

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR NESLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen jako „občanský zákoník“) (dále jen jako „Smlouva“)

**1RIF otevřený podílový fond** obhospodařovaný AMISTA investiční společnost, a.s.

**se sídlem:** Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 - Karlín  
**IČO:** 75160633  
**DIČ:** CZ684317757  
**bankovní spojení:** [REDAKCE]

zapsaný v seznamu vedeném Českou národní bankou dle ust. § 597 písm. b) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění

**zastoupený na základě plné moci:**

**se sídlem:** MEI Property Services, s.r.o.  
Holušická 2221/3, Chodov, 148 00 Praha 4  
**zastoupena:** [REDAKCE], jednatelem  
**IČO:** 27164829  
**DIČ:** CZ27164829  
**ID dat. schránky:** 3s9k5jg

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223

dále jen „**Pronajímatel**“

a

**Česká republika - Generální finanční ředitelství**

**se sídlem:** Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 - Nové Město  
**zastoupená:** [REDAKCE], ředitelem Sekce ekonomiky  
**IČO:** 72080043  
**DIČ:** CZ72080043  
**bankovní spojení:** [REDAKCE]  
**ev. Č. AVISme:** 19/3010/0001  
**ID dat. schránky:** p9iwj4f  
**doručovací adresa:** Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Uzemní pracoviště v Hodoníně  
tř. Dukelských hrdinů 3653/1, 695 51 Hodonín

dále jen „**Nájemce**“

společně také jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“

### Preambule

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. st. 7636, jehož součástí je stavba č. p. 3653, na adrese **tř. Dukelských hrdinů 3653/1, 695 51 Hodonín**, vše zapsané na listu vlastnictví č. 14293 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště

- Hodonín, pro k. ú. Hodonín, obec Hodonín (dále také jen „**Budova**“), a je oprávněn přenechat nebytové prostory v Budově do užívání Nájemci.
2. Pronajímatel je dále vlastníkem pozemku p. č. 2054/64, zapsaného na listu vlastnicví č. 14293 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, pro k. ú. Hodonín, obec Hodonín, na němž se nacházejí parkovací stání a přístupové komunikace k Budově ve vlastnictví Pronajímatele (dále jen jako „**Související pozemky**“).
  3. Smlouva se uzavírá v souladu s ustanovením § 12a odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“).

### Článek 1 Předmět nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory v Budově, jejichž dispozice, umístění v Budově a výměra jsou vymezeny v **příloze č. 2** této Smlouvy (dále jen jako „**Předmět nájmu**“), a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné, náklady na služby a úhradu za média, jakož i dodržovat a plnit veškeré další povinnosti dle Smlouvy.
2. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat za účelem výkonu činností vymezených zákonem č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů a činností s nimi souvisejících.
3. Nájemce podpisem na této Smlouvě potvrzuje, že se Předmět nájmu k datu počátku nájmu nachází již v jeho dispozici na základě dřívější nájemní smlouvy a že je ve stavu umožňujícím nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou. O předání Předmětu nájmu tedy nebude sepsán předávací protokol.
4. Jistota se nesjednává.
5. Vymezení společných prostor, které bude Nájemce užívat, resp. jejich jednotlivých částí, je zakresleno v **příloze č. 2** této Smlouvy (dále jen „**Společné prostory**“).
6. Společně s Předmětem nájmu je Nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném i přístupové komunikace k Budově.
7. Nájemce bude užívat Předmět nájmu tak, aby nerušil výkon vlastnického práva Pronajímatele k Budově a Souvisejícího pozemku, ani výkon práv ostatních nájemců prostor nacházejících se v Budově a parkovacích míst na Souvisejícím pozemku.

### Článek 2 Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou od **23. 10. 2019**, s 12-ti měsíční výpovědní dobou.
2. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace ust. § 2230 občanského zákoníku a výslovně sjednávají, že je vyloučeno pokračování nájemního vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit.

### Článek 3 Nájemné a služby

1. Úplata za užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy (dále jen "**Nájemné**") je Smluvními stranami ke dni uzavření Smlouvy sjednána ve výši uvedené v **příloze č. 1** této Smlouvy.
2. Záloha za dodávku služeb podléhajících vyúčtování, jakož i výše paušálních plateb za služby hrazené paušální částkou, jsou Smluvními stranami ke dni uzavření Smlouvy sjednány ve výši uvedené v **příloze č. 1** této Smlouvy. Vyjma úhrady za správu Budovy, která bude hrazena paušální částkou, budou veškeré ostatní úhrady za služby hrazeny formou záloh.
3. Pronajímatel zajistí Nájemci v souvislosti s Předmětem nájmu dodávky těchto služeb: svoz komunálního odpadu, kontrola provozuschopnosti prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení a jejich údržba ve Společných prostorech a v Předmětu nájmu, údržba a servis klimatizací v Předmětu nájmu s výjimkou klimatizací ve vlastnictví Nájemce, kontrola, technická správa a údržba instalací a správu Budovy, která zajišťuje výše uvedené dodávky služeb, dodávky médií, jednání s dodavateli služeb a médií, zúčtování jimi vystavených faktur a následné řádné vyúčtování těchto plnění ve vztahu k Nájemci (dále jen „**Služby**“).
4. Pronajímatel zajistí, aby Služby byly poskytovány Nájemci v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Služby budou Nájemci poskytovány jak ve vztahu k jeho užívání Předmětu nájmu, tak i ve vztahu k užívání Společných prostor. Nájemce bere na vědomí, že dodávka Služeb může být bez zavinění Pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není Pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy poskytování Služeb.
5. Smluvní strany se dohodly, že ceny dodávky Služeb (zálohy) mohou být ze strany Pronajímatele předmětem úpravy, pouze pokud dojde ke změně cen dodávek příslušných Služeb. O změně záloh na úhradu dodávek Služeb je Pronajímatel povinen Nájemce písemně informovat, přičemž nová výše záloh je účinná nejdříve ode dne, kdy bylo oznámení o změně výše záloh na Služby Nájemci doručeno.

