

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění evidovaná pod číslem  
31102514

**Článek I.**

**Smluvní strany**

**Společnost:** Palmer Capital RE Bohemia, s.r.o.  
**se sídlem:** Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1  
**zastoupená:** [redacted] na základě plné moci  
**IČ:** 28438353  
**DIČ:** CZ28438353  
**Bankovní spojení:** [redacted]

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 141523

dále také jen jako „pronajímatel“

a

**Česká republika – Úřad práce České republiky**  
**se sídlem:** Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7  
**zastoupená:** Ing. Josef Bürger  
ředitel Krajské pobočky ÚP ČR v Brně

**Název projektu:** „50 plus v Jihomoravském kraji“  
**Registrační číslo projektu:** CZ.03.1.8.0.15\_010.01873

**IČ:** 724 96 991  
**Bankovní spojení:** [redacted], číslo účtu: [redacted]

**Doručovací a fakturační adresa:**  
Česká republika – Úřad práce České republiky  
Krajská pobočka Úřadu práce ČR v Brně  
Polní 1011/37, 659 59 Brno

dále jen „nájemce“

(společně vždy jen jako „smluvní strany“)

## Článek II.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 302, postavené na pozemku parcela č. 4/1 v k.ú. Trnitá 610950, zapsané na LV č. 9 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, specifikované na listu vlastnictví (dále také jen „budova“), a je oprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v této smlouvě do úplatného užívání nájemci.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově dle čl. II bod 1. této smlouvy se nachází nebytové prostory, a to nebytové prostory sestávající z kanceláří č. 311 ve 3. NP. Soupis nebytových prostor včetně jejich výměr tvoří přílohu č. 2 nájemní smlouvy a je její nedílnou součástí. Pronajímatel dále prohlašuje, že nebytové prostory dle tohoto odstavce v 3. NP nemá ve svém užívání žádná další osoba.
3. Pronajímatel na straně jedné a nájemce na straně druhé se dohodli takto:
  - 3.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory specifikované v příloze č. 2 této smlouvy za účelem výkonu předmětu činnosti dle ust. § 4 zákona č. 73/2011 Sb. o Úřadu práce ČR, v platném znění, a rozsahu ke dni uzavření této smlouvy.
  - 3.2 Nájem je sjednán na dobu určitou od **1.2.2016** do **31.1.2019** (dále jen „doba nájmu“).
4. Smluvní strany se dohodly na skončení nájmu takto:
  - 4.1 Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
  - 4.2 Není-li dohodnuto jinak, může pronajímatel písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže
    - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
    - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
    - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
    - f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
    - g) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
  - 4.3 Není-li dohodnuto jinak, může nájemce písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže
    - a) dojde k předčasnému ukončení projektu, pro který byl nájem prostor sjednán;
    - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
    - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z článku V. této smlouvy
  - 4.4 Výpovědní lhůta dle bodů 4.2 a 4.3 tohoto článku je 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
  - 4.5 Nájem může být také ukončen dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
  - 4.6 Každá ze smluvních stran může nájemní smlouvu vypovědět i bez udání důvodů. V takovém případě činí výpovědní lhůta 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

### Článek III.

#### Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. Nájemné za užívání pronajatých nebytových prostor uvedených v čl. II. této nájemní smlouvy se sjednává ve výši 1 527,1 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 28 037,26 Kč ročně. Čtvrtletní splátka činí 7 009,32 Kč.
2. Nájemce se zavazuje hradit paušální platby na úhrady za služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor, a to zejména kanceláře, el. energii, vytápění, vodné a stočné, odvoz odpadu apod., ve výši 22 950,00 Kč ročně. Čtvrtletní splátka činí 5 737,50 Kč, jejichž podrobný rozpis včetně výše sjednaných zálohových plateb je uveden v sumáři plateb, příloze č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné včetně paušálních plateb na úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor uvedených ve Smlouvě čtvrtletně na základě faktur vystavených pronajímatelem se splatností vždy k 15. dni každého prvního měsíce kalendářního čtvrtletí a to vždy k 15.1., 15.4., 15.6., a 15.9., převodem na účet pronajímatele. Nájemné a platby za služby jsou nájemcem zaplacený připsáním částky na účet pronajímatele.  
Pokud připadne den splatnosti na sobotu, neděli nebo svátek, je dnem splatnosti pracovní den nejbližší následující.
4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se stane jako doplatek plateb, součástí základu plateb pro další kalendářní rok. Nebude-li průměrná míra inflace vyhlášena do doby splatnosti první splátky nájemného kalendářního roku, bude rozdíl mezi původní výší nájemného a nájemným zvýšeným o inflaci za I. čtvrtletí doplacen ve splátce za II. čtvrtletí kalendářního roku. V případě zvýšení nájemného se nájemce zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.
5. Nájemce se zavazuje v případě zvýšení cen služeb dle čl. III. bod 2 této smlouvy oproti částkám v době uzavření smlouvy takto zvýšené platby účtované pronajímatelem hradit.
6. Nájemce bere na vědomí, že dostane-li se do prodlení s úhradou nájemného a úhrad za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy.

