

Nájemní smlouva



Smlouva: nájemní
Pronajímatel: CPI Meteor Centre, s.r.o.
Nájemce: Integrovaná doprava Středočeského kraje, p.o.
Projekt: METEOR CENTRE OFFICE PARK – BUDOVA A

Čís.sml. nájemce: S-39/05792291/2019

OBSAH

Obsah	Strana
1 VÝKLAD POJMŮ	3
2 PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU	4
3 DOBA NÁJMU	5
4 NÁJEMNÉ.....	5
5 SLUŽBY SPOJENÉ S ÚŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU.....	7
6 ZAJIŠTĚNÍ.....	10
7 PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN.....	12
8 PARKOVACÍ STÁNÍ	16
9 VNITŘNÍ ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU.....	17
10 ZHODNOCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU	18
11 SANKCE ZA PORUŠENÍ SMLUVNÍCH PODMÍNEK	19
12 UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU	20
13 DORUČOVÁNÍ A KONTAKTNÍ ÚDAJE.....	22
14 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	23
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU NÁJEMCE.....	27
PŘÍLOHA Č. 3 – PLNÁ MOC PRONAJÍMATELE	28
PŘÍLOHA Č. 4A – SITUAČNÍ PLÁNEK PROSTOR.....	29
PŘÍLOHA Č. 4B – SITUAČNÍ PLÁNEK PARKOVACÍCH STÁNÍ	30
PŘÍLOHA Č. 5 – PŘEHLED SLUŽEB A VÝŠE ÚHRAD ZA SLUŽBY.....	31
PŘÍLOHA Č. 6 – KOPIE GRAFICKÉ ČÁSTI PRŮKAZU ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY	32
PŘÍLOHA Č. 7 – PŘEDÁVACÍ PROTOKOL	33
PŘÍLOHA Č. 8 – DOMOVNÍ ŘÁD	345
PŘÍLOHA Č.9 - POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU PROSTOR	37
PŘÍLOHA Č. 10 – SPECIFIKACE VNITŘNÍCH ÚPRAV.....	368
PŘÍLOHA Č. 11 - NÁKLADY BUDOVY	39

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena níže uvedeného dne mezi:

- (1) **CPI Meteor Centre, s.r.o.**, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, identifikační číslo 261 35 116, DIČ: CZ26135116, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 73296, kterou zastupuje|.....

(dále jako „**Pronajímatel**“) na straně jedné

výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele tvoří **přílohu č. 1** této Smlouvy

a

- (2) **Integrovaná doprava Středočeského kraje, p.o.**, se sídlem Rytířská 10, Praha 1, PSČ 110 00, identifikační číslo 057 92 291, DIČ: CZ05792291, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka Pr 1564, kterou zastupuje Ing. Michal Štěpán, ředitel

(dále jako „**Nájemce**“) na straně druhé

výpis z obchodního rejstříku Nájemce tvoří **přílohu č. 2** této Smlouvy

(Pronajímatel a Nájemce dále také jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 100, označované jako „**Meteor Centre Office Park, Fáze A**“, která je součástí pozemku parc. č. 466/1, v obci Praha, katastrálním území Karlín, na adrese Sokolovská 100/94, 186 00 Praha 8 (dále jen „**Budova**“);
- Nájemce má zájem pronajmout si od Pronajímatele prostory nacházející se v Budově a blíže specifikované v této Smlouvě;

SE SMLUVNÍ STRANY dohodly na následujícím:

1 VÝKLAD POJMŮ

1.1 Výklad pojmů

Ledaže by v textu této Smlouvy bylo stanoveno jinak, následující pojmy užitě v textu této Smlouvy budou mít významy, jak je uvedeno níže:

1.1.1 „**Budova**“ má význam uvedený v preambuli této Smlouvy;

1.1.2 „**Nájemné**“ má význam uvedený v čl. 4.1 této Smlouvy;

1.1.3 „**Občanský zákoník**“ má význam uvedený v čl. 14.3 této Smlouvy;

1.1.4 „**Parkovací stání**“ znamená 2 parkovací stání č. 110 a č. 111, nacházejících se v podzemních garážích Budovy, přičemž přesné umístění Parkovacích stání je barevně vyznačeno na situačním plánu, který tvoří **přílohu č. 4B** této Smlouvy;

1.1.5 „**Počáteční úpravy**“ má význam uvedený v čl. 9.2 této Smlouvy;

1.1.6 „**Prostory**“ znamenají kancelářské prostory sloužící podnikání nacházející se v 2. NP Budovy o čisté výměře **856,8 m²**, jejichž přesné umístění je barevně vyznačeno na situačním plánu, který tvoří **přílohu č. 4A** této Smlouvy; pro účely výpočtu

Nájemného a Poplatku za služby se čistá výměra prostor navýší o podíl na Společných prostorech (jak jsou definovány níže), přičemž odpovídající podíl Nájemce na Společných prostorech činí **76,70 m²**. Celková výměra Prostor tak pro účely této Smlouvy a výpočtu Nájemného a Poplatku za služby tak činí **933,50 m²**;

- 1.1.7 „**Předmět nájmu**“ znamená Prostory a Parkovací stání;
- 1.1.8 „**Služby**“ mají význam uvedený v čl. 5, odst. 5.1, 5.2 a 5.3 této Smlouvy;
- 1.1.9 „**Společné prostory**“ znamenají veškeré takové části Budovy, jež nejsou výslovně pronajímány ve prospěch konkrétního nájemce a mají být určeny ke společnému užívání všemi nájemci Budovy, uživateli Budovy a dalšími návštěvníky Budovy, včetně přístupových cest, vstupních hal, komunikačních prostor, schodišť, průchodů, cest pro pěší, požárních únikových cest a schodišť, výtahů, toalet, veškerých parkovišť, obslužných prostor a obslužných chodeb, veškerých trávníků a terénních úprav, tak jak bylo jejich vymezení stanoveno Pronajímatelem pro konkrétní druh prostor sloužících podnikání v Budově;
- 1.1.10 „**Vnitřní úpravy**“ mají význam uvedený v čl. 9 této Smlouvy;
- 1.1.11 „**Zhodnocení**“ má význam uvedený v čl. 10.1 této Smlouvy.

2 PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel touto Smlouvou poskytuje Nájemci do užívání v souladu s touto Smlouvou, za podmínek v ní uvedených a v souladu s platnými právními předpisy Předmět nájmu.
- 2.2 Při užívání Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn nevýlučně užívat Společné prostory.
- 2.3 Nájemce je oprávněn Prostory užívat jako kanceláře v souvislosti s předmětem činnosti nebo doplňkové činnosti Nájemce, jak je uveden ve výpisu z obchodního rejstříku Nájemce, který tvoří **přílohu č. 2** této Smlouvy, případně v aktuálním znění zřizovací listiny Nájemce. Povoleným účelem užívání Prostor je výlučně provoz kanceláří včetně provozování příručního skladu kancelářského materiálu a písemností a účelem užívání Parkovacích stání je parkování vozidel. Jen za tímto účelem může být Předmět nájmu Nájemcem užíván.
- 2.4 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s jeho stavebně – technickým určením, tj. jako kanceláře, a sklady pro skladování, v rámci předmětu činnosti Nájemce a přiměřeně jeho povaze a nesmí při tom docházet k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
- 2.5 Nájemce bere na vědomí, že užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem zakládá právo Pronajímatele tuto Smlouvu vypovědět. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že ke změně účelu nájmu Předmětu nájmu může dojít pouze na základě dohody Smluvních stran dodatkem ke Smlouvě v písemné formě. Pronajímatel bere na vědomí, že činnost Nájemce se řídí aktuálním zněním jeho zřizovací listiny, kterou vydává zřizovatel – Středočeský kraj, se sídlem Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 70891095.
- 2.6 Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že si Předmět nájmu důkladně prohlédl a potvrzuje, že Předmět nájmu je zcela způsobilý k užívání v souladu se sjednaným účelem nájmu a s podmínkami této Smlouvy.

- 2.7 Nájemce podpisem Smlouvy potvrzuje, že v souladu se zákonnými podmínkami mu byl při podpisu Smlouvy ze strany Pronajímatele předán průkaz energetické náročnosti Budovy. Kopie grafické části průkazu energetické náročnosti Budovy tvoří **přílohu č. 6** Smlouvy.