### Článek 4 Způsob úhrady Nájemného a Služeb

1. Nájemné a paušální úplata za dodávku Služeb jsou splatné dle jednotlivých měsíčních daňových dokladů - faktur (dále jen „faktura“) vystavovaných Pronajímatelem nejpozději do 15. dne následujícího kalendářního měsíce. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení faktury. Zálohové úhrady za Služby budou hrazeny čtvrtletně rovněž na základě faktur vystavených Pronajímatelem nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.
2. Každá faktura Pronajímatele musí obsahovat náležitosti daňového dokladu stanovené obecně závaznými právními předpisy, platnými v době vystavení faktury. Splatnost faktur bude 21 dnů ode dne jejich doručení Nájemci. Nájemce je oprávněn fakturu do dne splatnosti vrátit Pronajímateli, pokud faktura obsahuje nesprávnou částku nebo neobsahuje některou

ze zákonných nebo dohodnutých náležitostí. Po doručení opravené faktury Nájemci běží nová lhůta splatnosti v délce 21 pracovních dnů.

3. Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn zasílat vystavené faktury v elektronické podobě na e-mailovou adresu pro zasílání faktur: [REDACTED] vytvořené ve formátu IS DOC anebo ve formátu PDF, a v kopii též i na e-mailovou adresu kontaktních osob uvedených v **příloze č. 3** této Smlouvy.
4. Za okamžik splnění řádné úhrady Nájemného a úplaty za dodávku Služeb se považuje odepsání částky z účtu Nájemce na účet Pronajímatele, a to v případě, kdy od okamžiku odepsání z účtu Nájemce do okamžiku připsání na účet Pronajímatele uplynou nejvýše 2 pracovní dny.
5. Pronajímatel je oprávněn každoročně navýšit Nájemné o nárůst inflace, vyjádřený zvýšením ročního průměrného indexu cen v tržních službách L682 - Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí v České republice, uveřejněného za bezprostředně předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet inflace bude výše Nájemného k 31. 12. předchozího kalendářního roku. Pronajímatel písemně oznámí Nájemci novou výši Nájemného pro daný kalendářní rok nejpozději s doručením faktury za měsíc duben příslušného kalendářního roku. Pokud by index cen v tržních službách v České republice byl záporný, nájemné nebude nijak upravováno.

## Článek 5 Dodávka médií a jejich úhrada

1. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku elektrické energie, tepla, vody (vodné a stočné) v souvislosti s činností Nájemce v Předmětu nájmu (souhrnně dále jen „**Média**“).
2. Zálohu na dodávku Médii Nájemce platí Pronajímateli ve výši uvedené v **příloze č. 1** této Smlouvy. Výše záloh může být každoročně upravována v závislosti na skutečně vynaložených nákladech v předcházejícím kalendářním roce, a to jednostranným oznámením ze strany Pronajímatele doručeným Nájemci. Výše záloh může být navýšena nejdříve ke dni doručení oznámení.
3. Pronajímatel zajistí, aby Média byla Nájemci dodávána v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že dodávka kteréhokoliv z Médii může být bez zavinění Pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není Pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout maximální úsilí k odstranění takového stavu a obnovy dodávek Médii.
4. Úhradu za dodávku Médii hradí příslušnému dodavateli Pronajímatel, který se zavazuje úhradu za Média řádně vyúčtovat Nájemci
5. Na splatnost zálohových plateb, jejich rozložení v kalendářním roce a způsob jejich úhrady se uplatní pravidla stanovená v čl. 4 této Smlouvy ve vztahu k zálohám na dodávky Služeb.