### Článek IV.

#### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému touto smlouvou a zavazuje se na svůj náklad zabezpečovat provozní údržbu a drobné úpravy.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na své náklady odstraňovat škody, které v průběhu nájmu způsobí nebo které způsobí osoby, které se zde s jeho vědomím zdržovaly.
3. Nájemce odpovídá za škody na zdraví a majetku třetích osob, které vzniknou v pronajatých nebytových prostorech v souvislosti s jeho činností.
4. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a dalších souvisejících předpisů.

5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho ústní nebo písemné výzvy.
6. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V opačném případě odpovídá nájemce za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu pronajatých nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad. Při skončení nájmu případnou nájemcem takto provedené stavební úpravy pronajatých prostor bez náhrady pronajímateli a nájemce se zavazuje, že nebude po pronajímateli požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých nebytových prostor.
8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za tímto účelem předloží nájemce pronajímateli návrh podnájemní smlouvy. Bez písemného souhlasu je podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.
9. V případě skončení nájmu se nájemce zavazuje předat pronajímateli nebytové prostory poslední den nájmu vyklizené a způsobilé dalšího užívání. Stavební úpravy pronajímatelem odsouhlasené a nájemcem provedené na vlastní náklad tj. pevně zabudované budou v prostorách ponechány. O předání a převzetí nebytových prostor bude sepsán předávací protokol.

#### **Článek V.**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat na svoje náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda jsou nebytové prostory užívány ke sjednanému účelu nájmu, a zjištění stavebního stavu. Termín kontroly bude oběma smluvními stranami předem písemně nebo ústně dohodnut tak, aby nedošlo k narušení výkonu činnosti nájemce. Toto ujednání se přiměřeně omezí, např. při havarijních situacích.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v průběhu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku ve vlastnictví nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí a nepředá pronajaté nebytové prostory poslední den nájemního vztahu pronajímateli a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté nebytové prostory za účasti nezaujaté osoby a uskladnit na náklady nájemce jeho věci na jiném k uskladnění vhodném místě.

#### **Článek VI.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá smluvní strany obdrží dvě vyhotovení smlouvy.

2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran s účinností od 1.2.2016.
3. Podmínky smlouvy lze měnit pouze dohodou ve formě písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Všechny přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást.
4. Podpisem této smlouvy stvrzují obě Smluvní strany, že smlouvu sjednaly svobodně, vážně a nikoliv v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran.
5. Vztahy v této smlouvě (včetně těch, které jsou touto smlouvou neupravené) se řídí ustanoveními příslušných obecně závazných právních předpisů.

V Praze dne: 15.12.2015

V Brně dne: 10.12.2015

Pronajímateľ:

Nájemce:

[Redacted signature]

Palmer Capital RE Bohemia, s.r.o.

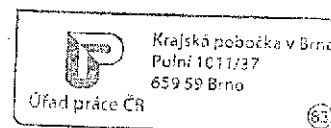
na základě plné moci

[Redacted signature]

Česká republika - Úřad Práce ČR

Ing. [Redacted] Bürger

ředitel krajské pobočky ÚP ČR v Brně



**Přílohy této smlouvy:**

1. Příloha č. 1 – Výpočet nájemného a poplatků za služby a dodávku médií
2. Příloha č. 2 – Identifikace předmětu nájmu a grafické schéma předmětu nájmu
3. Příloha č. 3 – Kontaktní osoby pronajímatele a nájemce
4. Příloha č. 4 – Plná moc

## PLNÁ MOC

Společnost Palmer Capital RE Bohemia, s.r.o., IČ 284 38 353, se sídlem Praha 8, Na Žertvách 2196/34, PSC 180 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C 141523, zastoupená panem Benem Maudlingem, jednatelem (dále jen „Zmocnitel“)

tímto zmocňuje

  
(dále jen „Zmocněnec“),

k tomu, aby zastupoval Zmocnitele, jako pronajímatele, uzavíral s třetími osobami, jako nájemci (dále jen „Nájemci“), nájemní smlouvy, kterými Zmocnitel přenechává nemovitosti, které jsou ve vlastnictví Zmocnitele, jakékoli části těchto nemovitostí či bytové či nebytové prostory v těchto nemovitostech se nacházející, do užívání Nájemcům.

