

C & R Developments s.r.o.

Janáčkova 1595/14, 170 00 Praha 7

IČO: 27187179, DIČ: CZ27187179

Phone: +420 234 370 200

Fax: +420 234 370 215

C & R Developments s.r.o.

a

Česká republika – Národní sportovní agentura

Nájemní smlouva č. 0770201001 na část nemovitosti - prostor v budově „Galerie Harfa“:

kancelářské prostory v 8. nadzemním podlaží

4 parkovací místa v podzemním podlaží

skladovací prostory v podzemním podlaží

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Smlouva**“),

mezi:

- (1) **C & R Developments s.r.o.**, IČ: 27187179, DIČ CZ27187179 se sídlem Jankovcova 1595/14, 170 00 Praha 7, Holešovice, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 102931, zastoupená Tomášem Wintersteinem a Peterem Turnerem, jednateli

(dále jen "**Pronajímatel**") a

- (2) **Česká republika – Národní sportovní agentura**, IČ: 07460121, IČO OVM: 07460121 se sídlem nábřeží Edvarda Beneše 128/4, Malá Strana, 11800 Praha 1, jednající

[REDACTED]

(dále jen „**Nájemce**“)

(Nájemce společně s Pronajímatelem dále jako „**Strany**“ a jednotlivě též jako „**Strana**“)

PREAMBULE

A. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 2420, postavené na pozemku parcelní číslo 3343/92, v katastrálním území Libeň, obec Praha (dále jen „**Budova**“), vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 9177 vedeném. Budova je známa též jako nákupní a administrativní centrum „**Galerie Harfa**“;

B. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout nebytové prostory, nacházející se v Budově a za tím účelem uzavírá s Nájemcem tuto Smlouvu.

1. VYMEZENÍ POJMŮ A JEJICH VÝKLAD

- 1.1 Výrazy použité v textu této Smlouvy a v přílohách začínající velkými písmeny mají následující význam:

„ Administrativní centrum “	znamená administrativní (kancelářskou) část Budovy (včetně s takovou částí souvisejících parkovacích ploch v podzemních podlažích Budovy), jak je blíže vyznačena na plánu, který tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy včetně jakýchkoli přístaveb a přestaveb, které se mohou dle důvodného rozhodnutí Pronajímatele stát v budoucnu součástí Administrativního centra;
„ Budova “	má význam uvedený pod písmenem (A) v Preambuli této Smlouvy;
„ Den zahájení “	14.2.2020;
„ Doba nájmu “	období uvedené v odst. 5.6 této Smlouvy;
„ Euro index “	znamená Harmonizovaný index spotřebitelských cen v Evropské unii HICP 2015=100 (European Union (28 countries), Percentage change m/m-12), vydaný

společností Eurostat nebo jakýkoli index, který jej nahrazuje pro výpočet indexových (inflačních) změn v souladu s článkem 5 této Smlouvy;

- "Index"** znamená index spotřebitelských cen (rok 2015=100) pro Českou republiku vyhlášený Českým statistickým úřadem (ČSÚ);
- „Kancelářské prostory“** znamená nebytové prostory umístěné v 8 nadzemním podlaží Administrativního centra, o výměře 520 metrů čtverečních (vč. podílu na společných prostorech), které jsou pro identifikační účely vyznačeny v Příloze č. 3 této Smlouvy;
- „Konečný poplatek za správu Administrativního centra“** znamená smluvní poplatek za správcovské a provozovatelské služby Pronajímatele, hrazený (v rozsahu odpovídajícím Poměrnému podílu Nájemce na celkových nákladech Pronajímatele spojených se správou a provozem Administrativního centra) Nájemcem Pronajímateli v souvislosti s užíváním a provozem Prostor Nájemcem, a v souvislosti správou a provozem Budovy, včetně provozu Zařízení a údržby Pozemků. Výše Konečného poplatku za správu Administrativního centra bude tvořena součtem veškerých výdajů/nákladů (mimo Přímých provozních nákladů, dodávky elektrické energie do Kancelářských prostor dle odstavce 9.1 této Smlouvy, event. dodávky médií dle odstavce 9.2 této Smlouvy), vzniklých Pronajímateli v souvislosti se správou a provozem Administrativního centra, Zařízením a Pozemky za příslušný kalendářní rok Doby nájmu, zahrnující zejména (i) náklady/výdaje uvedené v odst. 8.3 této Smlouvy, (ii) jakékoli jiné výdaje vyžadované na správu, provozování, údržbu a opravy Budovy (příčemž takové náklady budou příslušné pro Administrativní centrum pouze do maximální výše Poměru Administrativního centra na Budově, jak uvedeno v odst. 8.4 této Smlouvy), Zařízení anebo Pozemků; a (iii) takové další potřebné či vhodné služby a dodávky, zajištěné Pronajímatelem prokazatelně pro užitek všech nájemců prostor Administrativního centra;
- „Nájem“** znamená vztah mezi Stranami založený touto Smlouvou a sestávající zejména z práva Nájemce užívat Prostory a jeho povinnosti za užívání Prostor platit Pronajímateli Nájemné, a povinnosti Pronajímatele Prostory za podmínek této Smlouvy Nájemci přenechat k užívání;
- „Nájemné“** znamená nájemné za užívání Prostor ve výši specifikované v odst. 5 této Smlouvy;
- „Nákupní centrum“** znamená nákupní část Budovy (včetně s takovou částí související parkovací plochy, umístěné v podzemních podlažích Budovy), včetně jakýchkoli přístaveb a přestaveb, které se mohou dle důvodného rozhodnutí Pronajímatele stát v budoucnu součástí Nákupního centra;
- „Parkovací místa“** znamená celkem 4 parkovací místa, označených č. 100, 183, 184, 199, nacházejících se v podzemní garáži v podzemním podlaží Administrativního centra, které jsou vyznačeny v Příloze č. 4 této Smlouvy;

„Poměr Administrativního centra na Budově“	znamená procentní podíl vypočtený ke dni příslušné kalkulace jako poměr (i) výměry celkové nebytové plochy Administrativního centra (vyjma s tím souvisejících parkovacích ploch) oproti (ii) výměře celkové nebytové plochy Budovy, včetně Administrativního centra a Nákupního centra (vyjma výměry veškerých parkovacích ploch v Budově);
„Poměrný podíl Nájemce“	znamená (s event. výjimkou uvedenou v odstavci 9.2 této Smlouvy) procentní podíl vypočtený ke dni příslušné kalkulace jako poměr (i) výměry plochy Kancelářských prostor oproti (ii) výměře celkové pronajimatelské nebytové plochy Administrativního centra (do které ovšem nebudou zahrnuty (a) výměry všech ploch, které jsou pro užitek nájemců Administrativního centra užívány pro nekomerční účely anebo pro účely správy či údržby Budovy (resp. Administrativního centra); a (b) výměry ploch veškerých Společných prostor a veškerých parkovacích ploch Administrativního centra);
„Poplatek za služby za Parkovací místa“	znamená smluvní poplatek za služby poskytované v souvislosti s užíváním Parkovacích míst stanovený v souladu s článkem 10 této Smlouvy;
„Poplatek za služby za Skladovací prostory“	znamená smluvní poplatek za služby poskytované v souvislosti s užíváním Skladovacích prostor stanovený v souladu s článkem 10 této Smlouvy;
„Poplatek za správu Administrativního centra“	znamená veškeré zúčtovatelné platby Nájemce na tzv. Konečný poplatek za správu Administrativního centra, ve výši stanovené v souladu s článkem 8 této Smlouvy;
„Poplatky za služby“	má význam uvedený v čl. 6.1 této Smlouvy;
„Pozemky“	znamená pozemky, na kterých je Budova umístěna (parc. č. 3343/92, k.ú. Libeň), dále pozemky 3343/97, 3343/96, 3343/1, 3343/98, 3343/95, 3343/94, 3343/93, k.ú. Libeň, a zároveň další pozemky v k.ú. Libeň a Vysočany, které dle důvodného názoru Pronajímatele přímo souvisejí se správou a provozem Budovy, včetně např. přístupu do Budovy;
„Práce Nájemce“	práce, které může provést Nájemce v průběhu Doby nájmu za účelem úprav Prostor v souladu s článkem 6.3 této Smlouvy;
„Pracovní den“	znamená jakýkoliv den kromě soboty nebo neděle a státních svátků, kdy jsou v České republice otevřeny banky pro veřejnost k provedení obchodních transakcí;
„Prostory“	znamená společně Kancelářské prostory, Skladovací prostory a Parkovací místa;
„Předávací protokol“	znamená protokol se záznamem o předání Prostor Pronajímatelem Nájemci obsahující zejména informace o stavu předávaných Prostor a údajích na měřidlech v

	době předání, jehož kopie tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy;
„Přímé provozní náklady“	znamená skutečné přímé náklady Nájemce související s provozem Prostor, zejména ale nejenom náklady na telefonní služby (či na služby jakýchkoliv jiných telekomunikačních zařízení), a dále na jakékoliv jiné služby a/nebo média, ohledně kterých je Nájemce (za předpokladu předchozího písemného souhlasu Pronajímatele) veden jako fakturovaný spotřebitel a které se vztahují k Prostorám, zahrnující zejména jakékoliv související připojovací, převodní a odpojovací poplatky;
„Příručka nájemce“	znamená provozní řád, který stanovuje technická a organizační pravidla spojené s provozem Administrativního centra a užitím Prostor, který byl před dne uzavření této Smlouvy Nájemci předán;
„Skladovací prostory“	skladové prostory umístěné v podzemním podlaží Administrativního centra o výměře 30,04 metrů čtverečních, které jsou pro identifikační účely vyznačeny v Příloze č. 8 této Smlouvy;
„Smlouva“	znamená tuto nájemní smlouvu;
„Soubor Věcí movitých“	Znamená věci movité, jak jsou specifikovány v příloze č. 9, jejichž užívání umožní Pronajímatel Nájemci tak, jak je stanoveno Smlouvou;
„Společné prostory“	znamenají souhrnně: <p>(a) foyer, chodníky, vchody, společná schodiště, společné výtahy, společné obslužné rampy, vchody, požární schodiště, průchody a odpočívadla, společné chodby a veškeré další prostory, cesty a vybavení v Administrativním centru, které Pronajímatel dal nebo může dát k dispozici ke společnému užívání některých nebo všech nájemců a uživatelů Administrativního centra a všech osob jimi výslovně nebo implicitně oprávněných včetně jejich zákazníků, a</p> <p>(b) veškeré zdi, ploty, komunikační prostory, nádvoří a konstrukce, přívodní média pro společné prostory a další vybavení v rámci Administrativního centra, které společně užívají někteří nebo všichni nájemci a uživatelé Administrativního centra.</p> <p>Společné prostory dle této Smlouvy pro vyloučení pochybnosti nezahrnují společné prostory v Budově, které jsou Pronajímatelem určeny k výlučnému užívání všech nebo některých nájemců Nákupního centra (tedy neobsahují žádné společné prostory, které jsou součástí či náleží k části Budovy - Nákupnímu centru);</p>
„Strany“	znamená společně Pronajímatel a Nájemce;
„Zajištění“	má význam uvedený v odst. 16.1 této Smlouvy;

