

FINEP Hloubětín a.s.

a

Městská část Praha 14

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(Areál Poděbradská - Office Park Hloubětín)

- (1) **FINEP Hloubětín a.s.**, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 265 11 771, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíle B, vložce 7556, zastoupená Ing. Michalem Kociánem, předsedou představenstva a Ing. Tomášem Zaňkem, členem představenstva (dále jen „**Pronajímatel**“)

Bankovní spojení:

Pro platby nájemného:

Běžný účet č.: 1387417939/2700

Měna: CZK

IBAN: CZ44 2700 0000 0013 8741 7939

SWIFT: BACXCZPP

Pro platby poplatků za služby:

Bankovní spojení:

Běžný účet č.: 1387417920/2700

Měna: CZK

IBAN: CZ72 2700 0000 0013 8741 7920

SWIFT: BACXCZPP

a

- (2) **Městská část Praha 14**, se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, 198 21 Praha 9 – Černý Most, IČO 00231312, zastoupená Mgr. Radkem Vondrou, starostou (dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce se dále společně označují též jako „**Smluvní strany**“ či jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

uzavřely níže uvedeného dne, dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu

(dále jen „**Nájemní smlouva**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Pronajímatel je vlastníkem níže specifikovaného Areálu, v němž se nacházejí prostory sloužící podnikání a parkovací místa, a má zájem níže specifikované prostory sloužící podnikání a parkovací místa nacházející se v Areálu pronajmout Nájemci za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě; a
- (B) Nájemce má zájem si níže specifikované prostory a parkovací místa nacházející se v Areálu od Pronajímatele najmout za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:**1 PŘEDMĚT NÁJMU****1.1 Pronajímané prostory a parkovací místa**

1.1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících pozemků a staveb v katastrálním území Hloubětín, obec Praha: (i) pozemku parc. č. 1660 (dále jen „**Pozemek A**“), jehož součástí je budova č. p. 88 (dále jen „**Budova A**“), (ii) pozemku parc. č. 1662 (dále jen „**Pozemek B**“), jehož součástí je budova bez čp/če (dále jen „**Budova B**“), (iii) pozemku parc. č. 1661 (dále jen „**Pozemek C**“), jehož součástí je budova bez čp/če (dále jen „**Budova C**“), (iv) pozemku parc. č. 1659 (dále jen „**Pozemek D**“), jehož součástí je budova bez čp/če (dále jen „**Budova D**“), (v) pozemku parc. č. 1658/5 (dále jen „**Pozemek E1**“), jehož součástí je budova bez čp/če (dále jen „**Budova E1**“) a pozemku parc. č. 1658/9 (dále jen „**Pozemek E2**“), jehož součástí je budova bez čp/če (dále jen „**Budova E2**“; Budova E1 a Budova E2 společně dále jen „**Budova E**“), (vi) pozemku parc. č. 1658/2 (dále jen „**Pozemek F**“), jehož součástí je budova bez čp/če (dále jen „**Budova F**“), (vii) pozemku parc. č. 1658/4 (dále jen „**Pozemek G**“), jehož součástí je budova bez čp/če (dále jen „**Budova G**“), a (viii) přílehlých pozemků parc. č. 1658/1 (dále jen „**Pozemek P1**“), parc. č. 1658/3 (dále jen „**Pozemek P2**“), parc. č. 1658/6 (dále jen „**Pozemek P3**“), parc. č. 1663 (dále jen „**Pozemek P4**“), parc. č. 1676/1 (dále jen „**Pozemek P5**“), parc. č. 1676/2 (dále jen „**Pozemek P6**“) a parc. č. 1676/3 (dále jen „**Pozemek P6**“; Pozemek P1 až Pozemek P6 společně dále jen „**Pozemky P**“; Pozemek A až Pozemek G a Pozemky P společně dále jen „**Pozemky**“; Budova A až Budova G společně dále jen „**Budovy**“; Pozemky a Budovy společně dále jen „**Nemovitost**“ nebo „**Areál**“). Areál se nachází na adrese Poděbradská 55/88, Praha 9 Hloubětín.

1.1.2 Smluvní strany se dohodly, že předmětem nájmu dle této Nájemní smlouvy budou následující prostory a parkovací místa:

- (i) kancelářské prostory o výměře 1 068,47m² (dále jen „**Najímaná plocha kancelářských prostor**“) včetně podílu na zázemí kancelářských prostor (toalety, kuchyňka a chodba) nacházející se ve druhém (2.) a třetím (3.) nadzemním podlaží Budovy D (dále jen „**Kancelářské prostory**“);
- (ii) třicet pět (35) vyhrazených parkovacích míst (dále jen „**Parkovací místa**“ a každé z Parkovacích míst jednotlivě dále jen „**Parkovací místo**“)

(Kancelářské prostory se dále označují též jako „**Prostory**“; Najímaná plocha kancelářských prostor se dále označuje též jako „**Celková najímaná plocha prostor**“; Prostory a Parkovací místa se dále společně označují též jako „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu je vyznačen v plánu, který tvoří **Přílohu č. 1** této Nájemní smlouvy.