3 DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájem se na základě této Smlouvy sjednává na dobu určitou, a to na dobu pěti (5) let ode Dne předání (jak je definován níže) (dále jen „**Základní doba nájmu**“) s možností prodloužení za podmínek tohoto odstavce na žádost Nájemce o dalších 5 let (dále jen „**Opce**“). Nájemce je oprávněn nejpozději jeden (1) rok před uplynutím Základní doby nájmu písemně sdělit Pronajímateli svůj zájem o využití Opce; Pronajímatel je povinen (za předpokladu, že Nájemce není v prodlení s jakýmkoli platbami podle této Smlouvy) do jednoho (1) měsíce od obdržení žádosti Nájemce sdělit výši nájemného pro prodloužené období. Pokud Nájemce do jednoho (1) měsíce od obdržení informace o výši nájemného pro prodloužené období doručí Pronajímateli svůj souhlas s výší nájemného pro prodloužené období, platí, že se nájem prodlužuje o dalších 5 let s novou výší nájemného. Nájemce je oprávněn Opci využít i opakovaně, a to dvakrát; při takovém opakovaném využití Opce se použije výše uvedený postup. Nájemce není povinen Opci zčásti nebo zcela využít. Celková doba trvání nájmu (tj. Základní doba nájmu + celková doba využití Opce) bude v dalším textu souhrnně označována jako „**Doba nájmu**“.
- 3.2 Předmět nájmu může Nájemce užívat až po jeho převzetí od Pronajímatele (dále jen „**Den předání**“). Nájemce je povinen převzít Předmět nájmu ve stávajícím stavu (dále jen „**Stávající stav prostor**“), který je popsán v **příloze č. 9** této Smlouvy a s Počátečními úpravami k prvnímu dni doby nájmu, a to po dohodě s Pronajímatelem o přesném časovém určení předání a převzetí.
- 3.3 O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který tvoří **přílohu č. 7** této Smlouvy, ve kterém Nájemce písemně potvrdí Den předání a že stav Předmětu nájmu při předání se shoduje s jeho stavem, se kterým se seznámil jeho obhlídkou před podpisem této Smlouvy, včetně Počátečních úprav. Spolu s Předmětem nájmu jsou Nájemci předány klíče a přístupové karty (dále jen „**Prostředky vstupu**“ či jednotlivě jako „**Prostředek vstupu**“). Předání Prostředků vstupu k Předmětu nájmu bude potvrzeno sepsáním předávacího protokolu. Zvýší-li se během doby nájmu počet osob, které jsou v pracovním či obdobném poměru k Nájemci, zavazuje se Pronajímatel předat Nájemci pro takovou osobu či osoby Prostředky vstupu nejpozději do 30 dnů, ode dne, kdy byl k tomu Nájemcem písemně vyzván. Náklady na tyto Prostředky vstupu nese Nájemce.

4 NÁJEMNÉ

- 4.1 Nájemce je povinen platit Pronajímateli ode Dne předání následující nájemné, které pro účely platby bude přepočteno do CZK podle směnného kurzu vyhlášeného ČNB ke dni vydání faktury:

Předmět nájmu	Plocha/počet	Nájemné/měsíc bez DPH	Celkem/měsíc bez DPH
---------------	--------------	--------------------------	-------------------------

Prostory	933,50 m²	...EUR/m ² EUR
Parkovací stání	2	130 EUR/stání	260 EUR
Celkem měsíčně bez DPH	 EUR (dále jen „Nájemné“)	

- 4.2** Odlišně od výše uvedeného Smluvní strany sjednávají, že nájemné za Prostory za měsíce říjen, listopad a prosinec 2019 a za měsíce říjen a listopad 2020 činí 50 % z nájemného za Prostory (bez DPH) v aktuální indexované výši za příslušný měsíc Doby nájmu.
- 4.3** Smluvní strany sjednávají, že Nájemce je povinen hradit Nájemné a ostatní platby dle této Smlouvy od počátku Doby nájmu. Nájemné dle této Smlouvy je splatné v CZK, bezhotovostně na účet Pronajímatele uvedený na faktuře, a to čtvrtletně předem, nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je Nájemné hrazeno; Pronajímatel smí požadovat úhradu pouze na takový účet, který byl pro Pronajímatele uveřejněn podle § 98 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o DPH“). První platba Nájemného (za příslušné kalendářní čtvrtletí) je splatná do deseti (10) dnů od podpisu této Smlouvy.
- 4.4** Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že je plátcem DPH, bude si udržovat status plátce DPH po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy. Přestane-li být Nájemce plátcem DPH, bude povinen tuto skutečnost oznámit Pronajímateli do 3 kalendářních dnů od zrušení registrace u správce daně. V případě, že Nájemce přestane být plátcem DPH a zároveň nesplní oznamovací povinnost v termínu dle předchozí věty, bude Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odvedeného DPH ze strany Pronajímatele vůči orgánu státní moci za dobu, kdy Nájemce přestal být plátcem DPH.
- 4.5** V případě, že by Nájemce přestal být z jakéhokoliv důvodu plátcem DPH, je Nájemce povinen Pronajímateli v plném rozsahu uhradit (i) částku ve výši DPH z plnění přijatých Pronajímatelem, u nichž z tohoto důvodu nebude moci uplatnit nárok na odpočet DPH dle § 72 Zákona o DPH, (ii) částku ve výši DPH z plnění přijatých Pronajímatelem, u nichž z tohoto důvodu dojde ke snížení nároku na odpočet DPH dle § 76 Zákona o DPH, (iii) částku ve výši vyrovnání odpočtu DPH dle § 77 Zákona o DPH, kterou bude Pronajímatel z tohoto důvodu povinen odvést správci daně, (iv) částku ve výši úpravy odpočtu DPH dle § 78 a násl. Zákona o DPH, kterou bude Pronajímatel z tohoto důvodu povinen odvést správci daně. V případě, že by Nájemce přestal být z jakéhokoliv důvodu plátcem DPH, zavazují se Nájemce a Pronajímatel jednat o řešení o nastavení podmínek nájmu takovým způsobem, který umožní Pronajímateli zachovat obdobné ekonomické nastavení, jako kdyby Nájemce plátcem DPH byl nadále. Nedohodnou-li se Smluvní strany do dvou (2) měsíců na takovém režimu, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 4.6** Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašují, že ke všem platbám Nájemce je Pronajímatel oprávněn připočítat DPH v aktuálně platné výši, a to v rozsahu, v jakém to umožňují platné právní předpisy, a Nájemce se zavazuje tuto DPH Pronajímateli platit. Pro účely Zákona o DPH se Smluvní strany dohodly, že veškerý nájem a veškeré služby dle této Smlouvy jsou považovány za dílčí zdanitelná plnění dle příslušných ustanovení uvedeného zákona. Každé dílčí plnění se uskutečňuje v dílčích lhůtách (zpravidla kalendářní čtvrtletí). Zdanitelné plnění je uskutečněno dnem vystavení daňového dokladu.
- 4.7** Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn zvýšit Nájemné písemným oznámením doručeným Nájemci v závislosti na změně indexu životních nákladů v zemích Evropské měnové unie v předcházejícím kalendářním roce podle Harmonizovaného indexu

spotřebitelských cen pro EU-28 (HICP) publikovaného Eurostatem, a to o 100 % míry inflace; přestane-li být tento Index publikován, tak podle takového jiného srovnatelného indexu míry inflace EUR podle volby Pronajímatele. Ke zvýšení Nájemného dochází zpětně k 1.1. příslušného kalendářního roku. Případný nedoplatek na Nájemném vzniklý za dobu od 1.1. do doručení oznámení o zvýšení Nájemného je splatný na základě daňového dokladu Pronajímatele, který je oprávněn doručit Nájemci spolu s oznámením o zvýšení Nájemného, nebo na základě jiného daňového dokladu Pronajímatele. Písemné oznámení o zvýšení Nájemného musí být Nájemci doručeno nejpozději do konce kalendářního roku, jehož se zvýšení týká, jinak právo na zvýšení Nájemného pro daný kalendářní rok zaniká. Ustanovení tohoto článku o právu zvýšit Nájemné nabývá účinnosti od 1. 1. 2020.

- 4.8** Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že jakýkoliv peněžitý závazek dle této Smlouvy je splněn okamžikem, kdy je částka určená podle této Smlouvy připsána na účet oprávněné Smluvní strany.
- 4.9** Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašují, že v případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním dle této Smlouvy, je povinen Nájemce uhradit Pronajímateli též úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení se řídí nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, vždy v aktuálním znění. Úrok z prodlení je Pronajímatel oprávněn vyfakturovat spolu s dlužnou částkou či samostatně, a to dle volby Pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že úrok z prodlení nebude předepsán ani hrazen v případě, že u příslušné Smluvní strany dojde k prodlení nejvýše dvakrát v kalendářním roce a žádné z těchto prodlení nepřesáhne pět (5) pracovních dnů.
- 4.10** Nájemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.
- 4.11** Kromě Nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli dodatečné nájemné za prvních šest (6) měsíců Doby nájmu za zvýšený standard Prostorů. Výše dodatečného nájemného bude vypočtena jako kladný rozdíl mezi (i) skutečnou cenou Počátečních úprav (bez DPH) a (ii) částkouKč (dále jen „**Dodatečné nájemné**“). Dodatečné nájemné bude placeno jednorázově, a to na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Dodatečné nájemné bude zvýšeno o částku DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy.

5 SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

- 5.1** Smluvní strany sjednávají, že na základě této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje poskytovat Nájemci ode dne počátku nájmu služby spojené s užíváním Společných prostorů:
- údržba, provoz, opravy, obnova, čištění Budovy a Společných prostor, včetně přípojek, kanalizačního řadu, odvodňovacích kanálů, trubek, okapů, kabelových rozvodů, kouřovodů apod.;
 - osvětlení, dodávka vody, elektrické energie, vytápění, větrání a klimatizace, odvádění odpadních a srážkových vod z Budovy;
 - likvidace komunálního odpadu, péče o okolí Budovy a zeleň, údržba a čištění přístupových cest a servisních ramp včetně odstraňování sněhu;
 - údržba, opravy a čištění venkovního parkoviště;
 - recepční služba a služba bezpečnostní agentury;

- f) inspekce, revize, prohlídky, udržování, opravování, obnovování a nahrazování technických zařízení Budovy, zejména elektrických, vytápěcích, ventilačních a klimatizačních systémů, systému na ohřívání vody, výtahů, instalačních, sanitárních, protipožárních a detekčních zařízení, únikových cest a východů, ostatních bezpečnostních, telefonních a jiných servisních systémů v Budově;
- g) správa Budovy (odměna a výdaje správce);
- h) další služby, týkající se Budovy a Společných prostor, které jsou nezbytné pro řádný chod Budovy a užívání Prostor Nájemcem.