„Zařízení“

mechanické, elektrické, tepné, ventilační, klimatizační, chladicí a ohřevná zařízení, výtahy, bezpečnostní, ochranné a telefonní systémy, domovní instalace a hygienická zařízení a jiné obslužné systémy v Budově (resp. v Administrativním centru) nainstalované Pronajímatelem za účelem zajištění technologického provozu Budovy, resp. Administrativního centra

- 1.2 Definice uvedené v této Smlouvě, v Preambuli a v přílohách k této Smlouvě jsou pro Strany závazné a tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
- 1.3 Definice uvedené v odst. 1.1 této Smlouvy se použijí obdobně pro jednotná i množná čísla definovaných pojmů.
- 1.4 Odkazy na články a přílohy objevující se v textu této Smlouvy jsou odkazy na články odstavce a přílohy této Smlouvy, není-li uvedeno něco jiného.
- 1.5 Nadpisy jsou vloženy za účelem usnadnění orientace v textu Smlouvy a nebudou sloužit pro výklad této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do Nájmu Prostory nacházející se v Budově, jež jsou vyznačené v Přílohách č. 3, 4 a 8, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy. Nájemce Prostory do Nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou přijímá. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do Nájmu Soubor Věcí movitých nacházející se v Budově, jež jsou specifikované v Příloze č. 9, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy. Nájemce Soubor Věcí movitých do Nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou přijímá. Nájem Prostor je zcela nezávislý na nájmu Souboru Věcí movitých, tj. zánik Nájmu (nebo jakékoliv jeho ukončení) Souboru Věcí movitých nezpůsobuje zánik nájmu Prostor. Nájem Souboru Věcí movitých je závislý na Nájmu Prostor, tj. zánik Nájmu všech Prostor způsobuje zánik nájmu Souboru Věcí movitých.
- 2.1 V rámci užívání Prostor je Nájemce oprávněn nevýlučně využívat také Společné prostory Administrativního centra, včetně přístupových komunikací k Administrativnímu centru, a to v rozsahu nezbytném pro užití Prostor dle této Smlouvy.

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Nájemce je oprávněn Prostory a Soubor Věcí movitých užívat za podmínek této Smlouvy výhradně k následujícím účelům:
 - 3.1.1. Kancelářské prostory budou využívány jako kancelářské prostory;
 - 3.1.2. Parkovací místa budou využívána za účelem parkování osobních automobilů;
 - 3.1.3. Skladovací prostory budou využívány jako prostory pro archivaci dokumentů či skladování movitých věcí;
 - 3.1.4. Soubor Věcí movitých bude využíván pro jejich obvyklý účel, kterým je využití v rámci Prostor.
- 3.2 Nájemce je oprávněn provozovat v Prostorech činnost v předmětu své činnosti dle příslušného zákona s ohledem na stavební určení Prostor.
- 3.3 Nájemce není oprávněn využívat Prostory k jiným účelům, než které stanovuje odst. 3.1 a odst. 3.2 této Smlouvy, aniž by k tomu získal výslovný předchozí souhlas Pronajímatele.

4 VYHOTOVENÍ A PŘEDÁNÍ PROSTOR

- 4.1 Nájemce se přede dnem podpisu této Smlouvy s Prostory seznámil a Prostory převezme ve stavu, v jakém se nacházejí, eventuálně s úpravami dle 4.4, když stav bude zachycen dle podepsaného Předávacího protokolu. Prostory budou předány ke Dni zahájení, nedohodnou-li se Pronajímatel a Nájemce jinak a současně poskytne-li Nájemce součinnost. Neposkytne-li Nájemce součinnost, má se za to, že Prostory byly předány ke Dni zahájení. Ohledně Kancelářských prostor budou Pronajímatelem zajištěna příslušná rozhodnutí orgánu státní správy, umožňující jejich užívání pro účely uvedené v odst. 3.1 této Smlouvy. Nájemce je povinen převzít Prostory dle výzvy Pronajímatele, nejpozději ke Dni zahájení.
- 4.2 Přístup do Prostor bude Pronajímatelem umožněn Nájemci pro účely zahájení stěhování dle vzájemné dohody; poskytne-li Nájemce součinnost pak nejpozději v Den zahájení, když Nájemce bere na vědomí, že v Prostorech budou souběžně probíhat práce dle 4.4, a zavazuje se jednat tak, aby provádění těchto prací neomezil. Vady, které před Dnem zahájení způsobil v důsledku přístupu do Prostor Nájemce nebo osoby na straně Nájemce, je Nájemce povinen odstranit na své náklady. Na takové vady se nevztahuje povinnost Pronajímatele k odstranění vad dle 4.3.
- 4.3 Předávací protokol dle odst. 4.1 této Smlouvy bude obsahovat seznam položek předávaných Nájemci (klíče, manuály apod.), seznam veškerého vybavení Prostor a seznam event. vad a nedodělků Prostor. Pronajímatel je povinen odstranit vady a nedodělky uvedené v Předávacím protokolu ve lhůtě odsouhlasené Stranami, není-li lhůta dohodnuta, pak ve lhůtě 30 dní.
- 4.4 Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Pronajímatel zajistí pro Nájemce ke Dni zahájení dle Nájemní smlouvy provedení dalších prací nad rámec standardního provedení (viz Příloha č. 2 Nájemní smlouvy), jak to vyplývá ze spaceplanu, který je součástí Přílohy č. 3 Nájemní smlouvy, a to jak je uvedeno v příloze 3A (dále jen „Nadstandard“).

Práce Nadstandardu hrazené Pronajímatelem (i) budou majetkem Pronajímatele (a součástí stavby Budovy); (ii) tento majetek bude odepisován Pronajímatelem, a (iii) po skončení nájmu dle Nájemní smlouvy bude tento majetek ponechán v Prostorech (příčemž pro odstranění pochybností strany prohlašují, že Nájemce nebude mít v této souvislosti nárok na jakoukoli kompenzaci).

5. NÁJEMNÉ A DOBA NÁJMU

- 5.1 Smluvní strany sjednaly, že Nájemné činí:
- 5.1.1 za Kancelářské prostory 333,- CZK za každý metr čtvereční Kancelářských prostor měsíčně;
- 5.1.2 za Parkovací místa 2340,- CZK za každé jedno Parkovací místo měsíčně;
- 5.1.3 za Skladovací prostory 182,- CZK za každý metr čtvereční Skladovacích prostor měsíčně;
- 5.1.4 za Soubor Věcí movitých 9 360,- CZK měsíčně;
- tj. celkem na částku ve výši 197 347,28 CZK měsíčně (dále jen „Nájemné“).
- 5.2 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Nájemné v CZK v čtvrtletních splátkách předem, to na základě doručeného daňového dokladu ve lhůtě 21 dní od doručení takového daňového dokladu (řádně vystaveného v souladu s českými právními předpisy) a poměrně za každé nedokončené kalendářní čtvrtletí, pokud není uvedeno jinak. Pokud den splatnosti nepřípadně na Pracovní den, je Nájemné splatné první Pracovní den po dni, v který by měla být tato částka uhrazena. V případě, že bude daňový doklad vystaven nebo doručen v období od 1. prosince kalendářního roku do 15. ledna

následujícího kalendářního roku, pak Strany sjednávají splatnost plnění dle takových daňových dokladů na 60 dní od doručení takových daňových dokladů.

- 5.3 Úmyslně vynecháno.
- 5.4 Nájemné bude s účinností od 1.1.2021 předmětem každoročního navýšení, účinného od každého 1. ledna v průběhu celé Doby nájmu a vypočítaného Pronajímatelem na počátku každého kalendářního roku Doby nájmu, které bude výhradně reflektovat procentuální navýšení Indexu za listopad bezprostředně předcházejícího kalendářního roku oproti listopadu dalšího přecházejícího kalendářního roku.

Případné navýšení Nájemného bude vypočteno na počátku každého kalendářního roku Doby nájmu, a pokud bude takové navýšení aplikovatelné, platby Nájemného budou bez dalšího upraveny s účinností od každého 1. ledna každého takového kalendářního roku.

Jakákoliv úprava Nájemného ve smyslu tohoto odstavce zůstane v účinnosti až do doby, kdy podle předchozích ustanovení může být provedena další úprava Nájemného. V případě, že Index již nebude kdykoliv nadále vyhlášován, potom bude Pronajímatelem nahrazen, na základě jeho přiměřeného výběru, jiným úředním indexem nebo srovnatelnými statistickými údaji vydávanými obecně uznávaným úřadem.

O jakékoli úpravě nájemného dle tohoto odstavce smlouvy bude Pronajímatelem Nájemce předem písemně informovat. Součástí této písemné informace bude též aktuální přehled hrazeného Nájemného s aktualizovanou kalkulací položek Nájemného.

- 5.5 Pronajímatelem vystaví a doručí Nájemci fakturu, která bude platným daňovým dokladem, na každou čtvrtletní platbu Nájemného nejpozději pátý Pracovní den kalendářního čtvrtletí.
- 5.6 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, která začíná Dnem zahájení a končí dne 14.2.2027 (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 5.7 Oznámí-li Nájemce písemně Pronajímateli ne později než 31.12.2025, že má zájem na pokračování Nájmu, má Nájemce právo na automatické prodloužení Doby nájmu na dalších šest (6) let za podmínek platných k původně poslednímu dni původně uvažované Doby nájmu. O případném prodloužení Doby nájmu, bude k žádosti kterékoliv ze Stran, uzavřen dodatek k této Smlouvě, potvrzující prodloužení Doby nájmu.