1.1.3 Po dobu a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou Pronajímatel tímto Nájemci pronajímá Předmět nájmu a umožňuje jeho užívání a Nájemce si tímto najímá od Pronajímatele Předmět nájmu a má zájem o jeho užívání.

1.1.4 Smluvní strany potvrzují, že Celková najímaná plocha prostor činí 1 068,47m². Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že před uzavřením této Nájemní smlouvy měl možnost Prostory přeměřit a souhlasí s výměrami uvedenými jako Celková najímaná plocha prostor. Smluvní strany se dohodly, že jakákoli případně dodatečně zjištěná odchylka nebude mít žádný vliv na podlahové výměry Prostor uvedené v této Nájemní smlouvě, resp. na částky odvíjející se od podlahové výměry Prostor.

1.2 Společné prostory

V souvislosti s nájmem Předmětu nájmu a za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě je Nájemce oprávněn společně s Pronajímatelem, dalšími nájemci a uživateli Budovy D a Areálu a třetími osobami užívat ty společné prostory a plochy Budovy D a Areálu, které jsou Pronajímatelem určeny k nevýlučnému užívání Nájemcem, Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Budovy D a/nebo Areálu (dále jen „**Společné prostory**“), a to v rozsahu důvodně nezbytném pro užívání Předmětu nájmu a způsobem neomezujícím ostatní nájemce nebo uživatele Budovy D a Areálu. Nájemce není oprávněn ve/na Společných prostorách provádět svou obchodní či jinou činnost ani zde skladovat či odkládat zásoby, materiál ani jiné movité věci.

2 ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Nájemce smí užívat Předmět nájmu pouze k následujícím účelům: (i) Kancelářské prostory k provádění běžných kancelářských činností (s ohledem na specifickou činnost Nájemce – provoz Úřadu městské části Praha 14) a (ii) Parkovací místa pouze k parkování osobních motorových vozidel Nájemce či jeho zaměstnanců, zákazníků, smluvních partnerů a/nebo jiných návštěvníků, vždy nejvýše třicet pět (35) vozidel najednou (dále jen „**Účel nájmu**“). Účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele měněn ani doplňován. V rámci Účelu nájmu je Nájemce oprávněn v Prostorách provozovat své aktivity v souladu s předmětem činnosti Nájemce.
- 2.2 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výlučně způsobem, který svou povahou či svým rozsahem nepřekračuje obvyklé a přípustné užívání Předmětu nájmu, resp. jeho jednotlivých částí.
- 2.3 Nájemce se zavazuje zveřejnit tuto Nájemní smlouvu v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, (dále jen „**Zákon o registru smluv**“) do tří pracovních dnů ode dne uzavření této Nájemní smlouvy.
- 2.4 Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že se dobře seznámil s charakterem Areálu, Budovy D a Předmětu nájmu a rovněž se způsobem jejich provozování. Dále Nájemce tímto potvrzuje, že mu Pronajímatel poskytl veškeré potřebné informace týkající se Areálu, Budovy D a Předmětu nájmu. Nájemce dále prohlašuje, že si Předmět nájmu, Budovu D a Areál řádně prohlédl a že Předmět nájmu je vhodný k užívání pro sjednaný Účel nájmu.

3 DOBA NÁJMU

Nájem Předmětu nájmu dle této Nájemní smlouvy se ujednává na dobu určitou, která začíná v den uzavření této Nájemní smlouvy (dále jen „**Den zahájení**“) a končí dne 30. 9. 2021, s možností opce na dalších až 15 měsíců, pokud o svém zájmu o pokračování nájmu dle této Nájemní smlouvy a požadované době nájmu informuje Nájemce Pronajímatele písemně nejpozději v termínu do 30. 6. 2021 (dále jen „**Doba nájmu**“).

4 PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 4.1 Pronajímatel předá Předmět nájmu Nájemci a Nájemce je povinen od Pronajímatele Předmět nájmu převzít do jednoho (1) týdne po Dni zahájení (dále jen „**Den předání**“) v hodinu, na které se Smluvní strany předem písemně dohodnou, jinak v 9.00 hodin ráno. Nájemce souhlasí, že Pronajímatel není povinen předat Předmět nájmu Nájemci, dokud Nájemce (i) neposkytne Pronajímateli Jistotu (jak je tento pojem definován v článku 6 níže), (ii) neprokáže Pronajímateli

sjednání pojištění ve smyslu článku 7 níže, (iii) neprokáže, že tato Nájemní smlouva byla zveřejněna v registru smluv podle odstavce 2.3 výše a (iv) nezaplatí Nájemné za měsíce březen až říjen 2020 ve výši (včetně DPH z Nájemného za parkovací místa) 1 361 795,20 Kč podle odstavce 5.2.2 níže. Bez ohledu na výše uvedené je Nájemce povinen splnit podmínky uvedené v předchozí větě ve lhůtách stanovených v odstavcích 2.3, 6.1 a 7.3 této Nájemní smlouvy. Bude-li Nájemce se splněním těchto podmínek v prodlení, je Pronajímatel oprávněn postupovat způsobem dle odstavců 9.2.1 a/nebo 6.1, resp. 9.2.5 a/nebo 7.3, resp. 9.2.6 této Nájemní smlouvy. Předáním a převzetím Předmětu nájmu přechází na Nájemce plná odpovědnost za Předmět nájmu včetně odpovědnosti za škodu.