## **Článek 6**

### **Vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médii a Služeb**

1. Podíl nákladů Nájemce na dodávku Médii a zálohově hrazených Služeb bude stanoven z celkových nákladů Pronajímatele na Budovu účtovaných dodavateli Služeb, propočtených na Kč/m<sup>2</sup> celkové pronajaté podlahové plochy/rok a násobený výměrou Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen provést a zaslat Nájemci vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médii za každý kalendářní rok doby nájmu do tří (3) měsíců od skončení každého kalendářního roku doby nájmu a zálohově hrazených Služeb za každé kalendářní čtvrtletí doby nájmu do jednoho (1) měsíce od skončení každého kalendářního čtvrtletí doby nájmu. Vyúčtování musí mít podobu faktury a musí obsahovat veškeré podstatné informace, které slouží jako podklad k ověření správnosti vyúčtování Nájemcem zaplacených zálohových plateb na dodávku Médii a Služeb a nákladů na dodávku Médii a Služeb, které měl Nájemce uhradit podle skutečně vynaložených nákladů na dodávku Médii a Služeb. Přílohou vyúčtování budou i roční vyúčtování od dodavatelů Médii a čtvrtletní vyúčtování Služeb, na základě nichž Pronajímatel Nájemci dodávku Médii a Služeb účtoval. Výše uvedený postup se přiměřeně uplatní i pro případy skončení nájmu dle Smlouvy (částečného nebo celkového), pokud nebude v daném období nájem dle Smlouvy trvat celý kalendářní rok.
3. Pokud nebude Smluvními stranami dohodnuto jinak, uplatní se na splatnost přeplatku či nedoplatku a způsob jeho úhrady pravidla stanovená v čl. 4 odst. 2 této Smlouvy.

## **Článek 7**

### **Práva a povinnosti Nájemce**

1. Nájemce bude užívat Předmět nájmu s řádnou péčí a bude jej udržovat v dobrém stavu tak, aby jej mohl po skončení nájmu předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce bude užívat Předmět nájmu tak, aby nerušil výkon vlastnického práva Pronajímatele k Budově. Dále se Nájemce zavazuje využívat Předmět nájmu pouze k účelu nájmu tak, jak je stanoven ve Smlouvě.
2. Předtím, než budou jakékoliv těžké materiály nebo předměty (zejména trezory, rozvodné skříně, ústředny atd.) vneseny do nebo na Budovu, resp. Související pozemek, se Nájemce dotáže Pronajímatele na nosnost podlah či jiných konstrukcí v příslušné části Budovy či pozemní komunikace na Souvisejícím pozemku a vyžádá si jeho písemný souhlas s umístěním takového materiálu či předmětu do či na taková místa. Pokud bude mít Pronajímatel pochybnosti o nosnosti příslušné části Budovy či pozemní komunikace na Souvisejícím pozemku, je Pronajímatel oprávněn předtím, než udělí svůj souhlas, požádat Nájemce o předložení příslušného statického posudku k nosnosti příslušné části Budovy či pozemní komunikace na Souvisejícím pozemku. Náklady na pořízení posudku nese Nájemce. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost k vypracování posudku a zejména předložit Nájemci podklady týkající se stavebně-technického provedení Budovy či pozemní komunikace na Souvisejícím pozemku.

3. Nájemce není oprávněn umístit nebo skladovat jakékoli materiály či jiné předměty mimo Předmět nájmu. Nájemce nesmí omezit přístup ke vchodům a vstupům a průchod prostory umožňujícími evakuaci osob z Budovy.
4. Nájemce má právo užívat Předmět nájmu, Společné prostory a Související pozemek způsobem obvyklým a v souladu s dobrými mravy vždy tak, aby nerušil výkon vlastnických práv Pronajímatele ani výkon práv ostatních nájemců prostor nacházejících se v Budově a parkovacích míst na Souvisejícím pozemku.
5. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu Předmětu nájmu a drobné opravy Předmětu nájmu, s cílem udržovat Předmět nájmu v řádném stavu, a to v následujícím rozsahu:
  - a) prohlídka, čištění a opravy vrchních částí podlah, podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) prohlídka a čištění vnitřních stěn a dveří, opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků, opravy součástí oken jako jsou žaluzie, kování, kliky,
  - c) prohlídka, čištění baterií, sanitární keramiky, opravy a výměny sifonů, opravy a výměny vysoušečů ve vlastnictví Nájemce,
  - d) malování,
  - e) výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - f) revize, pravidelné prohlídky a údržba klimatizačních jednotek ve vlastnictví nájemce.
6. Nájemce je povinen uhradit náklady na opravy poškození Předmětu nájmu, které sám způsobil.
7. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat revize (kontroly) vlastních elektrických spotřebičů nacházejících se v Předmětu nájmu dle platných norem a odpovídá za jejich bezpečnost.
8. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat údržbu a servis klimatizací ve vlastnictví Nájemce nacházejících se v Předmětu nájmu.
9. Nájemce může Budovu na vlastní náklady opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, a to bezúplatně. Velikost a přesné umístění štítu, návěsti či jiného znamení je však povinen s Pronajímatelem předem projednat a jejich instalaci provést až po obdržení příslušných veřejnoprávních souhlasů či povolení, je-li jich v konkrétním případě zapotřebí; jejich zajištění je povinností Nájemce. Pronajímatel pro zajištění nezbytných povolení anebo souhlasů poskytne Nájemci nezbytnou součinnost, je-li to k vyřízení před příslušným orgánem potřebné. Při ukončení nájmu dle Smlouvy je Nájemce povinen odstranit všechna svá označení a reklamy, které umístil na a v Budově, resp. Souvisejícím pozemku, a povrchy, na kterých byly označení a reklamy umístěny, uvést do původního stavu na své náklady před předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli.
10. Nájemce je oprávněn podnajmout nebo jakoukoliv formou přenechat do užívání, ať již úplatného nebo bezúplatného, celý nebo část Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