6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 6.1 Nájemce se zavazuje, že ode Dne zahájení bude platit Nájemné ve výši a způsobem uvedeným v čl. 5 této Smlouvy, a dále, že bude od toho okamžiku platit Poplatek za služby za Parkovací místa, Poplatek za služby za Skladovací prostory, Poplatek za správu Administrativního centra a Konečný Poplatek za správu Administrativního centra (dále společně jen „**Poplatky za služby**“), za dodávky elektrické energie do Kancelářských prostor a event. Přímé provozní náklady, ve výši a způsobem uvedeným v této Smlouvě.
- 6.2 Nájemce se rovněž zavazuje, že bude v souvislosti s Prostory vykonávat svá práva podle této Smlouvy a po celou dobu nájmu bude dodržovat veškeré příslušné zákony a obecně závazné právní předpisy a rozhodnutí všech příslušných státních a obecních orgánů a úřadů. Nájemce si samostatně a na svůj náklad obstará veškerá povolení, souhlasy, osvědčení a licence nezbytné k tomu, aby byl oprávněn provozovat činnost, pro kterou jsou Prostory pronajaty v souladu s touto Smlouvou, bude plnit podmínky v nich stanovené, bude je udržovat v platnosti po celou dobu nájmu.
- 6.3 Strany se dohodly, že pokud dojde k dodatečné dohodě Stran o úpravách a vybavení Prostor Nájemcem, budou takové práce Nájemce (v rozsahu dle takové dohody Stran) považovány za tzv. Práce Nájemce. Takové případné Práce Nájemce provede a/nebo

dokončí Nájemce na své vlastní náklady, nebude-li sjednáno Smluvními stranami jinak, následujícím způsobem:

- 6.3.1. řádně a za použití kvalitních materiálů daných typů nezbytných k dosažení vysokého standardu kancelářských prostor a za využití dodavatelů a zhotovitelů s dobrou pověstí doporučených Pronajímatelem; a
 - 6.3.2. v souladu se seznamem Prací Nájemce, odsouhlaseným v rámci dohody Stran dle odst. 6.3 této Smlouvy; a
 - 6.3.3. v souladu s Příručkou nájemce a tak, aby v minimální míře rušil Pronajímatele a/nebo ostatní nájemce a uživatele Budovy; a
 - 6.3.4. v souladu s platnými zákony a správními rozhodnutími; a
 - 6.3.5. tak, aby neudělal, neopomenul ani nepřipustil nic, co by způsobilo neplatnost nebo zapříčinilo zrušení pojistné smlouvy nebo pojistných smluv na Budovu; a
 - 6.3.6. s tím, že kdykoliv umožní Pronajímateli a dalším jím pověřeným osobám kontrolovat Práce Nájemce a jejich provádění.
- 6.4. Nájemce se zavazuje po celou dobu nájmu na své vlastní náklady provádět běžnou údržbu, drobné opravy, a veškeré opravy a údržbu Kancelářských prostor, jejíž potřeba vyvstane z důvodů na straně Nájemce. Pronajímatel zajistí i opravy, které budou provedeny dodavatelem Pronajímatele jako tzv. oprava záruční. Pronajímatel na přiměřené náklady Nájemce opraví, resp. zajistí opravu Kancelářských prostor dle písemné žádosti Nájemce v případech, kdy by zásah Nájemce mohl mít dopad na platnost záruk od dodavatelů Budovy či jejich částí. Nájemce neprodleně písemně uvědomí Pronajímatele v případě, že bude taková údržba nebo oprava nutná. Údržbu a opravy veškerých Zařízení, rozvodů a přívodů v Kancelářských prostorech a přívody obsluhující Parkovací místa, jakož i další příslušenství Budovy či Společných prostor, které je ve vlastnictví Pronajímatele, zajistí Pronajímatel.
- 6.5. Nájemce je povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o všech závadách na Prostorech či Budově, jež zjistí v průběhu trvání Nájmu dle této Smlouvy, a které budou mít za následek omezení v užívání Prostor. V případě bezprostředního nebezpečí vzniku škody na Prostorech je Nájemce oprávněn podniknout veškerá potřebná opatření k zamezení nebo minimalizaci škody, která by v takovém případě mohla vzniknout.
- 6.6. Nájemce se zavazuje nepoškodit žádnou část Budovy anebo Prostor ani jejich Zařízení nebo přívody/rozvody médií. V případě porušení této povinnosti Nájemce napraví takovou škodu bez zbytečného odkladu na své náklady.
- 6.7. Nájemce neprodleně vyrozumí Pronajímatele o jakékoliv škodě nebo potřebě opravit jakoukoliv část Prostor, za jejichž opravy odpovídá podle této Smlouvy Pronajímatel.
- 6.8. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné dodatečné změny, úpravy, přídavné práce či nezhodnocovat Prostory, anebo provádět jiné práce v Prostorech bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.9. Při práci na odsouhlasených dodatečných změnách, úpravách, přídavných pracích nebo zhodnoceních přijme Nájemce veškerá odpovídající a dostatečná opatření k tomu, aby:
- 6.9.1. neobtěžoval (ať již hlukem, prachem, chvěním či jinak) Pronajímatele a/nebo ostatní uživatele Budovy anebo přilehlých pozemků či budov; a
 - 6.9.2. nepoškodil strukturu Budovy anebo jakýchkoliv přilehlých prostor či jakéhokoliv Zařízení, ani aby se tyto v důsledku výše uvedených prací nestaly nebezpečnými; a

- 6.9.3 neudělal ani neopomenul udělat nic, co by poškodilo nebo mohlo poškodit nebo fyzicky narušit strukturu Budovy nebo úpravy Společných prostor nebo jakékoliv přilehlé pozemky nebo budovy nebo jakoukoliv jejich část nebo jakékoliv servisní zařízení nebo média nacházející se v Prostorách nebo obsluhující Prostory; Nájemce bude zejména dodržovat veškeré limity zatížení podlah Prostor a Budovy.
- 6.10 V případě vzniku škody v důsledku porušení povinnosti Nájemce sjednané v odst. 6.9.1 a/nebo 6.9.2 a/nebo 6.9.3 Nájemce napraví takovou škodu bez zbytečného odkladu na své náklady.
- 6.11 Nezbytná povolení, souhlasy a rozhodnutí potřebná k provedení jakýchkoliv dodatečných změn, úprav, přídatných prací nebo zhodnocení Prostor či jejich částí tzv. Pracemi Nájemce, jakož i povolení potřebná k užívání či provozování těchto Prací Nájemce (např.: souhlasu příslušného orgánu státní správy na úseku požární ochrany, či inspektorátu bezpečnosti práce) zajistí na své náklady Nájemce.
- 6.12 Pokud Nájemce nedodrží ustanovení odst. 6.11 této Smlouvy, pošle Pronajímatel Nájemci písemné oznámení s výzvou k jejich splnění, a pokud je Nájemce nesplní ani ve lhůtě deseti (10) Pracovních dní od obdržení takového oznámení, je Pronajímatel oprávněn zajistit odstranění veškerých neschválených dodatečných změn, úprav, přídatných prací nebo zhodnocení a napravit veškerou způsobenou škodu a to na náklady Nájemce. Veškeré takové náklady budou Nájemcem Pronajímateli uhrazeny na výzvu.
- 6.13 Jakékoli změny, úpravy, práce nebo vylepšení v Prostorách provedené Nájemcem či na jeho žádost během Doby nájmu, budou odstraněny Nájemcem a na jeho náklady před ukončením Nájmu, pokud se Strany nedohodnou jinak.
- 6.14 Nájemce se zavazuje Pronajímatele na základě jeho písemné žádosti informovat o aktuální účetní hodnotě Prací Nájemce a veškerých dodatečných změn, úprav, přídatných prací nebo zhodnocení Prostor, provedených kdykoliv během Doby nájmu.
- 6.15 Nájemce se zavazuje při užití Prostor a Budovy dodržovat Příručku nájemce a zároveň se zavazuje zajistit, aby Příručku nájemce dodržovali všichni jeho zaměstnanci, pracovníci, dodavatelé a hosté, jakož i další osoby, které budou Prostory na základě této Smlouvy spolu s Nájemcem užívat. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit či zrušit kterékoliv z pravidel, které jsou součástí aktuální verze Příručky nájemce, a formulovat taková další pravidla, která budou dle uvážení Pronajímatele v danou dobu potřebná v zájmu zachování bezpečnosti, ochrany, péče a čistoty Administrativního centra a jejího provozu, ochrany pořádku a ochrany pohodlí nájemců, zaměstnanců a hostů. Tato změněná pravidla budou pro osoby dle tohoto odst. závazná okamžikem jejich písemného oznámení Nájemci a Nájemce je povinen se jimi řídit.
- 6.16 Nájemce se zavazuje, že nebude vnášet, umisťovat nebo skladovat v Prostorách ani jinde v Budově nebezpečné materiály. Nájemce zajistí plnění této povinnosti i u zaměstnanců, dodavatelů a hostů Nájemce.
- 6.17 Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den ukončení Nájmu dle této Smlouvy předá Prostory Pronajímateli ve stavu, ve kterém je převzal, s výjimkou obvyklého opotřebení Prostor a v souladu s podmínkami Smlouvy. Nájemce zejména uvede Prostory do stavu, v jakém byly dle této Smlouvy předány, bez Nadstandardu hrazeného Nájemcem, tj. odstraní na svůj náklad před ukončením Nájmu veškeré úpravy, které v Prostorách provedl nebo byly na jeho náklady provedeny, nedohodnou-li se Strany při ukončení Nájmu písemně jinak. Nájemce dále zejména vyklidí z Prostor veškerý svůj movitý majetek a zařízení, vyjma případů, kdy Pronajímatel Nájemce této povinnosti písemně zproští či nebude vyžadovat její splnění. Pronajímatel Nájemci neposkytne náhradu ani jinou kompenzaci za žádné úpravy nebo zhodnocení, nedohodnou-li se Strany jinak.

- 6.18 Nájemce není oprávněn užívat Prostory po ukončení Nájmu. V případě, že Nájemce nevyklidí zcela Prostory nebo nesplní povinnosti podle odst. 6.17 této Smlouvy, má Pronajímatel vedle nároku na náhradu škody, právo na smluvní pokutu ve výši dvojnásobku aktuálního denního Nájemného za každý den prodlení, o který se Nájemce zpozdí s vrácením Prostor Pronajímateli.
- 6.19 Vedle jakýchkoliv dalších právních prostředků svědčících Pronajímateli, zejména vedle nároku na náhradu škody, se Nájemce v případě, že nebude Nájemné nebo jakákoliv jiná peněžitá částka splatná podle této Smlouvy uhrazena v den splatnosti, zavazuje zaplatit Pronajímateli (i) úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy ČR z dlužné částky v českých korunách za každý den prodlení a (ii) smluvní pokutu ve výši EURIBOR tři měsíce plus 4% p.a. z dlužné částky v EUR za každý den prodlení.
- 6.20 Úmyslně vynecháno.
- 6.21 Pod podmínkou řádného a včasného plnění všech závazků Nájemce vyplývajících z této Smlouvy má Nájemce zejména právo:
- (a) užívat za podmínek stanovených touto Smlouvou Prostory;
 - (b) užívat Společné prostory za předpokladu, že budou dodržena ustanovení Příručky nájemce;
 - (c) nepřetržitého vstupu do Prostor a Společných prostor, jak může být v přiměřené míře nutné za účelem přístupu do Prostor a odchodu z Prostor, a to sedm (7) dní v týdnu, dvacet čtyři (24) hodin denně.
- 6.22 Jakékoliv platby podle této Smlouvy budou považovány za Nájemcem včas uhrazené, pokud příslušná částka platby bude v plné výši odepsána z bankovního účtu Nájemce.
- 6.23 Ledaže by zákon vyžadoval jinak, Nájemce tímto potvrzuje, že jeho povinnosti podle této Smlouvy představují povinnosti Nájemce, které jsou nezávislé na jakýchkoliv jeho povinnostech podle jakékoliv jiné smlouvy (ať již písemné či ústní), které je Nájemce stranou či účastníkem. Veškeré částky splatné Nájemcem ve prospěch Pronajímatele podle této Smlouvy budou uhrazeny bez jakéhokoliv započtení či srážky či zadržetí jakéhokoliv druhu, vyjma takových pohledávek, které Pronajímatel výslovně uzná a dále které vzniknou Nájemci jako přeplatek plateb, které ve prospěch Pronajímatele na základě Smlouvy nebo v souvislosti s ní Nájemce provedl.
- 6.24 Kromě dalších povinností Nájemce uvedených v této Smlouvě se Nájemce zavazuje k následujícím povinnostem
- a) zajišťovat na své náklady veškerou údržbu a opravy Souboru Věcí movitých;
 - b) zajišťovat, aby nedošlo k poškození Souboru Věcí movitých, k jejich ztrátě, či úplnému zničení nebo ke ztrátě jejich funkčnosti;
 - c) v případě poškození Souboru Věcí movitých, k jejich ztrátě, či úplnému zničení nebo ke ztrátě jejich funkčnosti z důvodu na straně Nájemce poskytnout Pronajímateli věci movité náhradní, zejména v souladu dle 6.25 a 6.26;
 - d) umožnit vždy k výzvě Pronajímatele inventarizaci Věcí movitých a kontrolu jejich funkčnosti.
- 6.25 Kromě dalších povinností Nájemce uvedených v této Smlouvě se Nájemce zavazuje v případě, z důvodu na straně Nájemce vzniklé ztráty funkčnosti či poškození Souboru Věcí movitých (či jen některé věci movité), v důsledku kterých nebude moci být využíván Soubor Věcí movitých (či jen některá věc movitá), na své náklady takové poškozené věci movité bez zbytečného odkladu nahradit totožnými věcmi movitými, které budou převedeny do vlastnictví Pronajímatele formou směnné smlouvy. Cena směny bude