- 4.2 O předání a převzetí Předmětu nájmu sepiší Smluvní strany předávací protokol.

5 NÁJEMNÉ, ÚHRADY ZA SLUŽBY A MÉDIA

5.1 Výše Nájemného

5.1.1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen za nájem Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši:

- (i) 178,73 Kč za 1 m² Najímané plochy kancelářských prostor měsíčně, tj. celkem částku ve výši 190 967,64 Kč měsíčně (dále jen „**Nájemné za kancelářské prostory**“); a
- (ii) 850,00 Kč za jedno (1) Parkovací místo měsíčně, tj. celkem částku ve výši 29 750,00 Kč měsíčně za nájem Parkovacích míst (dále jen „**Nájemné za parkovací místa**“).

Nájemné za kancelářské prostory a Nájemné za parkovací místa společně dále také jen „**Nájemné**“).

Nájemné nezahrnuje platby na Úhrady za Služby, platby za spotřebu Medií v Prostorách ani další platby stanovené touto Nájemní smlouvou samostatně.

5.1.2 Smluvní strany se dohodly, že v období ode Dne zahájení do 30. 4. 2020 mohou v Kancelářských prostorách probíhat Práce pronajímatele v souladu s článkem 13 této Nájemní smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly, že za tyto dva (2) kalendářní měsíce bude činit celkové Nájemné za kancelářské prostory 1,00 Kč a Nájemné za parkovací místa též 1,00 Kč vždy za daný kalendářní měsíc, Nájemce ale bude povinen hradit Odhadovanou úhradu za služby a spotřebu Medií v Prostorách v souladu s touto Nájemní smlouvou.

5.1.3 Dojde-li k prodloužení Nájmu dle článku 3 této Nájemní smlouvy na období za 30. 9. 2021, bude Nájemné za kancelářské prostory po 30.9.2021 ve výši 101,14 Kč za 1 m² Najímané plochy kancelářských prostor měsíčně, tj. celkem částka ve výši 108 065,06 Kč měsíčně navýšená o roční míru inflace dle odstavce 5.1.5 této Nájemní smlouvy.

5.1.4 Nájemné za kancelářské prostory nebude podléhat DPH. Pouze Nájemné za parkovací místa bude podléhat DPH. Pro daňové účely je plnění ve formě nájmu Parkovacích míst dle této Nájemní smlouvy poskytováno jako dílčí plnění, jež se považuje za samostatné zdanitelné plnění. Dílčím plněním se rozumí zdanitelné plnění uskutečňované každý kalendářní měsíc. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude datum vystavení příslušných faktur Pronajímatelem. V případě, že budou v budoucnu stanoveny zákonem další daně a poplatky vztahující se k Nájemnému, budou takovéto daně a poplatky k Nájemnému připočteny.

- 5.1.5** Smluvní strany se dohodly, že vždy s účinností k 1. lednu příslušného kalendářního roku dojde k navýšení Nájemného o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ČSÚ za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Poprvé k navýšení dojde k 1. 1. 2021. V případě, že uvedené údaje přestanou být publikovány, je Pronajímatel oprávněn zvolit jinou obdobnou inflační doložku. Nájemce uhradí rozdíl mezi Nájemným bez zohlednění inflační doložky a při uplatnění inflační doložky na základě faktury vystavené Pronajímatelem.
- 5.1.6** Porucha techniky nebo zařízení v Budově D, přerušení dodávek Služeb či Médii do Prostor či Budovy D či přerušení provozu v Budově D z jiných důvodů (dále jen „**Porucha nebo přerušení**“), které nezavinil ani z nedbalosti nezpůsobil Pronajímatel, neopravňují Nájemce požadovat snížení Nájemného či jiných plateb dle této Nájemní smlouvy. Pokud Poruchu nebo přerušení zavini Pronajímatel a neodstraní je během 10 pracovních dnů ode dne doručení oznámení Nájemce o příslušné Poruše či přerušení zaslané datovou schránkou nebo na e-mailovou adresu Pronajímatele, Nájemce bude mít právo na přiměřené snížení Nájemného či jiných plateb dle této Nájemní smlouvy, které se vztahují k dotčené části Předmětu nájmu (za dobu, po kterou Porucha nebo přerušení trvaly). Pokud bude Pronajímatel příslušnými dodavateli informován o plánovaném přerušení dodávek Služeb či Médii (jakýchkoliv z nich), bude informovat Nájemce nejpozději 48 hodin předem; v tomto případě postačí informace telefonicky nebo emailem.