## Článek 8 Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušený přístup k Předmětu nájmu a jeho užívání po celou dobu trvání nájmu.
2. Pronajímatel může vstoupit do Předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem Nájemce a v doprovodu pověřených pracovníků Nájemce; tím není dotčeno oprávnění Pronajímatele (resp. dodavatelů příslušných Služeb) vstupovat do Předmětu nájmu za účelem poskytování těch Služeb, které mají být dle této Smlouvy poskytovány v Předmětu nájmu, přičemž takový vstup musí být vždy omezen jen na dobu nezbytně nutnou k poskytnutí či provedení sjednané Služby. Nájemce nebude bezdůvodně odpírat nebo oddalovat svůj souhlas v případě údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky Předmětu nájmu či úkonů na úseku bezpečnosti a požární ochrany v Předmětu nájmu, které má dle této Smlouvy zajistit Pronajímatel. Pokud Pronajímatel písemně oznámí Nájemci, že z důvodů údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky hodlá v stanovený den (přičemž takové oznámení musí být dáno alespoň deset (10) dní předem) vstoupit do Předmětu nájmu (resp. dodavatelé příslušných Služeb), Nájemce není oprávněn vstup Pronajímateli do Předmětu nájmu bezdůvodně odepřít. Nájemce je oprávněn nejpozději při takto oznámeném vstupu určit pověřené pracovníky, kteří Pronajímatele budou doprovázet. Pokud Nájemce odepře souhlas, resp. fakticky vstup Pronajímateli neumožní, aniž by mu udělením souhlasu vznikla újma, je povinen nahradit Pronajímateli újmu, která mu v souvislosti s nemožností vstupu do Předmětu nájmu vznikla.
3. V případech, kdy Pronajímateli bezprostředně hrozí škoda na Předmětu nájmu a/nebo Budově, a nebylo možné si souhlas Nájemce z důvodu bezprostředně hrozící škody předem obstarat, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozího souhlasu Nájemce a bez doprovodu jeho pracovníků, avšak Pronajímatel je povinen o tom bez zbytečného prodlení uvědomit Nájemce.
4. Pokud nebude nájemní vztah dotčen výpovědí některé ze smluvních stran, Pronajímatel provede v průběhu trvání nájemního vztahu na své náklady opravy Předmětu nájmu. Časový a věcný rozsah oprav stanoví **příloha č. 4** této Smlouvy. Na tyto opravy se neuplatní čl. 7 odst. 5 Smlouvy, s výjimkou následného provádění prohlídek a údržby ze strany Nájemce.
5. Pronajímatel je povinen udržovat Budovu v dobrém stavu způsobilém pro dohodnuté užívání. Pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, co mu jejich potřebu Nájemce písemně oznámí, provede jiné než drobné opravy Předmětu nájmu prokazatelně bránící nebo omezující dohodnuté užívání Předmětu nájmu Nájemcem. Pokud Pronajímatel poruší tuto povinnost a nezačne takové porušení napravit ani do 10 pracovních dnů od doručení písemného upozornění zaslaného Nájemcem, může si Nájemce zajistit výkon nezbytných prací a oprav sám. V takovém případě Pronajímatel uhradí Nájemci skutečně důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových prací a oprav a poskytne Nájemci přiměřenou slevu z Nájemného odpovídající závažnosti omezení práva Nájemce na nerušené užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen vytvořit provozní pravidla ke všem zařízením v Budově, resp. na Souvisejícím pozemku, u nichž jsou taková pravidla

- požadována výrobcem nebo příslušnými právními předpisy. Pronajímatel s těmito pravidly vhodným způsobem, nejlépe osobně prostřednictvím kontaktní osoby, seznámí Nájemce. Nájemce je povinen se s těmito pravidly seznámit a dodržovat je.
6. Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy, resp. opravy v Předmětu nájmu nebo na instalacích v něm se nacházejících nebo jemu sloužících za předpokladu, že provádění těchto stavebních úprav, resp. oprav oznámí Nájemci, a to nejméně 1 měsíc před jejich započítáním a dále za předpokladu, že s nimi Nájemce vysloví svůj písemný souhlas. Nájemce nesmí udělení svého souhlasu bezdůvodně odpírat.
  7. Pronajímatel je oprávněn kdykoli provádět naléhavé či havarijní opravy a úpravy Předmětu nájmu a Budovy. Pronajímatel je v takovém případě povinen bezprostředně po zjištění potřeby naléhavé či havarijní opravy či úpravy Předmětu nájmu a/nebo Budovy oznámit tuto skutečnost Nájemci. Nájemce se pro takové účely zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost, zejména mu umožnit v potřebném rozsahu přístup k technickým zařízením umístěným v Předmětu nájmu (uzávěry, rozvody Médii apod.).
  8. V případě stavebních úprav, resp. oprav, se Pronajímatel zavazuje respektovat potřeby Nájemce při provozu Předmětu nájmu, zasahovat do užívacích práv Nájemce co možná nejméně a dokončit práce co možná nejrychleji. Nájemce je oprávněn uplatňovat nárok na snížení Nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy v souvislosti s prováděním stavebních oprav, resp. úprav, jestliže takové stavební opravy, resp. úpravy povedou k podstatnému narušení nebo přerušení činnosti Nájemce, s výjimkou takových stavebních oprav, resp. úprav, které vznikly v souvislosti s odstraňováním škod vzniklých v důsledku jednání Nájemce nebo jeho zaměstnanců v Předmětu nájmu nebo v/na Budově. Nájemce není oprávněn uplatnit nárok na snížení Nájemného nebo jiných výše uvedených plateb v případě, kdy ke stavebním úpravám a opravám dochází na základě jeho požadavku a tento lze klasifikovat jako požadavek přesahující potřeby běžného nájemce.
  9. Pronajímatel je povinen opravy a stavební úpravy provádět vždy prostřednictvím k tomu oprávněné a odborně vybavené třetí osoby (dále jen „**dodavatel stavby**“). Pronajímatel odpovídá a ručí za jakékoli škody způsobené Nájemci dodavatelem stavby.
  10. Pronajímatel se zavazuje, že bezodkladně informuje Nájemce o prodeji Budovy nebo Souvisejícího pozemku.