stanovena ve výši účetní zůstatkové ceny takových poškozených či nefunkčních věcí movitých nebo 1 000,- Kč, dle volby Pronajímatele. Pronajímatel ani Nájemce nebudou jakýmkoliv způsobem doplácet druhé straně jakoukoliv částku. Nájemce je povinen pořídit takové věci movité do 30 dní od jejich poškození či ztráty funkčnosti. Nájemce je povinen uzavřít směnnou smlouvu dle návrhu Pronajímatele, a to do 15 dní od jeho výzvy. Taková směnná smlouva nebude moci být zrušena rozhodnutím soudu ani jednostranným právním jednáním Nájemce.

- 6.26 Kromě dalších povinností Nájemce uvedených v této Nájemní smlouvě se Nájemce zavazuje v případě zničení či ztráty Souboru Věcí movitých, ke kterým došlo v důsledku jednání nebo opomenutí Nájemce (či jen některé věci movité) na své náklady takové věci movité bez zbytečného odkladu nahradit totožnými věcmi movitými, které budou převedeny do vlastnictví Pronajímatele formou kupní smlouvy, když kupní cena bude stanovena ve výši účetní zůstatkové ceny takových ztracených či zničených věcí movitých nebo 1 000,- Kč, dle volby Pronajímatele. Kupní cena bude uhrazena započtením na náhradu části škody, která vznikla Pronajímateli v důsledku zničení či ztráty věcí movitých, a kterou Strany (pouze část škody) vyčíslují ve výši účetní zůstatkové ceny takových ztracených či zničených Věcí movitých nebo 1 000,- Kč, přičemž rozhodující je částka vyšší. Nájemce je povinen pořídit takové věci movité do 30 dní od jejich zničení či ztráty. Nájemce je povinen uzavřít kupní smlouvu dle návrhu Pronajímatele, a to do 15 dní od jeho výzvy. Taková kupní smlouva nebude moci být zrušena rozhodnutím soudu ani jednostranným právním jednáním Nájemce.
- 6.27 V situaci dle kdy dojde ke zničení či ztrátě Souboru Věcí movitých v důsledku jednání nebo opomenutí Nájemce (či jen některé věci movité ze souboru) nebo ztráty funkčnosti či poškození, v důsledku kterého nebudou moci být využívány věci movité (či jen některá z nich) a Nájemce nesplní svojí povinnost dle odst. 6.26. tohoto článku Smlouvy, je Nájemce nadále povinen hradit Nájemné v celé výši, není oprávněn požadovat jakoukoliv slevu na částí Nájemného za Soubor věcí movitých dle čl. 5. odst. 5.1. bodu 5.1.4. Smlouvy. Po dobu, kdy dojde k zničení či ztrátě věcí movitých (či jen některé z nich) nebo ztrátě funkčnosti či poškození, v důsledku kterého nebudou moci být využívány věci movité (či jen některá z nich), pak ta která věc movitá ze Souboru Věcí movitých není až do nabytí vlastnického práva Pronajímatele dle 6.25. nebo 6.26 předmětem nájmu dle této Smlouvy, aniž by však došlo ke změně Nájemného či snížení jiných plateb Nájemce dle Nájemní smlouvy.
- 6.28 V případě, že Nájemce písemně oznámí Pronajímateli nejpozději do 15.6.2020, že požaduje další prostory v Budově k pronájmu se specifikací jejich výměry, která nebude větší než 400 m² (dále jako „Vedlejší prostory“), budou Strany postupovat následovně. Pronajímatel určí Vedlejší prostory v rámci Budovy. Strany bez zbytečného odkladu přistoupí k jednání o uspořádání Vedlejších prostor tak, aby uvedené vyhovovalo potřebám Nájemce (předpokládá se, že Vedlejší prostory budou sloužit jako pracovní místo 20 lidí a současně se zde bude nacházet zasedací místnost pro 30 lidí), současně aby bylo uvedené fakticky možné a náklady na m² nepřevyšovaly náklady, které Pronajímatel vynaložil na Kancelářské prostory. Strany budou jednat v dobré víře. Do 4 měsíců od dohody na uspořádání Vedlejších prostor případně od jiného vzájemně dohodnutého termínu (dále také jako „Rozhodný okamžik“) zajistí Pronajímatel uspořádání Vedlejších prostor dle vzájemně dohodnutého uspořádání. K Rozhodnému okamžiku se pak pojem Prostory rozšiřuje o Vedlejší prostory, které se stávají Kancelářskými prostory vedle stávajících Kancelářských prostor. Veškeré platby budou upraveny dle ujednání Smlouvy v ustanoveních o Nájemném za Kancelářské prostory, o Poplatku za Správu Administrativního centra a Konečný poplatek za správu Administrativního centra poměrně dle navýšení výměry Kancelářských prostor. O případném rozšíření Prostor dle tohoto odstavce bude k žádosti kterékoliv ze Stran, uzavřen dodatek k této Smlouvě, potvrzující uvedené. Pronajímatel k žádosti Nájemce, která bude učiněna společně s oznámením dle první věty tohoto odstavce, rozšíří Soubor Věcí movitých tak, aby byly Vedlejší prostory vybaveny obdobnými věcmi movitými tak, jak k tomu bude v případě Kancelářských prostor a Věcí movitých. K Rozhodnému okamžiku se pak pojem Soubor Věcí movitých rozšíří o takové věci movité pro Vedlejší prostory. Platby za užívání Souboru Věcí movitých budou navýšeny o částku odpovídající součinu výměry Vedlejších prostor a částky 18 Kč plus DPH. O případném rozšíření

Souboru Věcí movitých dle tohoto odstavce bude k žádosti kterékoliv ze Stran, uzavřen **dodatek** k této Smlouvě, potvrzující uvedené.

- 6.29 Pronajímatel umožní Nájemci umístit v Budově nebo na Pozemcích přiléhajících k hlavnímu vchodu do Budovy nepřetržitě veřejnosti přístupnou veřejnou desku.

7. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 7.1 V průběhu Doby nájmu je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci Prostory k nerušenému užívání, přičemž Prostory nesmí vykazovat žádné vady, které by bránily v jejich užívání.

- 7.2 Pronajímatel zajistí, aby počínaje Dnem zahájení do Prostor mohly být dodávány dodávky elektrické energie, vody a tepla (dále jen „**Média**“). Platba za dodávky Médii není zahrnuta v Nájemném. Platba za dodávky Médii a za případné jiné služby, které mohou být po dohodě Stran v průběhu Doby nájmu poskytnuty Pronajímatelem Nájemci, budou účtovány Nájemci v souladu s články 8 a 9 této Smlouvy.

- 7.3 Pronajímatel nebo jím pověřená osoba může kdykoliv v pracovní době Nájemce vstoupit do Prostor, pokud to Nájemci písemně oznámí v dostatečném časovém předstihu (minimálně však 7 dní předem s výjimkou případů hrozícího nebezpečí, kdy postačí oznámení podané 24 hodin předem, a to např. emailovou korespondencí s potvrzením doručení) za účelem:

7.3.1 vybudování, položení, čištění, údržby, kontroly, modifikace, napojení, výměny, překladu nebo opravy jakýchkoliv rozvodů sloužících pro potřeby Budovy, které vedou přes Prostory, pod nimi nebo nad nimi, anebo

7.3.2 kontroly stavu Prostor, Budovy, Zařízení a instalací v Prostorách, Budově a za účelem opravy, úpravy, malování a údržby nebo provádění jakýchkoliv jiných prací, které nemohou být provedeny bez umožnění takového přístupu; anebo

7.3.3 identifikace jakéhokoliv porušení závazků Nájemce vyplývajících z této Smlouvy; anebo

7.3.4 z jakýchkoli dalších rozumných a důležitých důvodů,

s tím, že Pronajímatel je povinen po vstupu do Prostor, resp. po provedení výše uvedených prací, uvést Prostory do funkčně srovnatelného stavu.

Lhůty pro písemné oznámení Nájemci sjednané v tomto odst. se nepoužijí v případě havarijní situace na Prostorách, v Budově či její části, včetně Zařízení, jejíž řešení nesnese odkladu či v případě nouze.

- 7.4 Pronajímatel má právo v případě potřeby pokládat, udržovat, obnovovat, vyměňovat a užívat veškerá potrubí, kabely, dráty, sítě, vedení a další přívody v Prostorách, a to zejména v mezistropní konstrukci a podhledech Prostor anebo základní podlahové konstrukci a povrchovou podlahovou úpravou, za předpokladu následného uvedení Prostor do funkčně srovnatelného stavu.

- 7.5 Pronajímatel je povinen při výkonu svých práv dle odst. 7.3 a 7.4 této Smlouvy postupovat vždy tak, aby v minimálním rozsahu omezoval Nájemce a další osoby užívající Prostory v souvislosti s touto Smlouvou. V případě, že Nájemci vznikne v důsledku výkonu práv Pronajímatele dle této Smlouvy (zejména odst. 7.3 a/nebo 7.4) jakákoliv škoda, je Pronajímatel povinen ji Nájemci nahradit bez zbytečného odkladu na základě jeho výzvy. Trvají-li práce podle odst. 7.3. a 7.4. této Smlouvy ve vztahu k době trvání Nájmu nepřiměřeně dlouho, nebo ztěžují-li Nájemci užívání Prostor nad míru obvyklou, a pokud takový stav není z důvodu na straně Nájemce a bude trvat i po písemné výzvě a přiměřeně lhůtě k nápravě nejméně v délce pěti Pracovních dní, má Nájemce právo na

přiměřenou slevu z Nájemného podle doby trvání těchto prací a jejich rozsahu. Jedná-li se o takové práce, v důsledku kterých Nájemce nemůže Prostory vůbec a ani zčásti užívat po dobu delší než 5 dnů ode dne, kdy Nájemce vyzval Pronajímatele k opravě takové vadného stavu, má Nájemce právo, aby mu Pronajímatel poskytl po dobu trvání prací jiné kancelářské prostory.