5.2 Splatnost Nájemného

- 5.2.1** Není-li v této Nájemní smlouvě stanoveno jinak, Nájemce hradí Nájemné v pravidelných měsíčních platbách vždy k patnáctému (15.) dni kalendářního měsíce, za který je Nájemné hrazeno (dále jen „**Den splatnosti**“). Pokud Den splatnosti připadne na jiný než pracovní den, je platba Nájemného splatná v nejbližší následující pracovní den.
- 5.2.2** Nájemce je povinen zaplatit Nájemné za měsíce březen až říjen 2020 do jednoho (1) týdne od uzavření této Nájemní smlouvy.

5.3 Způsob placení Nájemného

- 5.3.1** Nájemné se platí bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu uvedeného v záhlaví této Nájemní smlouvy u identifikace Pronajímatele nebo, bude-li jiný, ve prospěch účtu, který je uveden v příslušné faktuře vystavené Pronajímatelem nebo který Pronajímatel předem Nájemci oznámí.

5.4 Spotřeba Médii v Prostorách

- 5.4.1** Spotřeba elektřiny, tepla a vody v Prostorách bude měřena samostatnými měřidly instalovanými pro Prostory Pronajímatelem na jeho náklady (elektřina, teplo a voda společně dále jen jako „**Média**“).
- 5.4.2** Nájemce bude spotřebu Médii v Prostorách hradit Pronajímateli ode Dne zahájení dle skutečné spotřeby měsíčně zpětně na základě faktury vystavené Pronajímatelem.

5.5 Úhrady za Služby. Rozsah poskytovaných Služeb. Provozní náklady

- 5.5.1** Smluvní strany se dohodly, že vedle Médii bude Pronajímatel Nájemci v souvislosti s nájmem Prostor poskytovat služby uvedené v Příloze č. 2 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Služby**“). Za poskytování Služeb bude Nájemce hradit Pronajímateli ode Dne zahájení úhrady (dále jen „**Úhrady za služby**“), které představují část celkových nákladů, výdajů a poplatků, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s provozem, užíváním, správou a údržbou Nemovitosti (dále jen „**Provozní náklady**“). Náklady zahrnuté do Provozních nákladů jsou uvedeny v Příloze č. 2 této Nájemní smlouvy.
- 5.5.2** O poskytování Služeb a jejich rozsahu rozhoduje Pronajímatel v souladu se standardem Nemovitosti; Pronajímatel je oprávněn rozhodovat o rozšiřování či zužování rozsahu Služeb a platbách za ně. Pronajímatel vyvine veškeré možné úsilí, které od něj lze důvodně požadovat, aby zajistil, že Služby budou poskytovány s řádnou péčí, včas a v nejvyšší možné kvalitě za nejvýhodnější ceny, které lze na trhu s příslušnými dodavateli Služeb vyjednat.
- 5.5.3** Nájemce tímto bere na vědomí a souhlasí, že vedle dodávek Médii dle odstavce 5.4 Služby nezahrnují, resp. Provozní náklady a/nebo Úhrady za Služby nezahrnují ani náklady na telefon, přenos dat, internetové připojení a další obdobné či doplňkové služby. Ohledně těchto doplňkových služeb Nájemce uzavře smlouvy přímo s příslušnými dodavateli těchto služeb.

5.6 Způsob výpočtu výše Úhrad za služby a hrazení Úhrad za služby

- 5.6.1** Úhrady za služby budou účtovány na základě Podílu nájemce, který se stanoví jako poměr Celkové najímané plochy prostor k celkové pronajaté ploše Budov s výjimkou Budov A a E (dále jen „**Podíl nájemce**“). Ke dni uzavření této Nájemní smlouvy činí Podíl nájemce 9,21 %. Dojde-li v Budovách, včetně Společných prostor, a/nebo Prostorách ke změnám, Podíl nájemce bude automaticky přiměřeně upraven a Pronajímatel sdělí jeho novou výši Nájemci.
- 5.6.2** Nájemce bude mít právo nahlédnout do faktur, které slouží jako podklad k vyúčtování jednotlivých Služeb nebo jiných nákladů patřících mezi Provozní náklady, a to ve lhůtě tří (3) týdnů následujících po předání příslušného vyúčtování Nájemci dle odstavce 5.7.3 této Nájemní smlouvy.
- 5.6.3** Úhrady za služby budou v konečné výši vyúčtovány a fakturovány s příslušnou DPH.

5.7 Odhadované úhrady za služby

- 5.7.1** Částka odhadovaných Úhrad za služby (dále jen „**Odhadované úhrady za služby**“) ke dni uzavření této Nájemní smlouvy činí 35,00 Kč za 1 m², tj. celkem částku ve výši 37.396,45 Kč měsíčně. K Odhadovaným úhradám za služby bude připočtena příslušná DPH.
- 5.7.2** Odhadované úhrady za služby v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu budou účtovány na základě faktur se samostatnými zdanitelnými plněními (tzv. dílčí plnění), uskutečňovanými každý měsíc. Na Odhadované úhrady za služby se přiměřeně použijí odstavce 5.2 a 5.3 této Nájemní smlouvy.
- 5.7.3** Vyúčtování Odhadovaných úhrad za služby provede Pronajímatel do 30. června následujícího kalendářního roku na základě konečného vyúčtování veškerých Provozních nákladů. Případný nedoplatek Odhadovaných úhrad za služby, resp.

