma patry. Povýšení připojení bude zabezpečeno mikrovlnným spojem, bude zajištěno nájemcem.
- Strukturovaná kabeláž kategorie 5e v instalaci: 1 zásuvka 2xRJ45 na 10m (menší kanceláře 2 zásuvky, větší 3-4ks).



- Pronajímatel zajistí na své náklady na 2 místech na každém patře v prostoru chodby vyvést 2x datovou zásuvku a 230 V zásuvku pro chodbovou tiskárnu, místo bude upřesněno nájemcem.
- Zásuvky 230 V – pronajímatel zajistí na své náklady na každých 7 m<sup>2</sup> plochy kanceláře 1 dvouzásuvku a 1zásuvku navíc na kancelář.
- Pronajímatel zajistí na své náklady zvětšení WC-ženy a instalaci sprchy podle specifikace uvedené v Příloze A (space plan ze 13. června 2013).
- Pronajímatel zajistí na své náklady změnu ve vnitřní dispozici SDK příček a počtu interiérových dveří v rozsahu space planu ze 13. června 2013.
- Pronajímatel zajistí na své náklady úpravy příček a dveří podle Přílohy A (space plan z 13. Června 2013), včetně zrušení archivu ve třetím patře (místnost 15 m<sup>2</sup>). Nájemce požaduje vybourat stávající příčku – úhel 45° - a z místnosti vytvořit čekárnu pro návštěvy. Tuto úpravu pronajímatel zajistí na své náklady. Předmětné úpravy jsou v Příloze A vyznačeny barevně. Součástí změn příček a dveří je také přepojení elektrických obvodů světel a polohy vypínačů tak, aby odpovídaly zvyklostem.

**Příloha /C – Soupis služeb**



Benesovska Offices Prague						
ITEM / SERVICE	MAINTENANCE		REVISIONS/CONTROLS		REPAIRS	
	EXECUTION	COST	EXECUTION	COST	EXECUTION	COST
STRUCTURAL ELEMENTS OF THE BUILDING	-	-	-	-	CTP	According to the lease
FACADE	CTP	SERVICE FEE	-	-	CTP	According to the lease
WINDOWS	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	CTP	According to the lease
FLOOR	-	-	-	-	CTP	According to the lease
ROADS, PAVEMENTS	-	-	-	-	CTP	According to the lease
ROOF	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
DOWNSPOUTS	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
ELEVATOR	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
ENTRANCE DOORS - common areas	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
FIRE DAMPERS / SMOKE FLAPS	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
WASTEWATER PUMP STATION	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
DRAINAGE, SEWAGE, MAIN RISER - common areas	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
DRAINAGE, SEWAGE, UP TO MAIN RISER - tenant space	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT
OIL COLLECTOR	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
LIGHTNING CONDUCTOR	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
HIGH VOLTAGE TRANSFORMER STATION	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
LOW VOLTAGE EQUIPMENT Incl. BMS - tenant space	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
LOW VOLTAGE EQUIPMENT Incl. BMS - common areas	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
SWITCHES, SOCKETS - tenant space	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT
SWITCHES, SOCKETS - common areas	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
LIGHTING - tenant space	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT
LIGHTING - common areas	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
ELECTRONIC FIRE ALARM SYSTEM	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
EMERGENCY LIGHTING - common areas	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
EMERGENCY LIGHTING - tenant space	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
HYDRANTS - tenant space	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
FIRE EXTINGUISHERS - tenant space	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
HYDRANTS, FIRE EXTINGUISHERS - common space	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
FIRE DOORS, INTERNAL DOORS	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
TENANTS ENTRANCE DOORS, FIRE DOORS, INTERNAL DOORS	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT
FCU - CLEANING, CHANGING FILTRES - tenant space	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
VENTILATION, HEATING and COOLING SYSTEMS -common areas	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
ELECTRIC FLOW-HEATER - tenant space	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT
ELECTRIC FLOW-HEATER - common areas	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
PAINTING, CARPETS, DOORS, toilettes - tenant space	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT
INTERNAL BLINDS - tenant space	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT
KITCHEN INCLUDING ELECTRIC DEVICES- tenant space	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT
PAINTING, CARPETS, DOORS, toilettes - common areas	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
DISINFESTATION - tenant space	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT	TENANT
DISINFESTATION - common areas	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE	CTP	SERVICE FEE
SPRINKLER SYSTÉM	-	-	-	-	-	-
SERVICE FEE	EXECUTION	COST				
WASTE DISPOSAL	CTP	SERVICE FEE				
FACILITY MAINTENANCE - 20 hours per week on site	CTP	SERVICE FEE				
Cleaning of common areas	CTP	SERVICE FEE				
GREENERY MAINTENANCE	CTP	SERVICE FEE				
ROOF CLEANING	CTP	SERVICE FEE				
GARAGE CLEANING	CTP	SERVICE FEE				
OUTSIDE LIGHTING MAINTENANCE	CTP	SERVICE FEE				
PARK MANAGEMENT	CTP	SERVICE FEE				
WINDOWS CLEANING (outside) - once per year	CTP	SERVICE FEE				
UTILITIES	CONTRACT WITH SUPPLIER	COST	NOTES			
WATER - direct tenant consumption	CTP	TENANT				
GAS - direct tenant consumption	CTP	TENANT				
ELECTRICITY - direct tenant consumption	CTP	TENANT				
ELECTRICITY - common area/equipment consumption	CTP	SERVICE FEE				
OTHER	EXECUTION	COST	NOTES			
REAL ESTATE TAX	CTP	CTP				
BUILDING INSURANCE	CTP	CTP				

**Státní ústav pro kontrolu léčiv**  
**Šrobárova 48**  
**100 41 Praha 10**  
**(100)**