5.2 Smluvní strany sjednávají, že na základě této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje poskytovat Nájemci ode dne počátku nájmu služby spojené s užíváním Prostorů Nájemcem:

- a) dodávka elektrické energie, pitné vody a teplé užitkové vody;
- b) odvádění odpadních vod do kanalizace;
- c) osvětlení, větrání, vytápění a klimatizace Prostor;
- d) revize, udržování, opravování a obnovování zařízení – příslušných částí vedení či rozvodů a koncových zařízení, která umožňují dodávky energií, osvětlení, vytápění, větrání, klimatizace, odvádění odpadních vod v Prostorech;
- e) odvoz tříděného a komunálního odpadu;

5.3 Smluvní strany sjednávají, že na základě této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje poskytovat Nájemci ode dne počátku nájmu služby spojené s užíváním Parkovacích stání:

- a) služba bezpečnostní agentury;
- b) úklid a strojové čištění garáží;
- c) údržba a servis garáží;
- d) spotřeba elektrické energie;
- e) provoz, servis a opravy parkovacího systému;
- f) provoz, servis a opravy kamerového systému;
- g) servis a opravy požárně bezpečnostního zařízení;
- h) servis a opravy zařízení spojených s příjezdem a příjezdovou cestou do garáží.

5.4 Spotřeba elektrické energie v Prostorech bude měřena samostatnými měřidly a úhrady za dodávku těchto služeb budou Nájemci fakturovány měsíčně vždy na základě daňového dokladu vystaveného příslušným dodavatelem a vyúčtována po provedení odečtu dle stavu ke dni odečtu.

5.5 Nájemce může písemně požádat Pronajímatele o zajištění pravidelného úklidu Prostorů. V takovém případě se Nájemce zavazuje za pravidelný úklid Prostorů nájmu zaplatit cenu Nájemcem předem odsouhlasenou. Úhrada za pravidelný úklid bude Nájemci účtována v průběhu roku měsíčně na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Pokud Nájemce nevyužije zajištění pravidelného úklidu Předmětu nájmu prostřednictvím Pronajímatele, odpovídá Nájemce za úklid Předmětu nájmu. Při opakovaném porušení této povinnosti je Nájemce na písemnou výzvu Pronajímatele povinen zajistit pravidelný úklid Předmětu nájmu prostřednictvím Pronajímatele.

- 5.6** Za služby specifikované výše v odst. 5.1 a 5.2 Smlouvy je Nájemce povinen ode Dne předání platit Pronajímateli poplatek, jehož výše bude vypočtena jako podíl Nájemce na celkových přiměřených a účelně vynaložených nákladech Pronajímatele spojených s provozem a správou Budovy, tj. nákladech za služby uvedené v tomto čl. 5 a položkách uvedených v **příloze 11** této Smlouvy (dále jen „**Poplatek za Služby**“), s výjimkou nákladů na Služby hrazených Nájemcem/ostatními nájemci v Budově na základě samostatných měření a není-li v této Smlouvě stanoveno jinak; do Poplatku za Služby se dále nezapočítávají náklady vzniklé v důsledku způsobení škody anebo protiprávního jednání jiných osob než Nájemce, jeho zaměstnanců, zákazníků, návštěvníků či smluvních partnerů. Podíl Nájemce dle předchozí věty je určen poměrem velikosti podlahové plochy Prostor včetně podílu na společných částech Budovy (tj. 933,50 m²) k celkové pronajímatelné ploše v Budově a ke dni podpisu této Smlouvy tento podíl činí 28,90 %. Poplatek za Služby nezahrnuje úhradu služeb specifikovaných v čl. 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 a 5.16 této Smlouvy; Nájemce tyto Služby hradí způsobem uvedeným v těchto ustanoveních.
- 5.7** Nájemce je povinen platit zálohu na Poplatek za Služby čtvrtletně předem, a to ve stejný den a lhůtách jako Nájemné. Záloha na Poplatek za služby pro první rok nájmu, tj. ode dne zahájení doby nájmu do 31.12. příslušného kalendářního roku, se stanoví ve výši 80 CZK za 1 m² (celkové výměry) Prostor za každý kalendářní měsíc bez DPH dle platných právních předpisů. Výše záloh na Poplatek za služby pro další roky trvání nájmu bude určena v souladu s čl. 5.10 této smlouvy na základě skutečně vynaložených nákladů na služby v předchozím kalendářním roce. Nájemce souhlasí s tím, že částku, o kterou se zvyšuje záloha na Poplatek za služby v příslušném kalendářním roce oproti předchozímu roku, uhradí v kalendářním měsíci bezprostředně následujícím po předložení vyúčtování dle článku 5.10 této smlouvy.
- 5.8** Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel bude provádět správu Budovy. Pronajímatel zajišťuje vyúčtování poplatků za Služby, fakturaci Nájemného a záloh na Poplatek za Služby a veškerou komunikaci s Nájemcem. V případě řešení jakýchkoli záležitostí souvisejících s poskytováním Služeb v Budově a v Předmětu nájmu se Nájemce bude obracet přímo na Pronajímatele. Pronajímatel je k činnosti správy Budovy oprávněn kdykoliv pověřit třetí osobu (dále jen „**Správce**“). V případě, že dojde k pověření Správce k provádění správy Budovy, zavazuje se Pronajímatel neprodleně informovat Nájemce o osobě Správce a sdělit nezbytné kontaktní údaje. Správce bude zejména oprávněn zastupovat Pronajímatele ve všech záležitostech souvisejících s dodávkou a zajišťováním Služeb v Budově a v Předmětu nájmu a Společných prostorech, bude oprávněn zajišťovat vyúčtování Služeb, fakturaci Nájemného a záloh na Poplatek za Služby a veškerou komunikaci s Nájemcem.
- 5.9** Nájemce je povinen platit zálohy na Poplatek za Služby v termínu splatnosti a způsobem jako Nájemné. Pokud není stanoveno jinak, platby dle tohoto článku budou hrazeny v českých korunách na základě zálohového listu vystaveného Nájemci, a to na účet uvedený na faktuře. První zálohová platba na Poplatek za služby (za příslušné kalendářní čtvrtletí) je splatná do 5 dní od podpisu této Smlouvy.
- 5.10** Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel vyhotoví Nájemci vyúčtování záloh na Poplatek za Služby nejpozději do 15. července následujícího kalendářního roku a doručí Nájemci výkaz o konečné výši nákladů Pronajímatele spojených s provozem a správou Budovy, tj. nákladech za služby uvedené v tomto čl. 5 a položkách uvedených v **příloze 11** této Smlouvy a výši Poplatku za služby za uplynulý kalendářní rok. Na základě tohoto výkazu

bude stanovena výše zálohy na Poplatek za Služby pro příslušný kalendářní rok a Nájemci budou vyúčtovány náklady na Služby za předchozí kalendářní rok. Pokud o to Nájemce požádá, je Pronajímatel povinen do deseti (10) dnů od takové žádosti umožnit Nájemci nahlédnout do kompletních podkladů vyúčtování (zejména faktury od dodavatelů jednotlivých dílčích plnění tvořících Služby) za účelem ověření správnosti provedeného vyúčtování. Nájemce je oprávněn do patnácti (15) dnů ode dne předložení vyúčtování podat proti tomuto vyúčtování odůvodněné námitky, o nichž je Pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu rozhodnout.

- 5.11** Pokud podle čl. 5.10 Poplatek za služby pro příslušný rok přesáhne součet záloh Nájemce na Poplatky za služby pro tento rok, zavazuje se Nájemce uhradit nedoplatek do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne předložení vyúčtování, a byly-li podány námitky podle odst. 5.11 Smlouvy, pak do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne doručení rozhodnutí o těchto námitkách. Pokud budou skutečně vynaložené náklady na Služby podle tohoto vyúčtování nižší než Nájemcem zaplacené zálohy na Poplatek za služby za příslušný rok, bude přeplatek vrácen Nájemci do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne předložení vyúčtování, a byly-li podány námitky podle odst. 5.11 Smlouvy, pak do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne doručení rozhodnutí o těchto námitkách.
- 5.12** Za poskytování služeb, jež jsou poskytovány Nájemci prostřednictvím dodavatelů těchto služeb, není Pronajímatel odpovědný a případnou škodu vzniklou Nájemci v důsledku jejich nedodání či vadnému dodání je Nájemce povinen uplatňovat přímo u dodavatelů těchto služeb (v souladu s § 2913 Občanského zákoníku).
- 5.13** V případě ukončení této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje vrátit Nájemci případný přeplatek na zálohách na Poplatek za Služby do 30 dnů od předložení vyúčtování Nájemci na účet Nájemce uvedený na faktuře, a to po vypořádání všech závazků Smluvních stran dle této Smlouvy a v souvislosti s ní.
- 5.14** Veškeré služby související s Předmětem nájmu nebo poskytované v rámci Budovy, jež nejsou upraveny Smlouvou, budou mezi Pronajímatelem a Nájemcem řešeny prostřednictvím samostatných úplatných písemných (e-mailem) objednávek a jejich písemné akceptace (např. přístupové karty, atd.).
- 5.15** Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci přiměřenou součinnost při zajištění služeb potřebných k užívání Předmětu nájmu, které si zajišťuje sám Nájemce.
- 5.16** Smluvní strany sjednávají, že Nájemce je povinen hradit paušální nezúčtovatelný poplatek za služby spojené s užíváním Parkovacích stání dle čl. 5.3 ve výši 300,- Kč za jedno Parkovací stání za kalendářní měsíc plus DPH (dále jen „**Poplatek za Parkovací stání**“). Poplatek za parkovací stání je splatný stejným způsobem a ve stejných termínech jako zálohy na Poplatek za služby.