## Článek 9

### Oblast bezpečnosti – práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel si v souladu s platnými právními předpisy stanoví bezpečnostní předpisy pro oblast bezpečnosti a požární ochrany, a to ve Společných prostorech a v prostorech v užívání majitele objektu a správce budovy.
2. Pronajímatel souhlasí se skladováním spisů Nájemce v Předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu.
3. Při vstupu do Budovy, resp. na Související pozemek, je Nájemce povinen dodržovat bezpečnostní předpisy Pronajímatele, pakliže nejsou v rozporu s bezpečnostními předpisy



Nájemce. O změně bezpečnostních předpisů je Pronajímatel povinen informovat Nájemce, a to jejich vyvěšením na viditelném a Nájemci veřejně přístupném místě v Budově a odesláním jejich úplného znění na e-mailové adresy kontaktních osob Nájemce uvedených v **příloze č. 3**.

4. Nájemce a Pronajímatel stvrzují svým podpisem na této Smlouvě, že se vzájemně informovali o svých vnitřních bezpečnostních předpisech v oblasti PO a BOZP. Pokud dojde ke změně těchto předpisů, jsou povinni se o této skutečnosti informovat.
5. Pronajímatel na úseku bezpečnosti a požární ochrany zejména:
  - a) zabezpečuje vybavení, rozmístění a kontrolu hasební techniky v Budově;
  - b) vede dokumentaci požární ochrany pro Společné prostory, kde tato je vyvěšena na viditelném místě;
  - c) zabezpečuje vybavení, rozmístění a kontrolu veškerého bezpečnostního značení ve Společných prostorech dle platných právních předpisů a norem;
  - d) zajišťuje provedení veškerých revizních kontrol dle povinností vyplývajících z platných předpisů (zejména rozvodů elektrické energie, hromosvodů, výtahů apod.), vyjma EPS ve vlastnictví Nájemce, kde revize na toto PBZ (požárně bezpečnostní zařízení) si zajišťuje Nájemce.
6. Nájemce je na úseku bezpečnosti a požární ochrany povinen předcházet škodám na zdraví a na majetku, zabezpečit dodržování obecně závazných předpisů o bezpečnosti a požární ochraně, a to jak v Budově, tak na Souvisejícím pozemku, a za tímto účelem se zejména zavazuje:
  - a) počínat si tak, aby byl chráněn život a zdraví osob a jejich majetek;
  - b) počínat si tak, aby bylo předcházeno škodám, zejména zajistit Předmět nájmu v nepřítomnosti Nájemce tak, aby bylo předcházeno riziku požáru, zatopení nebo vzniku jiné škodní události;
  - c) uzamykat Předmět nájmu v době nepřítomnosti Nájemce, uzavírat okna nacházející se v Předmětu nájmu v době nepřítomnosti Nájemce;
  - d) při vzniku škodních událostí a/nebo při vzniku mimořádných situací (např. požár, živelná událost) přivolat příslušný zásahový útvar (hasiči, záchranná služba, policie) a ihned informovat Pronajímatele o takové skutečnosti buď přímo anebo prostřednictvím správce (viz článek 11);
  - e) zajistit školení požární ochrany a bezpečnosti práce pro své zaměstnance a zajistit, aby se zaměstnanci řídili příslušnými předpisy požární ochrany, bezpečnostními předpisy Pronajímatele nebo Nájemce;
  - f) předat Pronajímateli klíč nebo jiný přístupový prostředek k Předmětu nájmu, který bude uložen Pronajímatelem v zapečetěné obálce na bezpečném místě pro vstup do Předmětu nájmu v případě škodní události. V případě výměny klíče nebo jiného přístupového prostředku je Nájemce povinen tento předat Pronajímateli. Nájemce bere na vědomí, že v případě škodní události a/nebo absence přístupového prostředku způsobilého

umožnit vstup do Předmětu nájmu a/nebo v případě nebezpečí časové prodlevy bude Pronajímatel oprávněn k násilnému vniknutí do Předmětu nájmu.