Úhrad za služby Nájemce uhradí ve lhůtě jednoho (1) měsíce po doručení vyúčtování.

- 5.7.4** Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši Odhadovaných úhrad za služby, a to i v průběhu kalendářního roku. Změna Odhadovaných úhrad za služby bude po úpravě odrážet výši skutečných Provozních nákladů vynaložených za minulé období a rovněž jakýkoli nárůst cen Služeb a spotřebních nákladů tak, aby očekávaný nedoplatek (přeplatek) byl pokud možno minimální. Toto zvýšení bude písemně oznámeno Pronajímatelem Nájemci nejpozději spolu s první takto nově stanovenou částkou Odhadovaných úhrad za služby. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn zvýšit Odhadované úhrady za služby maximálně na 40,00 Kč za 1 m² (plus příslušná DPH).

6 JISTOTA

- 6.1** Plnění všech povinností a závazků Nájemce vyplývajících z této Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní bude po celou Dobu nájmu zajištěno peněžitou jistotou (dále jen „**Jistota**“). Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli Jistotu ve lhůtě jednoho (1) týdne ode dne uzavření této Nájemní smlouvy. Jistota musí po Dobu nájmu vždy dosahovat nejméně souhrnu výše jednoho (1) měsíčního Nájemného. Počáteční výše Jistoty dosahuje částky 226 965,14 Kč. V případě, že Nájemce bude s poskytnutím Jistoty v prodlení déle než jeden (1) měsíc, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši denního Nájemného za každý den prodlení a Pronajímatel bude současně v takovém případě oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit nebo tuto Nájemní smlouvu vypovědět dle odstavce 9.2.5 této Nájemní smlouvy. Smluvní pokuta dle předchozí věty se počítá z částky Nájemného stanoveného v odstavci 5.1.1 této Nájemní smlouvy.
- 6.2** Nájemce složí Jistotu na bankovní účet stanovený Pronajímatelem. Nájemce nemá nárok na úhradu úroků či na jiná plnění z Jistoty.
- 6.3** Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu při prodlení Nájemce s některou z plateb podle této Nájemní smlouvy delším než dvacet jedna (21) dní či podle právních předpisů, nebo v případě jiného porušení povinnosti stanovené touto Nájemní smlouvou nebo právním řádem, jež způsobilo škodu Pronajímateli, a Nájemce tuto škodu na požádání Pronajímatele nezaplatil. Pronajímatel je oprávněn oproti Jistotě započítat veškeré své pohledávky vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní.
- 6.4** Nájemce je povinen do jednoho (1) měsíce ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele doplnit Jistotu tak, aby výše Jistoty kdykoliv během Doby nájmu dosahovala částky stanovené (vypočtené) dle třetí (3.) věty odstavce 6.1 této Nájemní smlouvy, tj. souhrnu výše měsíčního Nájemného. V případě, že Nájemce bude s doplněním Jistoty v prodlení, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši denního Nájemného za každý den prodlení se splněním této své povinnosti. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany stanoví, že výše uvedené (včetně smluvní pokuty) platí obdobně v případech, kdy bude část či celá Jistota použita Pronajímatelem dle této Nájemní smlouvy.
- 6.5** Pronajímatel je oprávněn ponechat si a čerpat Jistotou (a) v průběhu celé Doby nájmu, (b) dokud veškeré závazky Nájemce dle této Nájemní smlouvy nebudou s konečnou platností vyrovnány a splněny a (c) dokud veškerá soudní či arbitrážní řízení zahájená v průběhu Doby nájmu či v době mezi uplynutím Doby nájmu a řádným vrácením Předmětu nájmu Pronajímateli (článek 14 této Nájemní smlouvy) a v souvislosti s touto Nájemní smlouvou nebudou pravomocně ukončena. Pronajímatel vrátí jakoukoliv nepoužitou část Jistoty Nájemci poté, kdy budou splněny podmínky uvedené v bodech (a) až (c) výše.

7 POJIŠTĚNÍ

- 7.1** Nájemce je povinen sjednat a po celou Dobu nájmu na své náklady udržovat platné a účinné pojištění odpovědnosti za škodu a jinou újmu způsobenou třetím osobám na zdraví včetně smrti a/nebo na majetku v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v/na Předmětu nájmu (včetně Prací Nájemce).
- 7.2** Výše pojistného plnění musí dosahovat alespoň částky 5 000 000,00 Kč na pojistnou událost, přičemž spoluúčast Nájemce nepřesáhne 5 % z této částky.
- 7.3** Nájemce je povinen prokázat Pronajímateli sjednání pojištění dle tohoto článku 7 do jednoho (1) týdne ode dne uzavření této Nájemní smlouvy, nejpozději však v Den předání. V případě, že je Nájemce s prokázáním pojištění Pronajímateli dle tohoto ustanovení v prodlení, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč za každý den prodlení a Pronajímatel bude současně v takovém případě oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit nebo tuto Nájemní smlouvu vypovědět dle odstavce 9.2.6 této Nájemní smlouvy.
- 7.4** Dále je Nájemce povinen po Dobu nájmu, kdykoliv o to Pronajímatel požádá, doručit Pronajímateli na jeho žádost kopie pojistných certifikátů vztahujících se k pojištění uvedenému výše. Pokud tak Nájemce neučiní (bude s doručením příslušných dokumentů v prodlení), je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti.