6 ZAJIŠTĚNÍ

- 6.1** Smluvní strany za účelem zajištění řádného plnění smluvních závazků dle této Smlouvy ze strany Nájemce sjednávají, že Nájemce složí v měně CZK (podle směnného kurzu vyhlášeného ČNB ke dni poukázání platby) na účet Pronajímatele uvedený Pronajímatelem jako jistotu částku ve výši odpovídající součtu aktuálního tříměsíčního Nájemného a aktuálních tříměsíčních záloh na Poplatek za Služby a Poplatku za Parkovací stání, to vše zvýšené o aktuální sazbu DPH v zákonem stanovené výši (dále jen „**Kauce**“), nebo Nájemce poskytne Pronajímateli v souladu s čl. 6.2 Smlouvy bankovní záruku ve

stejně výši v měně CZK (dále jen „**Bankovní záruka**“). V případě volby Kauce je Kauce splatná do 10 dnů ode dne podpisu této Smlouvy. a v případě Bankovní záruky je Nájemce povinen poskytnout Bankovní záruku do 10 dnů ode dne podpisu této Smlouvy. V případě prodloužení Nájemce s úhradou Kauce či poskytnutím Bankovní záruky je Pronajímatel oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby.

- 6.2** Pronajímatel může akceptovat namísto Kauce Bankovní záruku od všeobecně renomované banky, jejíž forma a znění bude předem Pronajímatelem odsouhlasena. Bankovní záruka musí být vystavena tak, aby její platnost skončila nejdříve 3 měsíce po uplynutí doby nájmu, popřípadě musí být pravidelně prodlužována či obnovována tak, aby vždy pokryla Doby nájmu. Je-li Bankovní záruka vystavena na období, které skončí dříve než 3 měsíce po uplynutí Doby nájmu, je Nájemce povinen předložit Pronajímateli prodlouženou, popř. novou Bankovní záruku vždy nejpozději 3 měsíce před skončením doby platnosti předchozí Bankovní záruky. Nestane-li se tak, je Pronajímatel počínaje prvním dnem prodloužení Nájemce s předložením Bankovní záruky oprávněn Bankovní záruku v plné výši vyčerpat a získané peněžní prostředky použít jako Kauci. Nájemce je dále povinen zajistit, aby Bankovní záruka vždy zajišťovala plnění závazků Nájemce vůči aktuálnímu pronajímateli Předmětu nájmu s tím, že dojde-li ke změně Pronajímatele, je Nájemce povinen předložit novému pronajímateli do 15 dnů od doručení žádosti o její předložení novou Bankovní záruku, která bude odpovídat požadavkům Smlouvy a která bude vystavena ve prospěch nového pronajímatele Předmětu nájmu. Nájemce zároveň vyslovuje souhlas s převedením případné Kauce z Pronajímatele na nového pronajímatele.
- 6.3** V případě, že částka Kauce/Bankovní záruky neodpovídá v průběhu trvání nájmu částce ve výši určené dle čl. 6.1 této Smlouvy, je Nájemce povinen k doplnění Kauce/ předložení odpovídající Bankovní záruky, a to ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k doplnění Kauce/předložení odpovídající Bankovní záruky. V případě, že částka Kauce/Bankovní záruky složená/předložená v CZK neodpovídá v průběhu Doby nájmu částce ve výši určené dle čl. 6.1 této Smlouvy v důsledku pohybu kurzu EUR/CZK o více než 5 % po dobu alespoň tří (3) po sobě jdoucích měsíců, je Nájemce povinen Kauci/Bankovní záruku doplnit.
- 6.4** Pronajímatel a Nájemce podpisem Smlouvy sjednávají, že v případě, že Pronajímateli vznikne vůči Nájemci podle Smlouvy právo na uhrazení jakékoliv smluvní pokuty, odškodnění, náhrady škody, nezaplaceného Nájemného (nebo jeho části) nebo zálohy na Poplatek za Služby nebo jiné platby dle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění Nájemce, daném alespoň deset (10) pracovních dnů předem, jednostranným jednáním započíst takto vzniklou pohledávku proti odpovídající části Kauce/uplatnit Bankovní záruku; tuto skutečnost musí oznámit Nájemci.
- 6.5** Nájemce souhlasí, že v případě zániku této Smlouvy může Pronajímatel z a od ní odvozené nároky čerpat z Kauce/uplatněním Bankovní záruky.
- 6.6** Po použití celé Kauce/vyčerpání Bankovní záruky nebo její části Pronajímatelem dle této Smlouvy je Nájemce povinen ke složení Kauce či doplnění Kauce/ předložení odpovídající Bankovní záruky, a to ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k doplnění Kauce/ předložení odpovídající Bankovní záruky.
- 6.7** Nájemce souhlasí s tím, aby Pronajímatel zastavil nebo postoupil bance financující Budovu pohledávky Pronajímatele z této Smlouvy za Nájemcem nebo Kauci/Bankovní záruku bance zastavil.

- 6.8** V případě ukončení této Smlouvy, pokud nebude Kauce/Bankovní záruka zcela použita k úhradě pohledávek Pronajímatele vyplývajících z této Smlouvy, je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci uhrazenou Kauci/Bankovní záruku (respektive její nevyčerpanou část) Nájemci po provedení závěrečného vyúčtování záloh na Poplatek za Služby ve lhůtě dle čl. 5.10 této Smlouvy.

7 PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 7.1** Pronajímatel je povinen zajišťovat opravy a údržbu Společných prostor a Předmětu nájmu, není-li tato povinnost částečně nebo zcela přenesena touto Smlouvou na Nájemce.
- 7.2** Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn provádět v Budově práce spojené s výstavbou, údržbou a opravami a Nájemce je povinen je strpět; v případě podstatného omezení Nájemce v užívání Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou náleží Nájemci přiměřená sleva z Nájemného.
- 7.3** Pronajímatel nebo jím zmocněné osoby mohou kdykoliv v případě potřeby po předchozím upozornění Nájemce (předchozího upozornění Nájemce není třeba v případě, kdy Pronajímatel vstoupí do Předmětu nájmu za účelem odvrácení bezprostředně hrozící škody na Předmětu nájmu, zejména v případě havárie) vstoupit do Předmětu nájmu nebo na jakoukoliv jeho část, během běžných pracovních hodin, za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu, dodržování povinností Nájemce vyplývajících mu z této Smlouvy, jakož i za účelem provedení oprav či úprav ostatních částí Budovy, kteréžto opravy a úpravy vyžadují vstup do Předmětu nájmu a dále za účelem prezentace prostor potenciálním zájemcům o koupi nebo nájem Předmětu nájmu. Nájemce bude mít právo z takovéhoho důvodu na přiměřenou slevu z Nájemného, pokud bude z tohoto důvodu podstatně omezen na řádném užívání Předmětu nájmu podle této Smlouvy.
- 7.4** Pronajímatel je oprávněn převést práva a povinnosti ze Smlouvy ve formě kumulativní nebo separátní dohody o postoupení pohledávek/práv a převzetí závazků z této Smlouvy či v obdobné formě, nebo ve formě dispozice se závodem Pronajímatele nebo částí závodu Pronajímatele nebo formou fúze, úplně nebo z části třetí osobě i bez souhlasu Nájemce. V případě změny vlastníka k Budově a/nebo zastavěným (přílehlým) pozemkům a/nebo Předmětu nájmu přecházejí veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy z Pronajímatele na nabyvatele výše uvedených nemovitostí a Nájemce není oprávněn z tohoto důvodu tuto Smlouvu vypovědět či jinak zrušit. Všechny výše uvedené změny je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit bez toho, že by byl nutný k převodu nemovitostí souhlas Nájemce.
- 7.5** Pronajímatel vyhradí v místech vstupu do Budovy plochu, na níž umístí na náklady Nájemce tabulku s uvedením loga a identifikačních údajů Nájemce. Vizualizace podléhá předchozímu souhlasu Nájemce. Jakékoliv označení, reklama či jiné nápisy umístěné na a/nebo v Budově bez předchozího souhlasu Pronajímatele je Nájemce povinen odstranit do tří pracovních dnů poté, co byl o to Pronajímatelem požádán. Pronajímatel má v případě podstatné změny poměrů v Budově, zejména nutnosti provedení technických změn Budovy, změn designu Budovy apod., povinnost předem písemně požádat Nájemce o dočasné odstranění jakéhokoliv nápisu, tabulky či označení Nájemce v Budově.
- 7.6** Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Budovy a/nebo Předmětu nájmu právo provádět níže uvedená opatření, aniž by se níže uvedené pokládalo za narušení způsobu užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a dále aniž by byl Nájemce zproštěn své

povinnosti platit Nájemné v celé výši v den splatnosti anebo jiných povinností podle této Smlouvy:

- a) instalovat, připevnit a udržovat veškerá grafická označení vně a uvnitř Budovy a Předmětu nájmu; obdobně je oprávněn instalovat označení „K pronájmu“/„For rent“ v posledních 6 měsících trvání nájemního vztahu, popřípadě ve výpovědní době na základě této Smlouvy;
- b) použít veškerá přiměřená opatření včetně kontroly, oprav, změn, výzdoby, doplňků a vylepšení vzhledu a funkčnosti Budovy podle potřeby nebo vhodnosti pro provoz nebo pro bezpečnost, ochranu a zachování zájmů Pronajímatele;
- c) přistavět, zmenšit, přemístit, vestavět stavby nebo jinak upravit či změnit jakékoli části Budovy, s výjimkou Předmětu nájmu;
- d) Budovu z bezpečnostních důvodů vyklidit během provozní doby a nechat uzavřít přístup;
- e) uplatňovat další práva umožněná touto Smlouvou nebo právními předpisy.