- g) Nájemce má povinnost si vést dokumentaci PO a BOZP v pronajatých prostorech.
7. Únikové cesty musí být Pronajímatelem i Nájemcem vždy udržovány volné.
  8. Pronajímatel je odpovědný za umístění a údržbu všech značek, varování a pokynů ve Společných prostorech. Provádění prací se zvýšeným nebezpečím požáru v Předmětu nájmu je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
  9. Nájemce je odpovědný za umístění a údržbu všech značek, varování a pokynů v Předmětu nájmu a je odpovědný a nese náklady za zajištění bezpečnosti veškerých svých bezpečnostních systémů a jiného svého majetku umístěného v Předmětu nájmu.
  10. Pronajímatel tímto souhlasí s tím, aby si Nájemce instaloval v Předmětu nájmu bezpečnostní systém (včetně mechanického) za účelem ochrany svého majetku a zaměstnanců, který bude Nájemce považovat za vhodný. Takový bezpečnostní systém nesmí omezovat funkčnost bezpečnostního systému používaného Pronajímatelem k zabezpečení Budovy, resp. Souvisejícího pozemku.

#### **Článek 10** **Odpad**

1. Nájemce řádně a v souladu s právními předpisy uloží svůj komunální odpad, s výjimkou odpadu specifikovaného v odstavci 2. tohoto článku, vyprodukovaný v souvislosti s jeho činností v Předmětu nájmu do prostor a nádob k tomu určených Pronajímatelem. Pronajímatel je povinen postupovat v souladu s právními předpisy pro nakládání s komunálním odpadem a odpovídá za nakládání s komunálním odpadem a likvidaci nebo recyklaci komunálního odpadu. Náklady spojené s nakládáním s komunálním odpadem vyprodukovaným Nájemcem v souvislosti s jeho činností v nebo na Předmětu nájmu či Budově nese Nájemce a budou Pronajímatelem zahrnuty do nákladů na Služby dle čl. 3 této Smlouvy.
2. Každá ze Smluvních stran odpovídá a nese náklady za nakládání (včetně uložení) a likvidace nebo recyklace svých zdraví či životnímu prostředí škodlivých, rizikových nebo nebezpečných látek v souladu s příslušnými právními předpisy.
3. Pronajímatel odpovídá za nakládání a odvod odpadních vod v souladu s příslušnými právními předpisy, s výjimkou odpadních vod vypouštěných Nájemcem a obsahujících nebezpečné látky specifikované v odstavci 2. tohoto článku. Náklady spojené s nakládáním a odvodem odpadních vod vyprodukovaných Nájemcem v souvislosti s jeho činností v Předmětu nájmu či v Budově nese Nájemce a budou Pronajímatelem zahrnuty do nákladů na Služby dle čl. 3.

## Článek 11 Správce

1. Správu Budovy a Souvisejícího pozemku zajišťuje pro Pronajímatele ke dni podpisu této Smlouvy třetí osoba, kterou je společnost MEI Property Services, s.r.o., se sídlem: Holušícká 2221/3, Praha 4 - Chodov, PSČ: 148 00, IČO: 27164829, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, vložka 101223 (dále jen „**správce**“). O případné změně v osobě správce je Pronajímatel povinen Nájemce v dostatečném předstihu písemně informovat; změna v osobě správce není změnou Smlouvy.
2. Správce je oprávněn jménem Pronajímatele řešit veškeré otázky spojené s užíváním Předmětu nájmu (zejména zajišťuje každodenní styk s Nájemcem, poskytuje informace, vystupuje ve vztahu k dodavatelům Služeb, vyúčtovává Služby, přebírá korespondenci, řeší reklamace a stížnosti Nájemce, podepisuje a předává oznámení a jiné písemné dokumenty či souhlasy udělené Pronajímatelem dle Smlouvy, apod.). Nájemce je s touto skutečností seznámen a zavazuje se ve věcech nájemního vztahu poskytovat správci veškerou nutnou součinnost tak, aby byl naplněn obsah a účel Smlouvy.
3. Správce a Nájemce jmenují své zástupce, kteří budou zabezpečovat spolupráci a vzájemnou informovanost obou Smluvních stran, předávání potřebných podkladů, dokumentů a výstupů (dále jen „**kontaktní osoby**“). Kontaktní osoby nebo kontaktní údaje, vyjma změny bankovního spojení, může kterákoliv ze Smluvních stran kdykoliv změnit či doplnit jednostranným písemným oznámením doručeným druhé Smluvní straně, bez nutnosti uzavírat o této změně dodatek ke Smlouvě. Kontaktní osoby jsou uvedeny v **příloze č. 3** této Smlouvy.