- 7.6 Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost v případě potřeby úprav či oprav, bude-li takové součinnosti k provedení úprav i oprav zapotřebí.
- 7.7 Pokud Nájemce neplní jakoukoliv ze svých povinností vyplývajících z této Smlouvy, pak Pronajímatel, aniž by tím Nájemce z takového závazku vyvázal, může splnit takovou povinnost jménem a na náklady Nájemce:
- (a) okamžitě a bez jakéhokoliv oznámení v případě nouze nebo v případě, že takové porušení Nájemce podstatným způsobem narušuje bezpečný provoz Administrativního centra či by mohlo vést k porušení jakékoliv právní povinnosti nebo ke zrušení jakékoliv pojistné smlouvy uzavřené Pronajímatelem; a
 - (b) v jakémkoliv jiném případě pokud takové porušení Nájemce trvá i po uplynutí tří (3) dnů ode dne, kdy Pronajímatel podal Nájemci oznámení o úmyslu Pronajímatele splnit porušenou a zároveň nesplněnou povinnost jménem Nájemce.

Veškeré náklady a výdaje prokazatelně vynaložené Pronajímatelem dle tohoto odst. v souvislosti s jakýmkoliv takovým jeho plněním jménem Nájemce a veškeré náklady a výdaje vynaložené Pronajímatelem na jakýkoliv úkon nebo řízení iniciované Pronajímatelem za účelem vynucení splnění jakékoliv povinnosti Nájemce podle této Smlouvy budou uhrazeny Nájemcem Pronajímateli na výzvu.

- 7.8 V případě žádosti Nájemce umožní Pronajímatel Nájemci užívání až 7 parkovacích míst v Budově v části určené pro zákazníky Nákupního centra, a to dle vzorové smlouvy, která tvoří přílohu č.10 Smlouvy za cenu 2000,- CZK měsíčně za jedno místo plus DPH, když tato částka bude indexována totožně, jako Nájemné. Doba bude sjednána dle žádosti Nájemce, a to od měsíce následujícího po doručení žádosti Nájemce, nejméně na 1 měsíc, nejdéle však do posledního dne Doby nájmu.
- 7.9 Pronajímatel bere na vědomí povinnost Nájemce uveřejnit nájemní Smlouvu na internetových stránkách portálu veřejné správy a internetových stránkách MŠMT.
- 7.10 Pronajímatel je povinen poskytnout součinnost jako osoba povinná spolupůsobit při výkonu finanční kontroly (viz § 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, k poskytnutí součinnosti Nájemci i kontrolním orgánům při provádění finanční kontroly dle citovaného zákona. Pronajímatel je povinen umožnit zaměstnancům nebo zmocněncům poskytovatele dotace MŠMT, MF, Evropské komisi, Evropskému účetnímu dvoru, NKÚ a dalším oprávněným orgánům státní správy vstup do Prostor a poskytovat součinnost při kontrole související s Nájmem.

8 POPLATEK ZA SPRÁVU ADMINISTRATIVNÍHO CENTRA, KONEČNÝ POPLATEK ZA SPRÁVU ADMINISTRATIVNÍHO CENTRA

- 8.1 Po Doby nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli jako zúčtovatelnou částku Poplatek za správu Administrativního centra, ve výši stanovené Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou na základě odůvodněného kvalifikovaného odhadu před každým 1. dubnem podle podmínek článku 8 této Smlouvy s tím, že za počáteční období Doby nájmu ode Dne zahájení do 31. března následujícího po uplynutí prvního kalendářního roku Doby nájmu se výše Poplatku za správu Administrativního centra rovná částce CZK 95,- za každý metr čtvereční Kancelářských prostor za každý kalendářní měsíc (i za jakoukoli

jeho poměrnou část) takového počátečního období. Nájemce bude hradit Poplatek za správu Administrativního centra v korunách českých ve čtyřech (4) čtvrtletních platbách hrazených předem, a to na základě doručeného daňového dokladu ve lhůtě 21 dní od doručení takového daňového dokladu (řádně vystaveného v souladu s českými právními předpisy), a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc, pokud není uvedeno jinak. Pokud den splatnosti nepřípadně na Pracovní den, je Poplatek za správu Administrativního centra splatný první Pracovní den po dni, v který by měla být tato částka uhrazena. V případě, že bude daňový doklad vystaven nebo doručen v období od 1. prosince kalendářního roku do 15. ledna následujícího kalendářního roku, pak Strany sjednávají splatnost plnění dle takových daňových dokladů na 60 dní od doručení takových daňových dokladů. Pronajímatel a Nájemce k písemné žádosti Nájemce vždy v průběhu měsíce října vstoupí do jednání za účelem možné uzavření písemné dohody o úhradě plateb na Poplatek za správu Administrativního centra za měsíce listopad a prosinec, aniž by se výše Poplatku za správu Administrativního centra měnila, avšak částka fakturovaná Pronajímatelem Nájemci pro účely výpočtu dle 8.2 se sníží. Obsahem takové písemné dohody by mělo být oprávnění Nájemce hradit za takové měsíce částky na Poplatek za správu Administrativního centra nižší a to tak, že dle odhadu Pronajímatele by Pronajímatel Nájemci dle odstavce 8.2 nebyl povinen cokoli vracet. Nebude-li taková dohoda uzavřena z jakéhokoliv důvodu do 31.10., pak je Nájemce povinen hradit platby v plné výši dle Smlouvy. Poplatek za správu Administrativního centra však zůstává i v případě dohody nezměněn, a bude upraven výlučně dle odstavce 8.5.

- 8.2 Nejpozději do každého 31. března bezprostředně následujícího po skončení jakéhokoliv kalendářního roku během Doby nájmu provede Pronajímatel vyúčtování skutečné částky Konečného poplatku za správu Administrativního centra za takový skončený kalendářní rok (jakožto vyúčtování Poměrného podílu Nájemce ze skutečné celkové částky Konečného poplatku za správu Administrativního centra za takové období) oproti platbám Poplatku za správu Administrativního centra fakturovaným Pronajímatelem Nájemci za takový skončený kalendářní rok. Pokud bude takový rozdíl existovat a bude kladný (nedoplatek), potom Nájemce uhradí Pronajímateli případnou částku takového rozdílu (nedoplatku) ve lhůtě tří (3) týdnů po vystavení příslušné faktury (opravný daňový doklad) Pronajímatelem. Pokud částka, kterou Pronajímatel fakturoval dle této Smlouvy za příslušný skončený kalendářní rok z Poplatku za správu Administrativního centra, přesáhne částku Konečného poplatku za správu Administrativního centra za takový skončený kalendářní rok, potom bude taková částka (přeplatek) Pronajímatelem Nájemci vrácena během tří (3) týdnů po vystavení příslušné faktury (opravný daňový doklad) Pronajímatelem. Ke každému opravnému daňovému dokladu dle tohoto odstavce bude Pronajímatelem přiloženo příslušné vyúčtování.
- 8.3 Do Konečného poplatku za správu Administrativního centra budou zahrnuty náklady Pronajímatele na údržbu, provoz, opravy, čištění, úklid, odvoz odpadu z Administrativního centra, terénní úpravy, osvětlení, odklizení sněhu z Pozemků, a malování a údržby Společných prostor, všech hlavních stěn, společných stěn a základů, střech, externích částí a veškerého potrubí a dalších přívodů do Administrativního centra, týkajících se Administrativního centra nebo využívaných Administrativním centrem společně s Pozemky (včetně veškerých přístupových cest a jakýchkoliv sousedních cest, obslužných ramp a chodníků, které nejsou udržovány na veřejné náklady), dále platby a náklady na ostražbu Administrativního centra, dodávky vody a tepla, náklady na provoz, opravy klimatizace a chlazení Administrativního centra (včetně veškerých pronajímatelných prostor a Společných prostor), náklady na odvod odpadních vod a odpadků, náklady na správu a řízení Administrativního centra, pojištění Budovy (resp. Administrativního centra), náklady na údržbu a opravy veškerého požárního a detekčního zařízení a instalací, požárních poplašných systémů, požárních východů, bezpečnostních systémů Administrativního centra; místa pro poskytnutí první pomoci a údržby telefonní ústředny; náklady, které mohou vyžadovat místní úřady ve vztahu k Administrativnímu centru nebo Pozemkům, náklady na dodávku dodatečné elektřiny prostřednictvím záložního generátoru v Administrativním centru, daně z nemovitosti v souvislosti s Pozemkem a Administrativním centrem, a takové další náklady, služby a platby, týkající se Administrativního centra, jaké bude Pronajímatel považovat za nezbytné prokazatelně pro užitek všech nájemců Administrativního centra, s přihlédnutím k zásadám řádné

správy nemovitostí. Při výběru dodavatelů bude Pronajímatel vybírat dodavatele služeb či dodávek uvedených v tomto odst. 8.3 tak, aby poplatky a náklady na zajištění těchto služeb byly v čase a místě obvyklé na trhu a odpovídající rozsahu zajišťovaných činností.