Zmocněnec je dále zmocněn k uzavírání dodatků k těmto smlouvám a je zmocněn tyto smlouvy ukončovat, ať už dohodou či výpovědí.

Zmocněnec je dále v souvislosti s a/nebo za účelem sjednávání, uzavírání, změn a ukončování výše popsaných nájemních smluv oprávněn podepisovat další související dokumenty, oznámení či potvrzení.

Zmocněnec je dále oprávněn udělovat nájemcům, případně podnájemcům souhlasy s umístěním sídla a podepisovat související dokumenty, zejména pak oznámení či potvrzení.

Zmocněnec je ve shora specifikovaných záležitostech oprávněn ke všem právním úkonům ve stejném rozsahu, v jakém je k nim oprávněn Zmocnitel.

Zmocnitel se tímto zavazuje nahradit Zmocněnci veškerou škodu a náklady, které Zmocněnci mohou vzniknout, a odškodnit Zmocněnce proti všem nárokům, které vůči němu mohou být vzneseny, v souvislosti s výkonem jakéhokoliv oprávnění, ke kterému byl (nebo zdánlivě byl) zmocněn touto plnou mocí, vyjma případů, kdy Zmocněnec jednal s hrubou nedbalostí nebo s podvodným úmyslem.

## POWER OF ATTORNEY

The company Palmer Capital RE Bohemia, s.r.o., Id. No.: 284 38 353, registered office: Praha 8, Na Žertvách 2196/34, Post Code: 180 00, registered in the commercial register kept by the Municipal Court in Praha, File No. C 141523, represented by Mr. Ben Maudling, the executive (hereinafter the “Company”)

hereby authorizes

  
(hereinafter the “Proxy”),

to conclude on behalf of the Company, as the lessor, with third parties, as the lessees (hereinafter the “Lessees”), lease agreements, based on which the Company will lease to the Lessees real-estate owned by the Company, parts of these real-estate or residential or non-residential premises situated in these real-estate.

The Proxy is also hereby authorized to conclude amendments to these agreements and to terminate them, both by termination agreement and by termination notice.

For the purposes of and in connection with conclusion, amending and termination of the above specified lease agreements, the Proxy is further authorized to sign any related documents, notices or confirmations.

The Proxy is further authorized to grant consents to the lessees or sublessees with location of its office and sign any related documents, notices or confirmations.

In above specified matters, the Proxy shall be authorized to any legal acts to the same extent as the Company.

The Company hereby undertakes to indemnify the Proxy and keep the Proxy harmless against any and all costs, claims and liabilities which the Proxy may incur as a result of performance of any of the powers conferred, or purported to be conferred, on the Proxy by this power of attorney, save for the Proxy acting with gross negligence or in fraud.

Zmocnitel tímto potvrzuje a schvaluje vše, co Zmocněnec učiní v souladu se zmocněními obsaženými v této plné moci.	The Company hereby confirms and ratifies what the Proxy does or causes to be done in pursuance of the powers herein contained.
Tato plná moc platí i tehdy, když je ze zákona zapotřebí zvláštní plné moci.	This power of attorney shall be valid even if special power of attorney is required by law.
Zmocněnec je oprávněn ustanovit si v rozsahu této plné moci dalšího zástupce.	The Proxy shall be entitled to appoint his substitute within the extent of this power of attorney.
Tato plná moc zaniká, je-li písemně odvolána Zmocnitelem nebo vypovězena Zmocněncem, a to s účinností ke dni, kdy bude odvolání plné moci doručeno Zmocněnci, resp. výpověď plné moci Zmocniteli.	This power of attorney shall become extinct upon written withdrawal by the Company or by Proxy and that with the effect as of the day on which such withdrawal is delivered to the Proxy, or to the Company, respectively.
Tato plná moc se řídí a bude se vykládat v souladu s právem České republiky. Anglický text této plné moci má výlučně jen povahu překladu, v případě jakýchkoli rozporů je rozhodující znění české.	This power of attorney is governed by the Czech law. The English wording of this document serves for the translation purposes only; in case of any discrepancies the Czech version shall prevail.