## Článek 12 Doručování

1. Kromě případů výslovně uvedených ve Smlouvě budou veškeré výzvy či oznámení mezi Smluvními stranami učiněny písemnou formou, v českém jazyce, předány osobně či prostřednictvím datové schránky, vyjma případu doručování faktur, které budou výhradně zasílány v elektronické podobě na e-mailovou adresu [REDACTED]. Do předmětu datové zprávy je vždy nutno uvést jméno kontaktní osoby dle povahy doručované písemnosti. V případě, že ze Smlouvy vyplývá povinnost informovat příslušné kontaktní osoby prostřednictvím elektronické pošty, postačí doručení na e-mailovou adresu kontaktní osoby uvedené v **příloze č. 3** této Smlouvy.
2. Nebude-li prokázáno dřívější doručení písemnosti, bude za doručení písemnosti považováno:
  - a) v případě osobního doručení den osobního předání,
  - b) v případě doručování prostřednictvím datové schránky okamžik doručení do datové schránky příjemce,
  - c) v případě doručování elektronickou poštou její dojití druhé smluvní straně.

V případě pochybností se na doručování písemností přiměřeně použije ustanovení § 573 občanského zákoníku.

### Článek 13 Ukončení nájmu

1. Nájem lze ukončit:
  - 1.1. Písemnou dohodou Smluvních stran.
  - 1.2. Písemnou výpovědí s výpovědní dobou 12 měsíců, kterou je oprávněna učinit kterákoliv Smluvní strana bez udání důvodů.
  - 1.3. Písemnou výpovědí s výpovědní dobou 6 měsíců, kterou je oprávněn učinit:
    - a) Pronajímatel v případě, že Nájemce opakovaně podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy anebo z obecně závazných právních předpisů a Nájemce i přes předchozí písemnou výzvu dodatečně v přiměřené době nezjednal nápravu anebo neupustil od porušování některé z povinností uvedených v textu tohoto článku dále. Porušením povinností, které zakládá právo Pronajímatele na výpověď dle tohoto ustanovení, se pro účely Smlouvy rozumí výhradně to, že:
      - i. Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy podobu delší než třicet (30) dnů,
      - ii. Nájemce užívá Předmět nájmu nebo Společné prostory či přístupové komunikace k Budově způsobem, jež je v zásadním rozporu se Smlouvou,
      - iii. Nájemce vykonává svá práva Nájemce, vyplývající ze Smlouvy, způsobem, který je v hrubém rozporu s dobrými mravy a/nebo pravidly slušného chování,
      - iv. Nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené Provozním řádem Pronajímatele.
    - b) Nájemce v případě, že:
      - i. Pronajímatel podstatným způsobem opakovaně porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy anebo z obecně závazných právních předpisů, přičemž v důsledku této skutečnosti Nájemce nemůže řádným způsobem vykonávat svá práva založená Smlouvou a Pronajímatel na výzvu Nájemce a ve lhůtě stanovené touto výzvou neukončí porušování svých povinností uložených mu Smlouvou. Ve výzvě Pronajímateli dle předchozí věty Nájemce uvede povinnosti, které Pronajímatel opakovaně porušil odkazem na příslušná ustanovení Smlouvy anebo obecně závazných právních předpisů a specifikuje skutkový stav takového porušení povinností a stanoví lhůtu minimálně třicet (30) pracovních dní, ve které je Pronajímatel povinen ukončit porušování svých povinností uložených mu Smlouvou,

- 1.4. Písemným odstoupením od Smlouvy:
- a) stanoví-li tak zákon,
  - b) učiněným Nájemcem v případě, že:
    - i. Předmět nájmu se bez zavinění Nájemce stane zcela nezpůsobilý dalšího užívání k účelu dle Smlouvy po dobu přesahující jeden (1) měsíc a Pronajímatel nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce,
    - ii. v insolvenčním řízení bude zjištěn úpadek Pronajímatele nebo insolvenční návrh bude zamítnut pro nedostatek majetku Pronajímatele, v souladu se zněním zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů,
    - iii. Pronajímatel vstoupí do likvidace.
2. V případě výpovědi dle bodu 1.2 a 1.3 odstavce 1. tohoto článku výpovědní doba počíná běžet vždy od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
3. V případě odstoupení od Smlouvy dle bodu 1.4 odstavce 1. tohoto článku se Smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od Smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé Smluvní straně. Odstoupení od Smlouvy musí obsahovat důvody odstoupení od Smlouvy.
4. Změna v osobě vlastníka Budovy či Souvisejícího pozemku nemá na trvání nájmu vliv a není ani důvodem pro jeho výpověď žádnou ze Smluvních stran.

#### **Článek 14** **Vrácení Předmětu nájmu**

1. Při ukončení nájmu dle Smlouvy Nájemce vrátí Předmět nájmu Pronajímateli řádně vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal na samotném počátku užívání Předmětu nájmu, tzn. dle předchozí nájemní smlouvy uzavřené s právním předchůdcem Pronajímatele, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ve stavu, který bude odpovídat řádnému plnění povinnosti Nájemce zajišťovat či provádět po celou dobu nájmu průběžně či v běžných intervalech obvyklou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu. Nájemce je povinen na své náklady odstranit veškeré změny, úpravy, renovace nebo instalace z Předmětu nájmu s výjimkou případů, kdy se Smluvní strany dohodnou jinak. Dohodnou-li se Smluvní strany, že některé z Nájemcem provedených změn, úprav, renovací či instalací není Nájemce povinen odstranit a mají být v Předmětu nájmu ponechány, vyrovnají se Smluvní strany mezi sebou podle míry zhodnocení Předmětu nájmu. Pokud Nájemce poruší svou povinnost podle tohoto článku a takovou povinnost řádně nesplní ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného Pronajímatel, může Pronajímatel zajistit výkon požadovaných prací sám na náklady Nájemce.