- 8.4 Do Konečného poplatku za správu Administrativního centra mohou být Pronajímatelem zahrnuty, avšak pouze maximálně v míře odpovídající Poměru Administrativního centra na Budově, i náklady na provoz a správu Budovy související se zajištěním činností systematicky uvedených v odst. 8.3 této Smlouvy, které nelze jednoznačně oddělit na náklady související výhradně se správou a provozem Administrativního centra a správou a provozem Nákupního centra.
- 8.5 Na základě provedení vyúčtování skutečné částky Konečného poplatku za správu Administrativního centra za příslušný skončený kalendářní rok Doby nájmu podle podmínek odstavce 8.2 výše bude Pronajímatel oprávněn v té době splatnou částku Poplatku za správu Administrativního centra (resp. Poměrný podíl Nájemce na Konečném poplatku za správu Administrativního centra), upravit pro každé příslušné následující 12-měsíční období Doby nájmu (počínající každého 1. dubna a končící každého 31. března), a to na základě jeho přiměřeného odhadu částky Konečného poplatku za správu Administrativního centra za takový probíhající kalendářní rok. Takovou úpravu Poplatku za správu Administrativního centra je Pronajímatel oprávněn provést zejména (avšak nikoliv pouze) v případě, pokud je Nájemce na základě provedení posledního vyúčtování podle podmínek odstavce 8.2 výše povinen uhradit nedoplatek. Každá úprava částky Poplatku za správu Administrativního centra bude Pronajímatelem Nájemci oznámena písemně společně s vyúčtováním Konečného poplatku za správu Administrativního centra za předchozí kalendářní rok dle odstavce 8.2 výše. 8.6
- 8.6 Provedení vyúčtování ze strany Pronajímatele je konečné s výjimkou případu prokázané chyby v provedení vyúčtování nebo kdy Nájemce bezodkladně nejpozději do 21 dnů od doručení vyúčtování vytkl Pronajímateli vady vyúčtování, v takovém případě Pronajímatel vyúčtování přezkoumá a sdělí Nájemci nejpozději do 30 dnů výsledek přezkoumání. Nájemce je oprávněn kdykoliv v průběhu kalendářního roku po předchozím písemném oznámení Pronajímateli, nahlédnout do účetnictví Pronajímatele v rozsahu týkajícím se poplatků za služby dle článku 8. za předchozí kalendářní rok. Pokud Nájemce písemně oznámí Pronajímateli nejpozději do 15. července dotčeného roku, že z kontroly účetnictví plynou důkazy o tom, že skutečné provozní náklady spojené s poplatky dle článku 8 za předchozí kalendářní rok byly nižší, Pronajímatel uhradí rozdíl nájemci do 15 dnů po předložení dostačujícího důkazu o rozdílu. Nájemce je oprávněn v rámci nahlédnutí a přezkoumání vyúčtování požádat Pronajímatele o vyúčtování skutečných provozních nákladů a hrazených dílčích plnění na poplatky za služby dle článku 8. Daňové doklady od dodavatele Médii, jejichž náklady budou předmětem rozúčtování a vyúčtování provozních nákladů objektu budou na žádost Nájemce ze strany Pronajímatele předloženy.

9 DODÁVKY EL. ENERGIE, PŘÍMÉ PROVOZNÍ NÁKLADY

- 9.1 Dodávka elektrické energie do Kancelářských prostor bude zajištěna Pronajímatelem a náklady na dodávku elektrické energie budou Nájemci přeúčtovány dle skutečné spotřeby podle elektroměru (elektroměrů), které budou měřit spotřebu elektrické energie v Kancelářských prostorech. Nájemce bude hradit Pronajímateli za dodávku elektrické energie do Kancelářských prostor v měsíčních platbách hrazených zpětně nejpozději do patnáctého (15.) dne po vystavení každé příslušné faktury za dodávku elektrické energie Pronajímatelem. V případě, že bude daňový doklad vystaven nebo doručen v období od 1. prosince kalendářního roku do 15. ledna následujícího kalendářního roku, pak Strany sjednávají splatnost plnění dle takových daňových dokladů na 60 dní od doručení takových daňových dokladů.
- 9.2 Pokud budou Kancelářské prostory vybaveny podružným měřičem příslušného média (jiným než elektroměrem), který může být na náklady Pronajímatele v Kancelářských prostorech nainstalován, potom bude Nájemce za spotřebu příslušného média ve vztahu

ke Kancelářským prostorám Pronajímateli hradit částku ve výši aktuální sazby za takové příslušné médium účtované Pronajímateli příslušným dodavatelem vynásobené údaji o spotřebě odečtenými z takového podružného měřiče za rozhodné účtovací období takového média. O tuto část nákladů, uhrazených Nájemcem na dodávku měřených Médii bude následně snížen rozsah nákladů vyúčtovaných v rámci Konečného poplatku za správu Administrativního centra. ...

- 9.3 Platby za telefonní služby a za jiná datová či telefonní připojení bude hradit Nájemce přímo dodavatelům těchto služeb; Nájemce je povinen tyto služby zajistit sám a na svůj účet s tím, že Pronajímatel se zavazuje v případě potřeby poskytnout Nájemci potřebnou součinnost. Nájemce bude výlučně odpovědný za a bude řádně hradit Přímé provozní náklady dodavatelům příslušných médií a/nebo poskytovatelům příslušných služeb a bude u takových dodavatelů či poskytovatelů veden jako fakturovaný spotřebitel. Nájemce se tímto zavazuje a souhlasí, že bude-li tak Pronajímatel požadovat, podnikne při ukončení této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu veškeré kroky a uzavře dohody, resp. dohody o ukončení dodávek, (bez jakýchkoliv nákladů pro Pronajímatele či takovou osobu) nezbytné v souvislosti se zavedením Pronajímatele, či jím určené osoby, jako fakturovaného spotřebitele média a/nebo služby, které byly podle této Smlouvy vedeny na jméno Nájemce. Pokud tak Nájemce neučiní, bude Pronajímatel oprávněn si jakožto smluvní pokutu související s takovým porušením povinnosti Nájemce podle této Smlouvy ponechat částku odpovídající Zajištění, aniž by tím Nájemce zprostil uvedených povinností a omezil právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody.
- 9.4 Nájemce bude výlučně odpovědný za zajištění telefonních služeb pro Kancelářské prostory (s tím, že Pronajímatel k souvisejícím žádostem Nájemce poskytne svůj souhlas a popřípadě další potřebnou součinnost) a bude řádně hradit související Přímé provozní náklady poskytovateli telefonních služeb (včetně jakýchkoliv dalších nákladů souvisejících s takovými telefonními službami).

10 POPLATEK ZA SLUŽBY ZA PARKOVACÍ MÍSTA A ZA SKLADOVACÍ PROSTORY

- 10.1 Po Doby nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli Poplatek za služby za Parkovací místa v korunách českých ve čtyřech (4) čtvrtletních platbách hrazených předem, a to na základě doručeného daňového dokladu ve lhůtě 21 dní od doručení takového daňového dokladu (řádně vystaveného v souladu s českými právními předpisy), a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc, pokud není uvedeno jinak. Pokud den splatnosti nepřípadně na Pracovní den, je Poplatek za služby za Parkovací místa splatný první Pracovní den po dni, v který by měla být tato částka uhrazena. V případě, že bude daňový doklad vystaven nebo doručen v období od 1. prosince kalendářního roku do 15. ledna následujícího kalendářního roku, pak Strany sjednávají splatnost plnění dle takových daňových dokladů na 60 dní od doručení takových daňových dokladů.
- 10.2 Poplatek za služby za Parkovací místa činí 380,- Kč (slovy: tři sta osmdesát korun českých) za každé Parkovací místo měsíčně, Poplatek za služby za Parkovací místa bude zahrnovat běžné služby Pronajímatele související se zajištěním provozu parkovacích ploch Administrativního centra za podmínek uvedených v této Smlouvě (jako je např. úklid, osvětlení).
- 10.3 Poplatek za služby za Parkovací místa bude předmětem každoročního navýšení, účinného od každého 1. ledna v průběhu celé Doby nájmu a vypočítaného Pronajímatelem na počátku každého kalendářního roku Doby nájmu, které bude výhradně reflektovat případné zvýšení Indexu během předcházejícího běžného roku začínajícího 1. prosince a končícího 30. listopadu. Meziroční zvýšení Indexu ke každému 1. lednu v průběhu celé Doby nájmu bude vypočteno jako podíl hodnoty Indexu za měsíc listopad bezprostředně předcházejícího kalendářního roku Doby nájmu a hodnoty Indexu za měsíc listopad dalšího předcházejícího kalendářního roku. Případné navýšení Poplatku za služby za Parkovací místa bude vypočteno na počátku každého kalendářního roku Doby nájmu, a pokud bude takové navýšení aplikovatelné, platby Poplatku za služby za Parkovací místa budou bez dalšího upraveny s účinností od každého 1. ledna každého takového kalendářního roku. Za účelem vyloučení pochybností, na základě jakéhokoliv

případného meziročního snížení Indexu nebude aplikováno jakékoliv snížení Poplatku za služby za Parkovací místa. Jakákoliv úprava Poplatku za služby za Parkovací místa ve smyslu tohoto odstavce zůstane v účinnosti až do doby, kdy podle předchozích ustanovení může být provedena další úprava Poplatku za služby za Parkovací místa. V případě, že Index již nebude kdykoliv nadále vyhlášován, potom bude Pronajímatelem nahrazen, na základě jeho přiměřeného výběru, jiným úředním indexem nebo srovnatelnými statistickými údaji vydávanými obecně uznávaným úřadem.

- 10.4 Po Doby nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli Poplatek za služby za Skladovací prostory v korunách českých ve čtyřech (4) čtvrtletních platbách hrazených předem, a to na základě doručeného daňového dokladu ve lhůtě 21 dní od doručení takového daňového dokladu (řádně vystaveného v souladu s českými právními předpisy), a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc, pokud není uvedeno jinak. Pokud den splatnosti nepřípadně na Pracovní den, je Poplatek za služby za Skladovací prostory splatný první Pracovní den po dni, v který by měla být tato částka uhrazena. V případě, že bude daňový doklad vystaven nebo doručen v období od 1. prosince kalendářního roku do 15. ledna následujícího kalendářního roku, pak Strany sjednávají splatnost plnění dle takových daňových dokladů na 60 dní od doručení takových daňových dokladů.
- 10.5 Poplatek za služby za Skladovací prostory činí 50,- Kč (padesát korun českých) na metr čtvereční Skladovacích prostor měsíčně. Poplatek za služby za Skladovací prostory bude zahrnovat běžné služby Pronajímatele související se zajištěním provozu skladovacích prostor Administrativního centra za podmínek uvedených v této Smlouvě (jako je např. úklid, osvětlení).
- 10.6 Poplatek za služby za Skladovací prostory bude předmětem každoročního navýšení, účinného od každého 1. ledna v průběhu celé Doby nájmu a vypočítaného Pronajímatelem na počátku každého kalendářního roku Doby nájmu, které bude výhradně reflektovat případné zvýšení Indexu během předcházejícího běžného roku začínajícího 1. prosince a končícího 30. listopadu. Meziroční zvýšení Indexu ke každému 1. lednu v průběhu celé Doby nájmu bude vypočteno jako podíl hodnoty Indexu za měsíc listopad bezprostředně předcházejícího kalendářního roku Doby nájmu a hodnoty Indexu za měsíc listopad dalšího předcházejícího kalendářního roku. Případné navýšení Poplatku za služby za Skladovací prostory bude vypočteno na počátku každého kalendářního roku Doby nájmu, a pokud bude takové navýšení aplikovatelné, platby Poplatku za služby za Skladovací prostory budou bez dalšího upraveny s účinností od každého 1. ledna každého takového kalendářního roku. Za účelem vyloučení pochybností, na základě jakéhokoliv případného meziročního snížení Indexu nebude aplikováno jakékoliv snížení Poplatku za služby za Skladovací prostory. Jakákoliv úprava Poplatku za služby za Skladovací prostory ve smyslu tohoto odstavce zůstane v účinnosti až do doby, kdy podle předchozích ustanovení může být provedena další úprava Poplatku za služby za Skladovací prostory. V případě, že Index již nebude kdykoliv nadále vyhlášován, potom bude Pronajímatelem nahrazen, na základě jeho přiměřeného výběru, jiným úředním indexem nebo srovnatelnými statistickými údaji vydávanými obecně uznávaným úřadem.