V Praze dne 2. 4. 2014


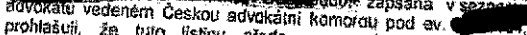

  
Palmer Capital RE-Böhemia, s.r.o.  
Ben Maudling  
jednatel

Toto zmocnění v plném rozsahu přijímám / Accepted by:



**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU  
NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM**

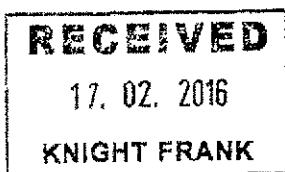
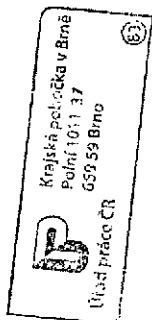
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 

Já níže podepsaná  zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod av.  prohlašuji, že tuto listinu přečetl jsem vlastnoručně ve 3 vyhotoveních podepsal pan Ben Charles Henry Maudling, nar. 

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 09.04.2014





Evidenční číslo smlouvy: 31102514

**Dodatek č. 1/2016**

**KE SMLouvĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

Číslo 31102514

uzavřený dle

zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

**Společnost:** Palmer Capital RE Bohemia, s.r.o.  
**se sídlem:** Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1  
**zastoupena:** [REDACTED]  
**IČ:** 28438353  
**DIČ:** CZ28438353  
**Bankovní spojení:** [REDACTED] čís. účtu: [REDACTED]

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 141523

dále jen „Pronajímatel“

a

**Česká republika – Úřad práce České republiky**  
**se sídlem:** Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7  
**zastoupena:** Ing. Josefem Bürgerem – ředitelem Krajské pobočky ÚP ČR v Brně

**Název projektu:** „50 PLUS v Jihomoravském kraji“

**IČ:** 724 96 991

**Doručovací a fakturační adresa:** Česká republika – Úřad práce České republiky  
Krajská pobočka Úřadu práce ČR v Brně  
Polní 1011/37, 659 59 Brno.

**bankovní spojení:** [REDACTED]  
**číslo účtu:** [REDACTED]  
**ID datové schránky:** syztwe

dále jen „Nájemce“

společně dále jen „Smluvní strany“

**1. Předmět Dodatku**

1.1. Smluvní strany uzavřely dne 15. 12. 2015 smlouvu o nájmu nebytových prostor číslo 31102514, ve znění všech pozdějších dodatků (dále jen „Smlouva“), na základě které Nájemce užívá nebytové prostory, jak jsou definovány ve Smlouvě.



1.2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na změně článku III., odstavec 3 Smlouvy:

*„Nájemce se zavazuje hradit nájemné včetně paušálních plateb na úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor uvedených ve Smlouvě čtvrtletně na základě faktur vystavených pronajímatelem se splatností vždy k 15. dni každého prvního měsíce fiskálního čtvrtletí a to vždy k 15. 2., 15.5., 15.8. a 15.11., převodem na účet pronajímatele. Nájemné a platby za služby jsou nájemcem zaplacený připsáním částky na účet pronajímatele.“*

1.3. Smluvní strany jsou dále srozuměny s tímto:

*Projekt „50 PLUS v Jihomoravském kraji“ má nové registrační číslo:  
CZ.03.1.48/0.0/0.0/15\_010/0000041*

## 2. Závěrečná ustanovení

- 2.1. Ostatní ustanovení Smlouvy 31102514 zůstávají tímto Dodatkem nedotčena s tím, že věci v této Smlouvě neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 2.2. Tento Dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení dodatku.
- 2.3. Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek před jeho podpisem přečetly a že Dodatek uzavřely po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Smluvní strany dále ve vzájemné shodě deklarují, že tento Dodatek v plném rozsahu obsahuje veškerá jejich předchozí ujednání, týkající se jeho obsahu a jeho účinnost stanovují od prvního dne kalendářního měsíce, kdy dodatek podepíše poslední ze smluvních stran.
- 2.4. Tento Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.



**Příloha č. 1** – Výpočet nájemného a poplatků za služby a dodávku médií

**Příloha č. 2** – Plná moc

**Příloha č. 3** – Průkaz energetické náročnosti budovy

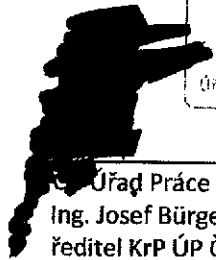
Pronajímatel:

V Praze dne: 10.2.2016

  
Palmer Capital RE Bohemia, s.r.o.  
  
na základě plné moci

Nájemce:

V Brně dne: 10.02.2016

  
Úřad Práce ČR  
Ing. Josef Bürger  
ředitel KrP ÚP ČR v Brně