2. Předmět nájmu bude předán do 18:00 hodin dne, kterým nájem dle Smlouvy končí. Pokud je dnem předání sobota, neděle nebo státem uznaný svátek, Předmět nájmu bude předán do 18:00 hodin nejbližšího následujícího pracovního dne.
3. Při předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli Smluvní strany provedou prohlídku zjevného stavu Předmětu nájmu a připraví a podepíší předávací protokol, ve kterém zachytí stav předávaného Předmětu nájmu zjištěný při prohlídce.

### Článek 15 Ostatní ujednání

1. Na právní vztahy touto Smlouvou založené a v ní výslovně neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Pronajímatel je podle § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva včetně příloh a případných dodatků se znečitelněním osobních údajů podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle 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 (dále jen „zákon o registru smluv“). Smlouvu zašle k uveřejnění správci registru smluv Nájemce. Za tímto účelem se Smluvní strany zavazují poskytnout si navzájem nezbytnou součinnost a prohlašují, že Smlouva neobsahuje obchodní tajemství dle ustanovení § 504 občanského zákoníku.
4. Nájemce bere na vědomí, že veškeré existující i budoucí pohledávky Pronajímatele za Nájemcem ze Smlouvy jsou zastaveny ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem: Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051 (dále jen „**zástavní věřitel**“). Nájemce bere na vědomí, že je povinen v souladu s občanským zákoníkem provádět veškeré platby z titulu Smlouvy, na které má Pronajímatel nárok, pouze zástavnímu věřiteli nebo na účet sdělený za tímto účelem zástavním věřitelem. Povinnost Nájemce plnit zástavnímu věřiteli bude splněna řádně, budou-li veškeré platby z titulu Smlouvy prováděny ve prospěch bankovního účtu uvedeného v záhlaví Smlouvy, vedeného zástavním věřitelem, nebo na jiný účet, který může být Nájemci sdělen zástavním věřitelem. Nájemce se zavazuje řídit pokyny zástavního věřitele při veškerých platbách a výplatách dle Smlouvy.
5. Nájemce může postoupit Smlouvu nebo její část pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

## Článek 16 Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy musí být učiněny písemně ve formě vzestupně číslovaného dodatku k této Smlouvě, podepsaného k tomu oprávněnými zástupci obou Smluvních stran, není-li ve Smlouvě uvedeno jinak.
2. Smluvní strany ujednávají, že obchodní zvyklost nemá přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva obsahuje veškerý projev jejich shodné vůle a mimo ni neexistují žádná ujednání v jiné než písemné formě, která by ji doplňovala, měnila nebo mohla mít význam při jejím výkladu a že se tedy žádná ze Smluvních stran nespolehá na prohlášení druhé Smluvní strany, které není uvedeno v této Smlouvě, jejich přílohách či dodatcích.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) výtiscích s platností originálu, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem **23. 10. 2019**, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv. V případě, že nebude Smlouva účinná z důvodů prodloužení Nájemce s jejím uveřejněním v registru smluv, není Nájemce oprávněn užívat předmět nájmu a čerpat s tím související dodávky Médii a Služeb. Skutečnost, že Smlouva byla v registru smluv uveřejněna a že nabyla účinnosti, je Nájemce povinen Pronajímateli bezodkladně doložit.
6. Stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, zdánlivým či neúčinným, nemá tato skutečnost vliv na ostatní ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují formou dodatku ke Smlouvě nahradit ustanovení, které bylo shledáno neplatným, zdánlivým či neúčinným novým ustanovením, které po obsahové stránce nejlépe odpovídá zamýšlenému účelu původního ustanovení. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
7. Vyskytnou-li se okolnosti, které jedné nebo oběma Smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této Smlouvy, jsou Smluvní strany povinny se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání.
8. Zástupce Pronajímatele i Nájemce před uzavřením této Smlouvy předložili v kopii plnou moc nebo jiné zmocnění zmocňující je k jednání mezi Smluvními stranami a k uzavření této Smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva byla sjednána na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, že si její obsah přečetly, bezvýhradně s ním souhlasí, považují jej za zcela určitý a srozumitelný, což níže stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Přílohy této Smlouvy:

1. Příloha č. 1 – Rozpis Nájemného, Služeb, zálohových plateb na Média a paušálních a zálohových plateb za Služby

2. Příloha č. 2 – Identifikace Předmětu nájmu
3. Příloha č. 3 – Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce
4. Příloha č. 4 – Přehled stavebních úprav a udržovacích prací prováděných Pronajímatelem.

V Praze dne: 15. 10. 2019  
Pronajímatel:  
za 1RIF otevřený podílový fond  
MEI Property Services, s.r.o.

V Praze dne: 7. 10. 2019  
Nájemce:  
Česká republika – Generální finanční  
ředitelství

.....  
[redacted]  
jednatel

.....  
[redacted]  
ředitel Sekce ekonomiky