11 PŘEDČASNÉ UKONČENÍ NÁJMU

- 11.1 Strany jsou oprávněny vypovědět tuto Smlouvu pouze z důvodů stanovených touto Smlouvou. Výpovědní lhůta je dvouměsíční (nestanoví-li tato Smlouva výslovně lhůtu jinou) a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícím po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Straně. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat výpovědní důvod/důvody dle této Smlouvy, na základě kterých ji příslušná Strana podává. Ukončení Smlouvy nemá žádný vliv na povinnost Stran uhradit smluvní pokuty vyplývající z této Smlouvy.
- 11.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:
- 11.2.1 Nájemce je v prodlení s platbou Nájemného, Poplatku za služby anebo s jakoukoli jinou platbou na základě této Smlouvy po dobu delší než jeden (1)

měsíc po splatnosti a toto nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy Nájemce obdržel od Pronajímatele písemné upozornění o nesplnění této povinnosti; avšak s tím, že pokud Pronajímatel podal v jakémkoliv dvanáctiměsíčním období během Doby nájmu dvě (2) taková oznámení o porušení podle tohoto odstavce, pak jakékoliv následné neuhrazení Nájemného nebo jakéhokoliv jiného finančního závazku ze strany Nájemce v době splatnosti podle této Smlouvy během takového dvanáctiměsíčního období bude opravňovat Pronajímatele tuto Smlouvu dle tohoto odstavce vypovědět, bez dalšího oznámení Pronajímatele Nájemci o takové skutečnosti; nebo

- 11.2.2 Nájemce užívá Prostory v rozporu s podmínkami této Smlouvy a toto Nájemce nenapraví ani v dodatečné přiměřené lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy; nebo
 - 11.2.3 Nájemce porušuje platné právní předpisy nebo jiné předpisy v souvislosti s užíváním Prostor, nebo Nájemce dá Prostory do podnájmu či umožní užívat Prostory či jejich část, a toto nenapraví ani v dodatečné přiměřené lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy Nájemce obdržel písemné upozornění od Pronajímatele o porušování předpisů; nebo
 - 11.2.4 Úmyslně vynecháno; nebo
 - 11.2.5 pokud Nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv svou jinou podstatnou povinnost podle této Smlouvy a takové porušení nenapraví do třiceti (30) dnů po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení, anebo pokud je takové porušení takové povahy, že v takové třicetidenní lhůtě být zcela napraveno nemůže, Nájemce v takové lhůtě nezahájí veškeré kroky (popřípadě po jejím uplynutí nebude pečlivě směřovat k dokončení takových kroků) nezbytné k nápravě takového porušení.
- 11.3 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou jeden kalendářní měsíc z následujících důvodů:
- 11.3.1 Prostory po Dni zahájení ani zčásti není možné užívat k účelům dohodnutým v odstavci 3.1 této Smlouvy po dobu delší než jeden (1) kalendářní měsíc, a to z důvodů nikoli na straně Nájemce a Pronajímatel tento stav neodstraní ani v dodatečné lhůtě 30 ti dnů ode dne, kdy je Nájemce na vznik takové skutečnosti písemně upozornil;
 - 11.3.2 Pronajímatel po Dni zahájení opakovaně poruší kteroukoli ze svých povinností vyplývajících z této Smlouvy, a to tak, že podstatně omezí Nájemce v užití Prostor k účelu dle článku 3 této Smlouvy, a tuto situaci Pronajímatel přes Nájemcovo písemné upozornění nenapraví ani v dodatečné třiceti (30) denní lhůtě;
 - 11.3.3 Pokud Prostory přestaly být způsobilé k užívání k účelu Nájmu a Pronajímatel v rozporu se Smlouvou i přes písemnou výzvu Nájemce nezajistil v 30 ti denní lhůtě Nájemci odpovídající náhradní prostory;
- 11.4 Vypoví-li Pronajímatel tuto Smlouvu z důvodů na straně Nájemce, Nájemce nahradí Pronajímateli škody způsobené takovým předčasným ukončením Smlouvy.
- 11.5 Vypoví-li Nájemce tuto Smlouvu z důvodů na straně Pronajímatele, Pronajímatel nahradí Nájemci škody způsobené takovým předčasným ukončením Smlouvy.
- 11.6 Dojde-li ke změně vlastnictví Budovy, Prostor či jakýchkoliv jejich částí, není Nájemce z tohoto důvodu oprávněn tuto Smlouvu vypovědět ani jiným způsobem ji ukončit; to neplatí v případě, že Nájemce by setrváním v nájmu porušil svoji povinnost vyplývající z právních předpisů nebo by setrváním v nájemním vztahu porušovalo závazky České

republiky vyplývající z mezinárodního práva nebo dokumentů zavazující Českou republiku, na jejichž základě nelze v nájemním vztahu pokračovat.

12 INFORMACE, REKLAMNÍ VÝVĚSKY, TABULE A ANTÉNY

- 12.1 Jakékoliv nápisy, vývěsní štítky, informační tabule, reklamní vývěsky, oznamovací desky apod. (dále jen „**Informační ukazatele**“) na Prostorách a/nebo Budově, smí na žádost Nájemce umisťovat výhradně Pronajímatel, nedohodnou-li se Strany v konkrétním případě jinak. Informační ukazatele musí být v souladu s informačním systémem Budovy. V případě, že Nájemce požádá Pronajímatele o umístění, instalaci a užívání jakýchkoliv Informačních ukazatelů, je Pronajímatel povinen Nájemci toto umožnit a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli prokazatelně vynaložené náklady s tím spojené. Pronajímatel hrubě poruší své povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy, pokud Nájemci umístění Informačních ukazatelů, které je Nájemce povinen ze zákona mít umístěny, neumožní, a to opakovaně, ačkoliv Nájemce na uvedené Pronajímatele písemně upozornil s odkazem na tento odstavec a konkrétní právní předpis, kde je povinnost stanovena. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci umístění státních symbolů, pokud o to Nájemce Pronajímatele požádá.

13 ŠKODA ZPŮSOBENÁ UDÁLOSTÍ

- 13.1 V případě poškození Budovy nebo její části požárem nebo v případě jiné události či jiného poškození, v jejímž důsledku se Prostory nestanou zcela nezpůsobilými k užívání, se Pronajímatel zavazuje takové poškození Budovy bez zbytečného odkladu odstranit, ledaže by ke škodě došlo z důvodu na straně Nájemce či jiného uživatele Prostor.
- 13.2 V případě, že se Prostory stanou zcela nezpůsobilé ke sjednanému užívání, může Pronajímatel buď:
- 13.2.1 vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou čtyřicet pět (45) dnů, počínající běžet následujícím dnem po doručení výpovědi Nájemci; nebo
- 13.2.2 napravit škodu do té míry, do jaké zasahuje stavební konstrukci a jádro Budovy nebo jakékoliv další konstrukční prvky Budovy (s výjimkou Prací nájemce) s tím, že Nájemce bude až do doby, kdy budou Prostory opět způsobilé ke sjednanému užívání, zproštěn povinnosti platit Nájemné a/nebo Poplatky za služby poměrně k plošné výměře Prostor, které jsou nezpůsobilé k užívání, ledaže by ke škodě došlo z důvodu na straně Nájemce či jiného uživatele Prostor.

14 OMEZENÍ ODPOVĚDNOSTI PRONAJÍMATELE

- 14.1 Pronajímatel nikterak neodpovídá za újmu na zdraví ani za škodu, nepřipustné zasahování, obtěžování ani potíže, které mohou být způsobeny Nájemci, jeho zaměstnancům nebo návštěvníkům nebo které budou způsobeny na Prostorách v důsledku jakéhokoliv činu nebo opomenutí jakéhokoliv dalšího nájemce nebo uživatele jakékoliv části Prostor, Budovy nebo okolních nemovitostí. Uvedeným není dotčena povinnost Pronajímatele k náhradě škody, pokud poruší svoji povinnost.
- 14.2 Pronajímatel neodpovídá za žádné přerušení dodávek způsobené nezávislymi dodavateli, zejména (nikoliv však výlučně) dodavateli vody, elektřiny, telefonních linek, plynu, kanalizace nebo jakýmkoliv jiným dodavatelem veřejně prospěšných služeb, s výjimkou případů, kdy je takové přerušení důsledkem toho, že Pronajímatel neuhradil faktury obdržené od příslušného dodavatele těchto služeb řádně a včas a/nebo jiným způsobem zapřičinil přerušení dodávek takových služeb. Pronajímatel se zavazuje vynaložit maximální úsilí k zajištění toho, aby byla dodávka přerušených služeb co nejdříve obnovena. V případě, že dojde k přerušení dodávek v důsledku nezaplacení faktur (dodavatelů služeb) Pronajímatelem nebo v důsledku jiného jednání či opomenutí

Pronajímatele, má Nájemce nárok na náhradu škody způsobené přerušением dodávek služeb. Nebude-li obnovena dodávka služeb, k jejimuž přerušení došlo v důsledku nebo v souvislosti s jednáním Pronajímatele, ani v náhradní pětidenní lhůtě, běžící ode dne, ve kterém Nájemce Pronajímatele k obnovení dodávek Služeb písemně vyzval, je Pronajímatel povinen zajistit Nájemci na jeho písemnou žádost náhradní prostory.

15 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY A BANKOVNÍ SPOJENÍ

- 15.1 Nájemné za Kancelářské prostory a Nájemné za Skladovací prostory je osvobozeno od DPH. Nájemce bude navíc k veškerým jiným částkám splatným Nájemcem podle této Smlouvy, není-li uvedeno výslovně jinak, hradit příslušnou DPH.
- 15.2 Pro zamezení jakýchkoliv pochybností v oblasti uplatňování DPH se Strany dohodly, že užívání Prostor, Věcí movitých, za které Nájemce platí Nájemné, a služby, za které Nájemce platí Poměrný podíl Nájemce z Poplatku za správu Administrativního centra, Poplatek za služby za Parkovací místa, Poplatek za služby za Skladovací prostory budou poskytovány formou dílčích plnění ve smyslu příslušného zákona o dani z přidané hodnoty.
- 15.3 Strany pro vyloučení jakýchkoliv pochybností sjednávají, resp. potvrzují, že pokud z ostatních ustanovení Smlouvy nevyplývá něco jiného, pak dílčím obdobím se, pro účely této Smlouvy rozumí období kalendářního měsíce s výjimkou prvního a posledního dílčího období. Prvním dílčím obdobím se rozumí období ode Dne zahájení do konce kalendářního měsíce, ve kterém Den zahájení nastal. Posledním dílčím obdobím se rozumí období počínající prvním dnem kalendářního měsíce, ve kterém nastane ukončení Nájmu a končící dnem ukončení Nájmu. Zdanitelné plnění bude považováno za uskutečněné vždy k prvnímu (1.) dni kalendářního měsíce, s výjimkou prvního dílčího období. V případě prvního dílčího období bude zdanitelné plnění považováno za uskutečněné ke Dni zahájení.
- 15.4 Platby dle této Smlouvy budou hrazeny následovně: (i) Nájemné na bankovní účet Pronajímatele č. 6577652/0800 a Poplatky za služby na bankovní účet Pronajímatele č. 6577812/0800, nebo (ii) na bankovní účet Pronajímatele, který Pronajímatel oznámí písemně Nájemci.
- 15.5 V případě účtování sazby daně z přidané hodnoty musí být dodržena její zákonná výše. Při zákonné změně sazby daně z přidané hodnoty budou veškeré relevantní platby navýšeny/sníženy ve výši odpovídající změně sazby daně z přidané hodnoty. V případě, že Pronajímatel neúčtuje u Nájemného daň z přidané hodnoty od počátku trvání nájemního vztahu, není oprávněn začít účtovat daň z přidané hodnoty v budoucnu v průběhu trvání nájemního vztahu. Touto povinností Pronajímatel nebude vázán pouze v případě, že se změní právní předpisy vztahující se k účtování daně z přidané hodnoty a Pronajímatel bude dle této změny právních předpisů nadále povinen účtovat předmětné Nájemné včetně daně z přidané hodnoty.