7.7 Pronajímatel je oprávněn vykázat neoprávněnou osobu ze Společných prostor.

7.8 Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje:

- a) vypracovat a vést vlastní dokumentaci požární ochrany (dále jen „**PO**“) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen „**BOZP**“), hygienu a další, vyžadují-li to platné právní předpisy. Nájemce je povinen předložit tuto dokumentaci na žádost Pronajímatele. Nájemce má zároveň za povinnost respektovat interní směrnice a nařízení v oblasti PO a BOZP ze strany Pronajímatele. Tato dokumentace je pro Nájemce nadřazena, a Nájemce je povinen tuto dokumentaci zohlednit a zapracovat do své interní dokumentace PO a BOZP. Nájemce je povinen dodržovat veškerá zákonná nařízení a opatření vydaná Pronajímatelem v oblasti PO a BOZP v Budově v intencích platných a závazných právních předpisů;
- b) dodržovat při své provozní činnosti povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak hygienickými, protipožárními, bezpečnostními, provádět příslušné revize a zjištěné závady na své náklady odstranit (je-li provádění revizí a odstranění závad dle této Smlouvy povinností Nájemce) a o tomto informovat Pronajímatele;
- c) uzavřít v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu pojištění ve standardním rozsahu, který je běžný pro Předmět nájmu podobného rozsahu v místě nájmu (tj. zejména pojištění škody způsobené Nájemcem na Předmětu nájmu, pojištění pro případ škody způsobené Nájemcem třetím osobám a pojištění škody způsobené Nájemcem na majetku Nájemce), a doložit tuto skutečnost Pronajímateli kopií uzavřené pojistné smlouvy a udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu trvání nájmu, a to nejpozději do deseti dnů od uzavření této Smlouvy. Nájemce je povinen veškeré škody, za které odpovídá, a které jsou kryty pojištěním, nechat nahradit v rámci uzavřených pojištění, zbylá poškození, za které Nájemce odpovídá, se Nájemce zavazuje odstranit bez zbytečného odkladu po zjištění poškození;
- d) Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady obvyklé udržování a servis Předmětu nájmu, přičemž za takové obvyklé udržování se pro účely této Smlouvy považuje např. malování, tapetování, opravy vnitřních omítek, čištění podlahových krytin, vnitřních obkladů stěn, dveří a vnitřních skel oken, včetně všech vnitřních rámu,

výplní a skel, výměnu spotřebního materiálu, zejména výměnu žárovek. Nájemce se zavazuje, že bude provádět revize, servis a pravidelnou údržbu vybavení a zařízení, které v Předmětu nájmu sám nainstaluje. Neprovede-li Nájemce přes písemnou výzvu Pronajímatele ani do 30 dnů od doručení výzvy práce nutné k provedení obvyklého udržování, může jejich provedení Pronajímatel zajistit sám na náklady Nájemce;

- e) bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má podle této Smlouvy provádět Pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav;
- f) seznámit se úplným, všestranným, podrobným a důkladným způsobem s domovním řádem Pronajímatele, který je přiložen jako **příloha č. 8** této Smlouvy, a se všemi jeho případnými změnami učiněnými Pronajímatelem, kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu podle této Smlouvy;
- g) dodržovat povinnosti stanovené domovním řádem a dále se zavazuje vyvinout odpovídající úsilí, aby povinnosti stanovené domovním řádem důsledně a za všech okolností dodržovali také jeho zaměstnanci, obchodní partneři či třetí osoby přítomné v Předmětu nájmu se souhlasem Nájemce. V případě rozporu mezi ustanoveními domovního řádu a touto Smlouvou mají přednost ustanovení této Smlouvy;
- h) zdržet se skladování a/nebo vyhazování jakýchkoli věcí ve Společných prostorech, dále je Nájemce povinen nijak neblokovat či neznečišťovat Společné prostory a Společné prostory náležející jen některým nájemcům;
- i) zdržet se obtěžování třetích osob hlukem, zářením, pachy nebo vibracemi způsobenými Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které vstoupily do Předmětu nájmu se souhlasem Nájemce, nad rámec povolených limitů dle platných právních předpisů;
- j) neomezovat průchodnost chodníků, vchodů, průchodů, schodiště, vestibulů, chodby jakož i dalších prostor souvisejících s Budovou;
- k) používat vnitřní rozvody pitné vody, odpadů, telefonních linek, elektrické energie apod. pouze k jejich obvyklému účelu a předcházet jakémukoliv poškození těchto rozvodů;
- l) nezakrývat nebo jinak nesnižovat propustnost světla oken a dveří v Předmětu nájmu;
- m) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele neprovádět demontáž jakéhokoli mechanického vybavení Předmětu nájmu ve vlastnictví Pronajímatele;
- n) neumísťovat v Předmětu nájmu či v/na Budově zařízení typu, chladících, klimatizačních, zvlhčovacích či topných jednotek, bezpečnostní mříže nebo brány u vchodu do Předmětu nájmu, a neumísťovat v/na Budově zařízení typu antén nebo kamer;
- o) neumísťovat nebo manipulovat v Předmětu nájmu předměty, které představují nadměrnou zátěž pro stěny, stropy či podlahy Předmětu nájmu, zejména s trezory, či jinými těžkými předměty;
- p) upozornit Pronajímatele v případě, že dojde ke změně jeho bankovního účtu, kam mají být zasílány jakékoli platby dle této Smlouvy;

- q) informovat okamžitě Pronajímatele či jím pověřenou osobu o všech nehodách, požárech nebo škodách vzniklých v Předmětu nájmu;
 - r) nevnášet, nepoužívat ani neskladovat v Předmětu nájmu jedovaté látky;
 - s) informovat Pronajímatele o insolvenčním řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platné znění (nebo právní normy, která tento zákon nahradí, změní nebo doplní) (dále jen „**Insolvenční zákon**“), ve vztahu k Nájemci do 5 kalendářních dnů od zahájení takového řízení a pokud se řízení zahajuje k návrhu Nájemce, tak nejpozději 5 kalendářních dnů před zahájením takového řízení;
 - t) informovat Pronajímatele o jakémkoli sloučení nebo splynutí nebo změně právní formy Nájemce;
 - u) nenabízet Předmět nájmu nebo jeho část k pronájmu třetím osobám, a to zejména formou inzerce, pomocí zprostředkovatele nebo jakýmkoli jiným způsobem, jehož účelem je nabízení Předmětu nájmu nebo jeho části na realitním trhu;
 - v) neprovést výměnu zámků, čidel či Prostředků vstupu, jež umožňují vstup do Předmětu nájmu nebo Budovy. V případě porušení této povinnosti je Nájemce povinen uhradit veškerou škodu, která tím Pronajímateli vznikne;
 - w) nepoužívat ani neprovozovat přístroje, které poškozují Budovu nebo ruší klidné užívání Budovy ostatními osobami;
 - x) uzamykat Předmět nájmu v době nepřítomnosti a zajišťovat okna Předmětu nájmu a vstupní dveře.
- 7.9** Výslovně se sjednává, že Nájemce (včetně jeho pracovníků a návštěvníků) není oprávněn kouřit tabákové výrobky a jiné omamné látky, ani je jinak konzumovat a aplikovat v Předmětu nájmu a v Budově. Na venkovních plochách sloužících všem nájemcům v Budově smí Nájemce (včetně jeho pracovníků a návštěvníků) kouřit pouze na místech k tomu určených a řídit se zákazy kouření.
- 7.10** Nájemce je povinen hradit náklady na opravy nebo výměnu poškozeného nebo zničeného vybavení nebo zařízení Prostor nad rámec obvyklého opotřebení; veškeré opravy a výměny zařízení a vybavení Prostor je oprávněn provádět či zabezpečit pouze Pronajímatel.
- 7.11** Nájemce je oprávněn postoupit (i) tuto Smlouvu nebo její část (tj. převést práva a/nebo povinnosti z ní zcela či zčásti ve formě kumulativní nebo separátní dohody o postoupení pohledávek/práv a převzetí závazků z této Smlouvy či v obdobné formě, nebo ve formě dispozice se závodem Nájemce nebo částí závodu Nájemce nebo formou fúze), a (ii) pohledávky a/nebo práva a/nebo nároky Nájemce z této Smlouvy, jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. V případě porušení každé jednotlivé povinnosti ze strany Nájemce uvedené v tomto článku je Pronajímatel oprávněn od Smlouvy s okamžitým účinkem odstoupit.
- 7.12** Nájemce není oprávněn uzavřít koncesionářskou, licenční ani obdobnou smlouvu, na základě které by práva a povinnosti Nájemce z této Smlouvy byly jen částečně přešly na třetí osobu. V případě porušení výše uvedené povinnosti je Pronajímatel oprávněn od Smlouvy s okamžitým účinkem odstoupit.