8 PODNÁJEM A POSTOUPENÍ

- 8.1** Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen, Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu ani jakoukoli jeho část jakékoli třetí osobě do podnájmu a Nájemce není dále oprávněn nechat jakoukoli třetí osobu užívat Předmět nájmu či jakoukoli jeho část, a to ani bezplatně, pokud není v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak. Nájemce je oprávněn umožnit svým zákazníkům, smluvním partnerům a/nebo jiným návštěvníkům bezplatné užívání Parkovacích míst.
- 8.2** Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebude inzerovat podnájem Předmětu nájmu ani jakékoli jeho části. Pokud Nájemce poruší svůj závazek daný tímto článkem, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši měsíčního Nájemného.
- 8.3** Pokud Nájemce dá Předmět nájmu či kteroukoli jeho část do podnájmu jakékoli třetí straně, bude Nájemce vůči Pronajímateli odpovědný za veškeré jednání, opominutí či obecně chování takovéto třetí strany a jejich zaměstnanců, spolupracovníků nebo návštěvníků v Předmětu nájmu podle ustanovení této Nájemní smlouvy.
- 8.4** Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Nájemce není oprávněn postoupit ani jinak převést svá práva a/nebo své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy, ani postoupit celou tuto Nájemní smlouvu či její část, třetí osobě.
- 8.5** Pronajímatel je oprávněn postoupit a/nebo převést svá práva a/nebo své povinnosti (resp. jakékoliv své právo a/nebo povinnost) vyplývající z této Nájemní smlouvy na třetí osobu a je též oprávněn postoupit tuto Nájemní smlouvu třetí osobě jako celek; Nájemce s uvedeným souhlasí a zavazuje se poskytnout případnou nutnou součinnost.

9 UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

9.1 Ukončení nájemního vztahu

- 9.1.1** Pronajímatel má právo ukončit tuto Nájemní smlouvu výpovědí v případě, že se Nájemce dopustí kteréhokoli z porušení uvedených v odstavci 9.2 této Nájemní smlouvy, nebo v případě, že příslušný orgán rozhodne o odstranění Budovy nebo o změnách na Budově nebo Nemovitosti (jinak než na žádost Pronajímatele), které budou bránit užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu stanovenému v této Nájemní smlouvě, nebo z jiných důvodů stanovených v této Nájemní smlouvě.
- 9.1.2** Pokud tato Nájemní smlouva nestanoví jinak, činí výpovědní doba v případě podání výpovědi ze strany Pronajímatele jeden (1) měsíc. Výpovědní doba počíná běžet ode dne následujícího po doručení výpovědi Nájemci.
- 9.1.3** Nájemce má právo ukončit tuto Nájemní smlouvu výpovědí v případě, že se Pronajímatel dopustí hrubého porušení podmínek této Nájemní smlouvy a způsobí tím, že Nájemce nebude mít možnost užívat Předmět nájmu po dobu delší než 10 po sobě následujících pracovních dnů, případně bude možnost užívat Předmět nájmu po tuto dobu podstatně omezena, a to z důvodů, které nezavinil Nájemce. Výpovědní doba činí jeden (1) měsíc a počíná běžet ode dne následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli.

9.2 Porušení Nájemní smlouvy

Následující případy budou považovány za porušení Nájemní smlouvy Nájemcem:

- 9.2.1** Nájemce nezveřejnil tuto Nájemní smlouvu v registru smluv podle Zákona o registru smluv;
- 9.2.2** Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného nebo jiné splatné platby dle této Nájemní smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- 9.2.3** Nájemce užívá Předmět nájmu či jakoukoliv jeho část v rozporu s touto Nájemní smlouvou a tuto situaci nenapravit ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- 9.2.4** Nájemce hrubým způsobem nebo opakovaně ruší ostatní nájemce či jiné uživatele Budovy D a/nebo Areálu a tuto situaci nenapravit ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- 9.2.5** Nájemce je v prodlení s plněním jakékoliv z povinností vztahujících se k Jistotě dle článku 6 této Nájemní smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc;
- 9.2.6** Nájemce je v prodlení s plněním svých povinností vztahujících se k pojištění dle článku 7 této Nájemní smlouvy a tuto situaci nenapravit ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- 9.2.7** Nájemce porušil jakýkoliv ze svých závazků dle odstavců 8.1 nebo 8.4 této Nájemní smlouvy;
- 9.2.8** Nájemce provádí v Předmětu nájmu či na něm anebo kdekoliv v Areálu stavební a podobné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a nenapravit toto porušení ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce po doručení písemné výzvy Pronajímatele;