16 ZAJIŠTĚNÍ

- 16.1 Úmyslně vynecháno.

17 OZNÁMENÍ

- 17.1 Veškerá korespondence, oznámení, žádosti, záznamy a další dokumenty činěné mezi Stranami podle této Smlouvy budou vyhotoveny v češtině, nebude-li dohodnuto mezi Stranami jinak.
- 17.2 Veškerá oznámení, žádosti či jiné formy komunikace učiněné jednou ze Stran na základě této Smlouvy budou učiněny písemně a budou považovány za řádně učiněné, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, jakmile budou tyto formy komunikace doručeny druhé Straně osobně, prostřednictvím kurýrní služby, doporučeného dopisu nebo faxem

na adresu příslušné Strany uvedené níže nebo na jakoukoliv jinou adresu, kterou jedna Strana sdělí druhé Straně.

17.2.1 Pronajímateli: **C & R Developments s.r.o.**

Ulice: Jankovcova 1595/14
PSC, město: 170 00, Praha 7
K rukám: Jednatele

17.2.2 Nájemci: do Kancelářských prostor



17.3 Veškeré zprávy učiněné na základě této Smlouvy budou považovány za doručené:

17.3.1 v den, kdy je adresát fyzicky obdrží, pokud budou doručeny osobně nebo prostřednictvím kurýrní služby, popřípadě v den odmítnutím převzetí; nebo

17.3.2 druhým Pracovním dnem následujícím po dni uvedeném na příslušném podacím lístku provozovatele poštovních služeb, pokud budou odeslány doporučeně; nebo

17.3.3 v den uvedený na potvrzení nepřerušného přenosu faxem, pokud budou doručeny prostřednictvím faxu; nebo

17.3.4 v den obdržení průkazu o doručení u zpráv zasílaných e-mailem s tím, že veškeré e-mailové zprávy budou současně odeslány alespoň jedním z dalších způsobů doručování sjednaných touto Smlouvou.

17.4 Bez ohledu na shora uvedené Pronajímatel je oprávněn přistoupit k využití elektronické fakturace, Nájemce tímto uděluje Pronajímateli výslovný souhlas s vystavováním a používáním elektronických daňových dokladů s tím, že s účinností od data zvoleného Pronajímatelem a Nájemci oznámeném, veškeré Pronajímatelem vystavené daňové doklady budou nadále elektronicky zasílané pouze na elektronickou adresu Nájemce info@agenturasport.cz, kopie na [agenturasport.cz](mailto:info@agenturasport.cz). Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení měnit způsob doručování daňových dokladů.

18 ZÁRUKY A PROHLÁŠENÍ STRAN

18.1 Pronajímatel výslovně prohlašuje, že osoba uzavírající tuto Smlouvu jménem Pronajímatele má řádné oprávnění tuto Smlouvu podepsat a že uzavřením této Smlouvy není porušena žádná jiná smlouva nebo dohoda, již je Pronajímatel smluvní stranou a kterou je Pronajímatel vázán.

18.2 Nájemce prohlašuje, že osoba uzavírající tuto Smlouvu jménem Nájemce má řádné oprávnění tuto Smlouvu podepsat a že uzavřením této Smlouvy není porušena jakákoliv jiná smlouva nebo dohoda, již je Nájemce smluvní stranou a kterou je Nájemce vázán.

19 ROZHODNÉ PRÁVO

19.1 Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky

19.2 Neaplikace zákonných ustanovení: Strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této Smlouvy vedle v jiných místech vyloučených ustanovení právních předpisů dle Smlouvy se rovněž ustanovení § 433, 1757, 1977 až 1979, 2000, 2002, 2004, 2210/2 a 3, § 2222/ 2 a 3, 2223, 2232, 2303, 2308, 2311, 2312 a 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nepoužijí. Dále se nepoužijí ustanovení § 1765 a § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na podmínky a možnosti ukončení Smlouvy dle

této Smlouvy. Zároveň pro účely aplikace § 1765 a § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, smluvní Strany prohlašují, že Smlouva je uzavřena ve vzájemné důvěře smluvních Stran.

20 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 20.1 Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ (i) nepostoupí (ani jinak nepřevede) svá práva ani nepřenes (ani jinak nepřevede) své povinnosti vyplývající z této Smlouvy (ať už smluvně, ze zákona či jinak), nezastaví ani nezatíží, vcelku či zčásti, svá práva/nároky z této Smlouvy; (ii) nepodnajme Prostory či jakoukoliv jejich část, ani jejich podnájem neumožní; (iii) nedovolí, aby Prostory nebo jakákoliv jejich část byly kromě Nájemce užívány jakoukoliv osobou pro účely zápisu sídla, poštovního doručování či jakýchkoliv jiných oprávnění.
- 20.2 Pronajímatel bude bez souhlasu Nájemce oprávněn postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv či veškerá svá práva a přenést (nebo jinak převést) jakékoliv či veškeré své povinnosti vyplývající z této Smlouvy (zejména včetně správy a provozování Budovy) a zastavit nebo zatížit, vcelku či zčásti, svá práva/nároky vyplývající z této Smlouvy (zejména včetně práva na Nájemné a/nebo jiné pohledávky podle této Smlouvy) ve prospěch třetí osoby.
- 20.3 Veškeré změny nebo doplnění této Smlouvy vyžadují formu písemného dodatku podepsaného oběma Stranami.
- 20.4 Tato Smlouva je závazná i pro právní nástupce Stran.
- 20.5 Pokud je nebo se stane některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost ani vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
- 20.6 S výjimkou případů, kdy je to nutné ke splnění požadavků příslušného právního předpisu a s výjimkou případů povolených touto Smlouvou, nesmí Strany sdělit žádné třetí osobě ani využít pro jakékoliv účely žádné finanční nebo obchodní informace týkající se podmínek této Smlouvy anebo Nájemce, které obdrží nebo získají v souvislosti s touto Smlouvou. Toto omezení neplatí pro osoby, s nimiž příslušná Strana prokazatelně vstoupila v jednání za účelem převodu obchodního jmění či jeho části, příp. obchodního podílu či jeho části, ovšem pouze za předpokladu, že uvedené osoby budou Stranou zavázány povinností mlčenlivosti ve stejném rozsahu (jako je sjednán touto Smlouvou) vůči třetím osobám. Toto omezení zůstane v platnosti po zániku nebo ukončení této Smlouvy, a to bez jakéhokoliv časového omezení, ale přestane se vztahovat na informace nebo poznatky, které se mohou řádným způsobem stát obecně známými. Strany se dohodly, že jsou oprávněny vhodným způsobem zveřejnit informaci, že tato Smlouva byla mezi Stranami uzavřena, Strany však nejsou oprávněny zveřejnit jakékoliv informace o podmínkách stanovených v této Smlouvě (výši Nájemného apod.), není-li v jinde v tomto odst. uvedeno jinak. Obě Strany vynaloží přiměřené úsilí k tomu, aby všechny osoby, které jsou s nimi ve spojení, jednaly v souladu s tímto článkem. Nájemce tímto v souladu s ustanoveními příslušných právních předpisů (včetně zejména zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů) bere na vědomí a souhlasí, že Pronajímatel a jeho smluvní partneři v souvislosti s Budovou mohou (ať již elektronicky či jinak) shromažďovat, zpracovávat a uchovávat informace a údaje ohledně osoby Nájemce (včetně identifikačního čísla a/nebo rodného čísla Nájemce) a/nebo vyplývající ze Smlouvy a poskytovat takové informace a údaje ohledně Nájemce a této Smlouvy tuzemským a zahraničním členům skupiny Pronajímatele a jakýmkoliv smluvním partnerům Pronajímatele v souvislosti s Budovou.
- 20.7 Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:

Příloha č. 1	Kopie předávacího protokolu
Příloha č. 2	Specifikace standardního provedení Prostor
Příloha č. 3	Kancelářské prostory
Příloha č. 4	Parkovací místa
Příloha č. 5	Plán Administrativního centra
Příloha č. 6	<i>úmyslně odstraněno</i>
Příloha č. 7	Plán Pozemků a Budovy
Příloha č. 8	Skladovací prostory
Příloha č. 9	Soubor Věcí movitých
Příloha č. 10	Vzorová smlouva na parkovací místa v Nákupním centru;

- 20.8 Strany se dohodly, že jakákoliv peněžní částka dle této Smlouvy uvedená a/nebo splatná v českých korunách (dále jen „**Národní jednotka měny**“), bude automaticky považována za částku uvedenou a/nebo splatnou v jednotné evropské měně v momentu kdy Národní jednotka měny bude nahrazena jednotnou evropskou měnou v souladu s platným právem Evropské unie nebo právem České republiky.
- 20.9 Tato Smlouva včetně příloh představuje úplnou dohodu Stran. Veškerá předchozí ústní či písemná ujednání byla začleněna do této Smlouvy.
- 20.10 Tato Smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma Stranami. Doba nájmu počne běžet Dnem zahájení. Účinnosti nabývá Smlouva zveřejněním v registru smluv. V souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zajistí Nájemce uveřejnění celého textu Smlouvy, vyjma osobních údajů, a metadat Smlouvy v registru smluv, a to nejpozději ke Dni zahájení. O splnění povinnosti zveřejnění bude Nájemce písemně informovat Pronajímatele. Nebude-li povinnost zveřejnění k uvedenému datu splněna, Pronajímatel může jednostranně prohlásit, že Smlouva automaticky zanikla a v takovém případě Smlouva zanikne s účinky od počátku.
- 20.11 Strany se dohodly, že každá Strana nese ty náklady, které jí v souvislosti s uzavřením této Smlouvy vzniknou.
- 20.12 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotoveních této Smlouvy.
- 20.13 Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, plně porozuměly jejímu obsahu a uzavírají ji v dobré víře jako projev své svobodné vůle, což Strany stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 12.2.2020