- 7.13** Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě porušení povinnosti Nájemce uvedené v tomto článku je Pronajímatel oprávněn od Smlouvy s okamžitým účinkem odstoupit.
- 7.14** Smluvní strany se dohodly, že každý jednotlivý nárok na případnou slevu z Nájemného musí Nájemce uplatnit u Pronajímatele v písemné formě bez zbytečného odkladu. Nárok na slevu zanikne, pokud nebude uplatněn u Pronajímatele do jednoho měsíce ode dne, kdy došlo ke skutečnostem zakládajících tento nárok.
- 7.15** Pronajímatel uzavřením této Smlouvy dává svůj souhlas s tím, aby Nájemce zapsal do veřejného rejstříku sídlo Nájemce a/nebo jeho provozovny v Předmětu nájmu; bude-li příslušným orgánem veřejné moci (např. rejstříkovým soudem) k zápisu sídla vyžadováno jakékoliv potvrzení nebo jiné právní jednání ze strany Pronajímatele, zavazuje se Pronajímatel bezúplatně poskytnout požadovanou součinnost a takové potvrzení vystavit, popř. realizovat potřebné právní jednání. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy zajistí výmaz zapsaného sídla Nájemce a/nebo jeho provozovny v Budově z veřejného rejstříku.
- 7.16** Nájemce je povinen neprodleně Pronajímateli telefonicky či ústně ohlásit ztrátu, odcizení či zničení jakéhokoliv Prostředku vstupu; do tří (3) pracovních dnů od tohoto ohlášení je Nájemce povinen zaslat Pronajímateli o této skutečnosti písemné vyrozumění. Pronajímatel je oprávněn zajistit úpravu či úplnou výměnu vložek případně zámků či všech bezpečnostních prvků včetně příslušného software, které je možno otevřít či překonat prostřednictvím Prostředku vstupu, který byl ztracen či odcizen, resp. vyměnit veškerá zařízení, která při použití takového Prostředku vstupu umožňují vstup do kterékoliv či kterýchkoli částí Budovy či Předmětu nájmu a Nájemce se zavazuje uhradit částku, která byla v souvislosti s touto úpravou či výměnou vynaložena.

8 PARKOVACÍ STÁNÍ

- 8.1.** Nájemce se před podpisem této Smlouvy seznámil se stavem Parkovacích stání a prohlašuje, že jsou jako Předmět nájmu způsobilé ke smluvenému užívání. K přístupu k Parkovacím stáním může Nájemce užívat vstup do Budovy a veřejné přístupové cesty k Parkovacím stáním.
- 8.2.** Nájemce se zavazuje zajistit, aby na Parkovacích stáních parkovala pouze osobní motorová vozidla; parkování jednostopých motorových vozidel může být Pronajímatelem omezeno s ohledem na příslušné bezpečnostní předpisy. Nájemce se zavazuje, že Parkovací stání bude užívat přiměřeně jejich povaze a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Parkovací stání nesmí být využívány k manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi). Současně je v Budově zakázáno kouřit, používat otevřený oheň a provádět jakékoliv opravy či mytí na parkujících vozidlech.
- 8.3.** Nájemce je povinen užívat výhradně ta Parkovací stání, která jsou mu pronajata Smlouvou za účelem parkování osobních motorových vozidel.
- 8.4.** Nájemce je povinen řídit se při užívání Parkovacích stání domovním řádem Budovy a dbát výstražných nápisů a značek. Při jízdě v garážích je Nájemce povinen přiměřeně postupovat dle příslušných ustanovení zákona o provozu na pozemních komunikacích,

dodržovat maximální rychlost 20 km/h a mít rozsvícená potkávací světla. Po zaparkování je uživatel Parkovacích stání povinen vozidlo řádně zabezpečit proti krádeži a proti pohybu. Nájemce se zavazuje, že nebude v průběhu garážování vozidla ponechávat ve vozidle peníze či jiné cennosti.

- 8.5. Pronajímatel v přiměřené lhůtě předem Nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav a čištění garáží, které hodlá provést v Budově. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání Parkovacích stání. V případě omezení bude Nájemci poskytnuto srovnatelné parkovací stání v Budově; nebude-li to z objektivních důvodů možné, bude poskytnuta přiměřená sleva z Nájemného za jednotlivá Parkovací stání.
- 8.6. Škody vzniklé na Parkovacích stáních je Nájemce povinen oznámit okamžitě po jejich zjištění, a to na recepci Budovy.
- 8.7. Nájemce se zavazuje zajistit, že na Parkovacích stáních nebudou parkovat vozidla s vestavěným plynovým zařízením (LPG a CNG).
- 8.8. Nájemce se zavazuje informovat o podmínkách užívání Parkovacích stání všechny osoby, jež budou Parkovací stání užívat, a zajistit, aby podmínky pro užívání Parkovacích stání stanovené touto Smlouvou dodržovaly.
- 8.9. Ustanovení této Smlouvy týkající se Předmětu nájmu se obdobně použijí i ve vztahu k Parkovacím stáním, je-li to možné.

9 VNITŘNÍ ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU

9.1 Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace Předmětu nájmu, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, EZS, EPS, vstupních a kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení (dále jen „**Vnitřní úpravy**“) je Nájemce oprávněn provádět jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejm. výkresové) dokumentace skutečného provedení Vnitřních úprav a jejím předání Pronajímateli vytištěné na papíře a na CD v elektronickém formátu .DWG nebo .DXF a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem Pronajímatele s provedenými Vnitřními úpravami. Vnitřní úpravy je Nájemce povinen provádět v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Budou-li mít takto provedené Vnitřní úpravy povahu technického zhodnocení Předmětu nájmu, bude toto technické zhodnocení odpisovat Nájemce.

9.2 Smluvní strany se dohodly, že do 1.9.2019 („**Předpokládaný den předání**“) provede Pronajímatel za účelem úpravy a přizpůsobení Prostor na své náklady úpravy Prostor (dále jen „**Počáteční úpravy**“), a to v souladu se vzájemně odsouhlaseným dispozičním řešením a technickou specifikací, která tvoří **přílohu č. 10** této Smlouvy. V případě prodloužení Nájemce s uhrazením Kauce/poskytnutím Bankovní záruky dle čl. 6.1 a/nebo uzavření pojištění dle 7.7. písm. c) či prodloužení Nájemce s poskytnutím jakékoli nezbytné součinnosti v souvislosti s realizací Počátečních úprav, se o dobu prodloužení prodlužuje termín dokončení Počátečních úprav prostor, a termín předání a převzetí Předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je v takovém případě povinen hradit Nájemné a Poplatky za Služby v plné výši od Předpokládaného dne předání, bez ohledu na den skutečného předání a převzetí Předmětu nájmu.

- 9.3** Pokud nebudou Počáteční úpravy dokončeny v souladu s odst. 9.2 Smlouvy, a nebudou dokončeny ani v náhradní lhůtě dvou (2) měsíců, je Nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit; v takovém případě se Smlouva ruší od počátku.

10 ZHODNOCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 10.1** Při ukončení Smlouvy, bez ohledu na důvod a způsob takového ukončení, je Nájemce povinen odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli dle rozhodnutí Pronajímatele buď (i) ve stejném stavu, v jakém byl Nájemci předán při počátku nájmu, jak je specifikován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, nebo (ii) včetně veškerého technického zhodnocení a stavebních úprav, které Nájemce provedl se souhlasem Pronajímatele na své náklady nad rámec smlouveného Nájemného (dále jen „Zhodnocení“), nebo (iii) s částečným ponecháním a s částečným odstraněním Zhodnocení, které Nájemce provedl se souhlasem Pronajímatele na své náklady nad rámec smlouveného Nájemného s tím, že neoznámí-li Pronajímatel Nájemci jinak, platí, že Nájemce má za povinnost ke dni ukončení nájmu odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli dle písm. (i), tj. ve stejném stavu, v jakém byl Nájemci předán, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. V případě, že Pronajímatel bude mít zájem o Zhodnocení (respektive jeho část) provedené Nájemcem, bude Předmět nájmu předán Pronajímateli ve stavu dle písm. (ii) či (iii) s tím, že výše vyrovnání za Zhodnocení (nebo jeho část), které bude ponecháno v Předmětu nájmu po ukončení této Smlouvy, bude dle volby Pronajímatele stanovena ve výši jeho daňové zůstatkové ceny, kterou bude mít k datu ukončení této Smlouvy při rovnoměrném daňovém odpisování, nebo ve výši dle znaleckého posudku k datu ukončení této Smlouvy. Nájemce je povinen na vyrovnání za ponechané Zhodnocení vystavit daňový doklad v souladu s příslušnými ustanoveními Zákona o DPH. Pokud mezi Smluvními stranami nedojde k písemné dohodě ohledně zůstatkové ceny vynaložených výdajů v souvislosti s provedením Zhodnocení, ustanoví Pronajímatel k zjištění této ceny znalce z příslušného oboru. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí Nájemce. Nájemce je povinen složit na základě písemné výzvy Pronajímatele na jeho účet finanční zálohu na předpokládané náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku, a to nejpozději do 5 dnů po doručení výzvy Pronajímatele. Nejpozději do 5 dnů od doručení vyúčtování celkových nákladů na vypracování znaleckého posudku je Nájemce povinen uhradit na účet Pronajímatele i zbývající část vyúčtované částky. Při neuhrazení požadované zálohy Nájemcem ve výše uvedeném termínu není Pronajímatel povinen zadat vypracování znaleckého posudku. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy dále sjednávají, že bude-li Nájemce povinen předat Předmět nájmu ve stavu dle písm. (i) a provede-li Nájemce změny Předmětu nájmu v takovém rozsahu, kdy při případném odevzdání Předmětu nájmu nebude technicky možné odstranit Zhodnocení, aniž by došlo k porušení Předmětu nájmu a/nebo Budovy, zůstane takové Zhodnocení majetkem Pronajímatele. Nájemce se v takovém případě výslovně vzdává práva na uhrazení jakéhokoliv plnění z titulu vypořádání technického zhodnocení Předmětu nájmu, které provedl.
- 10.2** Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že provede-li Nájemce změny na Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen ihned uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, a v této souvislosti nemá právo na jakoukoli úhradu od Pronajímatele. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody.