- 9.2.9 Nájemce způsobil Pronajímateli anebo jinému uživateli Budovy D či Areálu škodu přesahující 100 000,00 Kč a, za předpokladu, že tato škoda nebude uhrazena z pojištění Nájemce anebo Pronajímatele, Nájemce tuto škodu nenahradí ve lhůtě čtyř (4) týdnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- 9.2.10 Bylo zahájeno exekuční řízení pro pohledávku za Nájemcem přesahující 200 000,00 Kč či jiné obdobné řízení ohledně Nájemce nebo jeho majetku; nebo
- 9.2.11 Nájemce porušil jinou povinnost stanovenou v této Nájemní smlouvě a nenapraví toto porušení ve lhůtě jednoho (1) měsíce po doručení písemné výzvy Pronajímatele.

9.3 Následky porušení Nájemní smlouvy

V případě, že se Nájemce dopustí porušení této Nájemní smlouvy podle odstavce 9.2 této Nájemní smlouvy a toto porušení neodstraní ani ve lhůtě k nápravě uvedené v odstavci 9.2 této Nájemní smlouvy (je-li taková lhůta uvedena), uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající částce 1 409 289 Kč po odečtení násobku částky 82 899,35 Kč a počtu celých měsíců, které uběhly od května 2020 (včetně) do měsíce, ve kterém k takovému porušení došlo, bude-li takový rozdíl větší než nula.

10 OZNAČENÍ

Nájemce umístí na své náklady a nebezpečí v informačním systému Pronajímatele v Budově D a v Areálu své označení (logo Nájemce) tak, aby odpovídalo stylu a vyhotovení ostatních označení v daném informačním systému. Specifikace provedení a umístění loga Nájemce je uvedena v interním systému Pronajímatele. Jakékoliv další označení či změna stávajícího označení musí být předem odsouhlasena Pronajímatelem; za tímto účelem je Nájemce případně povinen poskytnout Pronajímateli příslušnou dokumentaci.

11 PRÁVO PRONAJÍMATELE PROVÁDĚT PROHLÍDKY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 11.1 Za předpokladu, že Nájemce splní veškeré své závazky z této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel povinen zajistit Nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po Dobu nájmu, zejména aby bylo dosaženo účelu této Nájemní smlouvy a Účelu nájmu.
- 11.2 Pronajímatel, případně v doprovodu osob, které jsou potenciálními zájemci o nájem Předmětu nájmu či jeho části, koupí, financování či pojištění Nemovitosti (včetně obchodních podílů či akcií v Pronajímateli), nebo Pronajímatelem pověřené osoby, jsou oprávněny vstoupit do Prostor spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou v provozní době Nájemce, a to za účelem prohlídky Prostor a kontroly dodržování podmínek této Nájemní smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, vždy však po předchozí dohodě s Nájemcem, přičemž Nájemce není oprávněn tuto dohodu bez vážných důvodů odepřít či zdržovat. Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz Nájemce. Provozní dobou Nájemce se pro účely této Nájemní smlouvy rozumí doba po/st od 8 do 17 hodin, út/čt od 8 do 14 hodin a pá od 8 do 13 hodin. V případě, že Nájemce bez vážných důvodů odepře Pronajímateli vstup do Prostor či bude zdržovat dohodu o přístupu do Prostor, tak jak je uvedeno výše v tomto článku Nájemní smlouvy, Nájemce uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,00 Kč za každé jednotlivé porušení tohoto závazku.
- 11.3 Současně je Pronajímatel, respektive jím pověřené osoby, oprávněn vstoupit do Prostor ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav. O této skutečnosti

musí Pronajímatel Nájemce bez zbytečného odkladu uvědomit. V souvislosti s výše uvedeným bere Nájemce na vědomí, že Pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k Prostorům. Tyto klíče budou bezpečně uloženy u ostrahy Budovy/Areálu a budou použity pouze v případě havárie či jiného podobného nebezpečí. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele vyměnit zámky ve vstupních dveřích do Prostor. Pokud dojde k výměně zámku ve vstupních dveřích do Prostor, je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli jednu (1) sadu klíčů.

- 11.4** Pronajímatel je oprávněn vstupovat na Parkovací místa a provádět jejich prohlídku, kontrolu a údržbu bez jakéhokoliv omezení.

12 OPRAVY, ÚDRŽBA A UŽÍVÁNÍ

12.1 Opravy a údržba

12.1.1 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a udržovat Předmět nájmu v provozuschopném stavu a čistý. Pronajímatel se zavazuje, že bude provádět veškeré nutné opravy a údržbu Předmětu nájmu včetně všech stavebních změn a úprav, příslušenství a zařízení umístěných v Prostorách, s výjimkou oprav zařízení, která jsou ve vlastnictví Nájemce nebo třetích osob. Pronajímatel se zavazuje provádět příslušné opravy neprodleně poté, co zjistí potřebu opravy či je mu potřeba opravy Nájemcem písemně oznámena. Pronajímatel bude dále zajišťovat opravy konstrukčních prvků Budovy tvořících Prostory, rozvodných sítí v něm, pokud tyto sítě nebyly nainstalovány nebo zřízeny Nájemcem, nebo dalších technologií a technických prvků, které souvisí s infrastrukturou Budovy.