- 10.3** Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že jakékoliv stavební úpravy či změny Předmětu nájmu, k jejichž provedení dal Pronajímatel podle předchozích ustanovení svůj písemný souhlas, je Nájemce povinen provádět v souladu s právními předpisy o stavebním řízení a projektovou dokumentaci pro stavební řízení (je-li vyžadováno) je povinen vždy předem předložit Pronajímateli k písemnému odsouhlasení.
- 10.4** Nájemce je povinen předat Pronajímateli do 2 měsíců ode dne provedení stavebních úprav či změn Předmětu nájmu, k jejichž provedení dal Pronajímatel podle předchozích ustanovení svůj písemný souhlas, veškeré doklady nebo jejich ověřené kopie prokazující veškeré zhodnocení Předmětu nájmu Nájemcem, zejména tzv. karty majetku, doklady o jeho pořizovací ceně.

11 SANKCE ZA PORUŠENÍ SMLUVNÍCH PODMÍNEK

- 11.1** Smluvní strany sjednávají, že Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu:
- ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé hrubé porušení klidu a pořádku v Budově ze strany Nájemce, jeho zaměstnanců či třetích osob přítomných v Předmětu nájmu s jeho souhlasem;
 - ve výši 500.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti Nájemce opatřit si předchozí písemný souhlas Pronajímatele ke stavebním úpravám Předmětu nájmu, pokud Nájemce toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě 30 dnů od doručení upozornění ze strany Pronajímatele (v případě, že je možné důsledky takového porušení odstranit);
 - ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti Nájemce dle čl. 7.8 této Smlouvy, s výjimkou čl. 7.8 písm. v) Smlouvy, pokud Nájemce nenapraví takové porušení do 3 pracovních dnů od obdržení písemného oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení;
 - ve výši 3 % z měsíčního Nájemného za každý započatý den trvání závadného stavu dle čl. 7.8 písm. u) Smlouvy;
 - ve výši odpovídající dvanáctinásobku měsíčního Nájemného za každé jednotlivé porušení povinnosti Nájemce nepřevést závazky vyplývající z této Smlouvy na jakoukoliv třetí osobu nebo nepřevést závod Nájemce či jeho část na jakoukoliv třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - ve výši 3.000,- Kč za každý započatý den prodlení Nájemce se splněním povinnosti vymazat sídlo z adresy Budovy dle čl. 7.15 Smlouvy;
 - ve výši 100.000,- Kč v případě, že Nájemce řádně nepředá Předmětu nájmu Pronajímateli dle podmínek stanovených Smlouvou do 7 dnů ode dne skončení nájmu. V případě, kdy Nájemce nesplní tuto povinnost ani do 14 dnů ode dne skončení nájmu, je dále povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního Nájemného platného ke dni zániku této Smlouvy za každý další započatý den prodlení Nájemce s řádným předáním Předmětu nájmu Pronajímateli;
 - pokud Nájemce nedodrží nebo neplní jakoukoliv další povinnost, dohodu, závazek či podmínku dle této Smlouvy a nenapraví takové porušení do 5 pracovních dnů od obdržení písemného oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení, anebo pokud je takové porušení takového charakteru, že ho v takové dodatečné lhůtě nelze plně napravit, Nájemce nezačne v takové lhůtě nebo nebude po jejím

uplynutí řádně směřovat k dokončení veškerých kroků nezbytných k nápravě takového porušení, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč;

- i) bude-li Nájemce užívat jiná parkovací stání než uvedená v čl. 8.3 této Smlouvy, pak je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé takové porušení.

11.2 Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že veškeré smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do dvaceti (20) dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě na účet Pronajímatele ve výšce uvedené.

11.3 Uplatněním nároku na smluvní pokutu není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu.

12 UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU

12.1 Smluvní strany sjednávají, že nájemní vztah podle této Smlouvy skončí, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, pouze:

- a) uplynutím Doby nájmu dle čl. 3.1 této Smlouvy;
- b) písemnou dohodou Smluvních stran; platnost této Smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě;
- c) výpovědí, a to pouze z důvodů uvedených v této Smlouvě;
- d) odstoupením v případech stanovených touto Smlouvou;
- e) zánikem Předmětu nájmu.

12.2 Pronajímatel může písemně vypovědět tuto Smlouvu pouze z níže uvedených důvodů, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak:

- a) Nájemce přes písemné upozornění Pronajímatele užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou/právními předpisy/kolaudačním souhlasem a/nebo za jiným účelem, než je uvedeno v čl. 2.3 této Smlouvy;
- b) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v Budově;
- c) Nájemce byl odsouzen v trestním řízení týkajícím se právnických osob za jakýkoli trestný čin v souvislosti s činností Nájemce prováděnou v Prostorech;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu;
- e) v případě realizace investičního záměru Pronajímatele ohledně Budovy; za účelem vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že investičním záměrem se pro účely této Smlouvy rozumí remodelling Budovy či odstranění Budovy;
- f) Nájemce poruší svou povinnost stanovenou v čl. 9.1 této Smlouvy;
- g) Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou Nájemného nebo záloh na Poplatek za Služby či jiného peněžitého plnění dle této Smlouvy, a svůj dluh neuhradí ani do deseti (10) pracovních dnů od písemné upomínky Pronajímatele;

- h) Nájemce v rozporu s čl. 6.1, 6.2 či 6.6 této Smlouvy nedoplnil Bankovní záruku/Kauci do výše stanovené v čl. 6.1 této Smlouvy, a neučinil tak ani do deseti (10) pracovních dnů od písemné upomínky Pronajímatele;
- i) Nájemce porušuje kterýkoli ze svých závazků podle této Smlouvy a toto porušení, je-li odstranitelné, do 15 dnů po obdržení příslušného písemného upozornění Pronajímatele neodstraní;
- j) Nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti pojištění vyžadované touto smlouvou, či Pronajímateli řádně neprokáže existenci vyžadovaného pojištění do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy o to byl Pronajímatelem písemně požádán;
- k) Nájemce, jeho zaměstnanci nebo spolupracovníci způsobí úmyslné poškození Předmětu nájmu nebo vybavení a zařízení Předmětu nájmu nebo poškození jakékoliv části Budovy, přičemž škoda přesáhne částku 80.000,- Kč;
- l) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele;
- m) Nájemce postoupí (či převede formou dispozice se závodem či formou fúze) práva a povinnosti z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

Výpovědní doba v takovém případě činí jeden (1) měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci, s výjimkou výpovědi podle čl. 12.2e), kdy výpovědní lhůta činí šest (6) měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci.

12.3 Nájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu pouze z důvodů uvedených níže, jestliže:

- a) Předmět nájmu se stane nezpůsobilý ke smluvenému užívání z důvodů, které Nájemce nezpůsobil, a Pronajímatel nenapraví tento stav ani do 30 dnů ode dne prokazatelného doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě;
- b) Pronajímatel přes písemné upozornění Nájemce podstatně porušuje své podstatné povinnosti vyplývající z této Smlouvy a jde o opakované porušení takové povinnosti.

Výpovědní doba v takovém případě činí 90 dní s tím, že Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět pouze v případě, pokud upozorní Pronajímatele na to, že existuje konkrétní důvod, pro který lze Smlouvu vypovědět a uvedený důvod bude trvat i po uplynutí lhůty k nápravě, jež bude Nájemcem Pronajímateli písemně poskytnuta a nebude kratší než 30 dní (z objektivních důvodů na straně Pronajímatele bude tato lhůta delší). Výpovědní doba začíná běžet ode dne, ve kterém byla písemná výpověď doručena Pronajímateli. Pokud Pronajímatel ve výpovědní době napravit faktický stav, tj. nebude již trvat výpovědní důvod, je Nájemce oprávněn vzít výpověď před uplynutím výpovědní doby zpět; v takovém případě platí, že výpověď se s účinky od počátku ruší.

12.4 Tato Smlouva bez dalšího zaniká v den následující po dni zveřejnění rozhodnutí soudu o úpadku Nájemce dle Insolvenčního zákona (nebo právní normy, jež tento zákon nahradí, změní nebo doplní). V případě zániku této Smlouvy dle tohoto ustanovení se stávají ke dni ukončení této Smlouvy veškeré smluvní pokuty, na které má k tomuto dni Pronajímatel nárok, splatnými.

- 12.5** Nejpozději v poslední den doby nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli vyklizený a ve stavu dle čl. 10.1 této Smlouvy. O předání Předmětu nájmu bude vyhotoven písemný předávací protokol podepsaný zástupci obou Smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení Předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Předmětu nájmu a soupis případných škod způsobených na Předmětu nájmu Nájemcem.
- 12.6** Nejpozději v poslední den doby nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli veškeré Prostředky vstupu, které mu byly v průběhu nájmu předány. Nevrátí-li Nájemce kterýkoli z Prostředků vstupu, je Pronajímatel oprávněn učinit na náklady Nájemce bezpečnostní opatření uvedená v čl. 7.16 této Smlouvy. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli částku, která byla v souvislosti s těmito bezpečnostními opatřeními vynaložena, za předpokladu, že se jedná o přiměřeně vynaložené náklady. Pronajímatel má dále právo domáhat se náhrady škody tímto způsobené.
- 12.7** V případě že Nájemce do skončení nájmu Předmět nájmu nevyklidí a nepředá jej protokolárně Pronajímateli dobrovolně, je Pronajímatel oprávněn bez přítomnosti Nájemce vstoupit do Předmětu nájmu a vykázat odtud všechny osoby a odstranit také všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných prostorech, vše na náklady Nájemce.

Smluvní strany sjednávají, že pokud Pronajímatel využije v rámci Základní doby nájmu svého práva vypovědět tuto Smlouvu podle článku 12.2 výše, s výjimkou písmene d) nebo e), náleží Pronajímateli kompenzace za předčasné ukončení této Smlouvy a tato se bude rovnat součtu následujících částek (zvýšených o příslušnou DPH): (i) devítinásobku aktuálního měsíčního Nájemného bez DPH, nejvýše však součtu výše Nájemného bez DPH do konce Základní doby nájmu, plus (ii) částky 1.700.000 Kč, poměrně snížené podle poměru skutečné Doby nájmu k Době nájmu předpokládané touto Smlouvou (dále jen „**Kompenzace**“). Pronajímatel je oprávněn započíst Kauci či Bankovní garanci poskytnutou Nájemcem dle této Smlouvy na úhradu Kompenzace dle tohoto článku. Uhrazení Kompenzace nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat náhradu škody související s porušením Smlouvy, kterou lze uplatnit samostatně a v plném rozsahu.

13 DORUČOVÁNÍ A KONTAKTNÍ ÚDAJE

- 13.1** Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této Smlouvy (dále též „**Písemnosti**“) budou učiněny vůči druhé Smluvní straně v písemné podobě. Písemnosti adresované druhé Smluvní straně budou adresovány a doručovány na adresy pro doručování uvedené v čl. 13.3 této Smlouvy. Nájemci je od počátku Základní doby nájmu možné adresovat a doručit zásilku rovněž do Předmětu nájmu.
- 13.2** Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této Smlouvy bude doručována vždy prostřednictvím držitele poštovní licence, a to jako poštovní zásilka dodávaná do vlastních rukou adresáta do místa jeho sídla. Výpověď je možno doručit rovněž formou poštovní datové zprávy.
- 13.3** Zástupcem pro doručování na straně Pronajímatele je:

Pronajímatel: **CPI Meteor Centre, s.r.o.**
Adresa: Praha 1, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00
Kontaktní osoba:
Tel. spojení: +420
Adresa el. pošty: █

Zástupcem pro doručování na straně Nájemce je:

Nájemce: **Integrovaná doprava Středočeského kraje, p.o.**
Adresa: Rytířská 406/10, 110 00 Praha 1
Od počátku Základní doby nájmu adresa: Sokolovská 100/94, 186 00 Praha 8
Kontaktní osoba: Ing. Michal Štěpán
Tel. spojení: + 420 702 243 810
Adresa el. pošty: stepan.michal@idsk.cz
Adresa el. pošty pro zasílání faktur: idsk@idsk.cz

Veškeré písemnosti určené Nájemci je možno doručovat též do datové schránky Nájemce (IDDS: pdrwknv).

- 13.4** Smluvní strany mohou změnit svou doručovací adresu i svého zástupce pro doručování písemným oznámením druhé Smluvní straně doručovaným podle čl. 13.2 této Smlouvy. Zároveň je Nájemce povinen neprodleně písemně oznámit Pronajímateli podle čl. 13.2 této Smlouvy veškeré údaje týkající se změn jeho názvu, sídla, právní formy a DIČ.

14 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak.
- 14.2** Uveřejnění této smlouvy podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí Nájemce. Pronajímatel a Nájemce při podpisu této Smlouvy projednají přesný rozsah Smlouvy ke zveřejnění v souladu s příslušnými právními předpisy a oprávněnými zájmy Pronajímatele. Smluvní strany prohlašují, že Nájemce je oprávněn Smlouvu následně takto uveřejnit (po případné anonymizaci osobních údajů v rozsahu vyžadovaném právními předpisy).
- 14.3** Smluvní strany podpisem této Smlouvy vyloučí aplikaci ustanovení § 2208, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 3, § 2218, § 2223, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2247 odst. 2, § 2251 odst. 2, § 2253, § 2254 odst. 2, § 2287, § 2304 odst. 2, § 2308, § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“).
- 14.4** Smluvní strany podpisem této Smlouvy prohlašují, že závazky vyplývající z této Smlouvy nejsou fixními závazky ve smyslu ustanovení § 1980 Občanského zákoníku.

- 14.5** Smluvní strany podpisem této Smlouvy prohlašují, že se vzdávají svého práva na zrušení této smlouvy dle ustanovení § 2000 Občanského zákoníku.
- 14.6** V případě rozporu mezi zněním Smlouvy a jejími přílohami, má znění Smlouvy vždy přednost.
- 14.7** Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.
- 14.8** Tato Smlouva je jedinou a úplnou dohodou Smluvních stran. Změny této Smlouvy lze provádět pouze formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Změny této Smlouvy nelze provést formou e-mailové komunikace. Návrhy či protinávrhy k podstatné nebo nepodstatné změně této Smlouvy, ke kterým se druhá Smluvní strana jakkoliv nevyjádří ve lhůtě 30 dnů od jejich obdržení, se považují za neodsouhlasené, tudíž nejsou pro Smluvní strany závazné.
- 14.9** Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
- 14.10** Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání v této Smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé této Smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání této Smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla tato Smlouva uzavřena.
- 14.11** Tato Smlouva je závazná i pro případné právní nástupce obou Smluvních stran.
- 14.12** Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jim srozumitelný, a že uzavření Smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle.

PŘEHLED PŘÍLOH

- Příloha č. 1 – Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele
- Příloha č. 2 – Výpis z obchodního rejstříku Nájemce
- Příloha č. 3 – Plná moc Pronajímatele
- Příloha č. 4A – Situační plánek Prostor
- Příloha č. 4B – Situační plánek Parkovacích stání
- Příloha č. 5 – Přehled Služeb a výše úhrad za Služby
- Příloha č. 6 – Kopie grafické části průkazu energetické náročnosti Budovy
- Příloha č. 7 – Předávací protokol
- Příloha č. 8 – Domovní řád
- Příloha č. 9 – Stávající stav prostor
- Příloha č. 10 – Specifikace Počátečních úprav
- Příloha č. 11 – Náklady Budovy

Pronajímatel

V Praze, dne 8. 8. 2019

podepsáno

CPI Meteor Centre, s.r.o.
Ing. Tomáš Salajka
na základě plné moci

podepsáno

CPI Meteor Centre, s.r.o.
Kateřina Pokorná
na základě plné moci

Nájemce

V Praze, dne 29. 7. 2019

podepsáno

**Integrovaná doprava
Středočeského kraje,
příspěvková
organizace**
Ing. Michal Štěpán
ředitel

PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU PRONAJÍMATELE

PŘÍLOHA Č. 2 – VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU NÁJEMCE

PŘÍLOHA Č. 3 – PLNÁ MOC PRONAJÍMATELE

PŘÍLOHA Č. 4A – SITUAČNÍ PLÁNEK PROSTOR

PŘÍLOHA Č. 4B – SITUAČNÍ PLÁNEK PARKOVACÍCH STÁNÍ

PŘÍLOHA Č. 5 – PŘEHLED SLUŽEB A VÝŠE ÚHRAD ZA SLUŽBY

PŘÍLOHA Č. 6 – KOPIE GRAFICKÉ ČÁSTI PRŮKAZU ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

PŘÍLOHA Č. 7 – PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

PŘÍLOHA Č. 8 – DOMOVNÍ ŘÁD

PŘÍLOHA Č. 9 – POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU PROSTOR

- rozdělení Prostor dle plánu v této příloze (kombinace SDK příček a skleněných příček)
- stávající okna, klimatizace, podhled s osvětlením, sociální zázemí, podlahová krytina (koberec v kancelářích, lino v prostoru chodby a Kuchyňky, dlažba v sociálním zázemí
- přístupový systém do prostor na magnetické karty + zvonek
- stávající prostor pro serverovnu
- stávající rozvody silnoproudých a slaboproudých kabelů

PŘÍLOHA Č. 10 – SPECIFIKACE POČÁTEČNÍCH ÚPRAV PROSTOR

- Změna dispozic dle plánu v této příloze č. 10
- Změna uspořádání/doplnění sníženého pohledu a fancoilových jednotek dle nových dispozic
- Změna/ doplnění el. zásuvek a el. okruhů v souvislosti se změnou dispozic
- Nové SDK příčky + dveře (plně bílé s obložkovou zárubní)
- Nová podlahová krytina (koberec + PVC v prostoru kuchyňky)
- Vysprávka a nová výmalba Prostor (barva bílá)
- Nový sprchový kout
- Nová kuchyňka včetně myčky, lednice, mikrovlnné trouby

PŘÍLOHA Č. 11 – NÁKLADY BUDOVY

Provozní náklady zahrnované do výpočtu Poplatku za služby podle čl.5.6:

- pojištění Budovy, daň z nemovitosti
- zákonné poplatky a výdaje na zaměstnance kontroly a řízení správy Budovy Pronajímatele