12.1.2 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod., jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností Pronajímateli nebo třetím osobám vznikla.

12.2 Užívání Předmětu nájmu a Nemovitosti

12.2.1 Nájemce výslovně souhlasí s tím, že vnější vzhled oken a dveří Prostor podléhá kontrole Pronajímatele a jakákoliv změna tohoto vzhledu podléhá předchozímu písemnému souhlasu ze strany Pronajímatele.

12.2.2 Nájemce zajistí, že do Předmětu nájmu a na něj nebudou vneseny ani v Předmětu nájmu či na něm nebudou používány žádné zdraví škodlivé, zamořující, znečišťující nebo jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čisticích prostředků).

12.2.3 Nájemce se zavazuje zdržet se (a zajistí, že jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé se zdrží) jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních uživatelských práv třetích osob v Budově D.

12.2.4 Nájemce se zavazuje, že bude dbát obecně závazných protipožárních předpisů, předpisů týkajících se bezpečnosti práce, hygieny a ochrany zdraví při práci a zároveň je povinen se všemi těmito předpisy seznámit i svoje zaměstnance.

12.3 Ostatní

- 12.3.1** Pronajímatel nenese odpovědnost za zničení, odcizení nebo znehodnocení věcí Nájemce umístěných v nebo na Předmětu nájmu a/nebo Nemovitosti, pokud toto zničení, odcizení nebo znehodnocení sám nezavinil.

13 STAVEBNÍ ÚPRAVY, ZMĚNY A PRÁCE PRONAJÍMATELE

- 13.1** Pronajímatel provede na svůj účet stavební úpravy Prostor popsané v Příloze č. 3 (dále jen „**Práce pronajímatele**“). Veškeré výsledky Prací pronajímatele zůstávají vlastnictvím Pronajímatele a Pronajímateli zůstává právo pořizovací náklady na tyto výsledky Prací pronajímatele odepisovat.
- 13.2** Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli provádění Prací pronajímatele v Prostorech ode Dne předání. Po dobu provádění Prací pronajímatele (až do jejich protokolárního převzetí Nájemcem od Pronajímatele) nemůže Nájemce Prostory používat k jinému účelu a může do Prostor vstupovat pouze po dohodě s Pronajímatelem a s doprovodem osoby určené Pronajímatelem. Na žádost Nájemce umožní Pronajímatel Nájemci či jím pověřeným osobám vstupovat do Prostor během provádění Prací pronajímatele za účelem stěhování movitých věcí Nájemce do Prostor a úpravy a doplnění IT rozvodů a kabeláže v rozsahu, v jakém to nebude bránit provádění Prací pronajímatele. Nájemce se zavazuje řídit všemi bezpečnostními pravidly pro pohyb v místě provádění Prací pronajímatele.
- 13.3** Po dohodě s Pronajímatelem je Nájemce oprávněn v doprovodu Pronajímatele nebo osoby, kterou za tímto účelem pověří, vstupovat do Prostor, ve kterých jsou Práce pronajímatele prováděny, a kontrolovat provádění Prací pronajímatele. Ve lhůtě pěti (5) dnů od provedení kontroly Prací pronajímatele předá Nájemce Pronajímateli písemnou zprávu, ve které uvede, v jakých ohledech případně spatřuje, že jsou případně Práce pronajímatele prováděny v rozporu s touto Nájemní smlouvou. V takovém případě Pronajímatel vezme obsah zprávy na vědomí a Práce pronajímatele, na které bylo upozorněno, provede v souladu s touto Nájemní smlouvou. Nebude-li ve výše uvedené lhůtě Pronajímateli doručena žádná taková zpráva, má se za to, že Práce pronajímatele vykonané do příslušného kontrolního dne jsou dokončené v souladu s touto Nájemní smlouvou.
- 13.4** Pronajímatel je oprávněn vyzvat Nájemce ke kontrole Prací pronajímatele za účelem uvedeným v odstavci 13.3 i bez výzvy Nájemce, a to doručením písemné výzvy v přiměřeném předstihu. V případě, že se Nájemce na kontrolu Prací pronajímatele nedostaví, má se za to, že Práce pronajímatele vykonané do kontrolního dne uvedeného ve výzvě Pronajímatele jsou dokončené v souladu s touto Nájemní smlouvou.
- 13.5** Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost, kterou může Pronajímatel při provádění Prací pronajímatele oprávněně požadovat, a zejména Pronajímateli a případně jeho dodavatelům na výzvy dodá bližší požadované specifikace Prací pronajímatele. Pokud budou takové specifikace nad rámec (ať již rozsahem či kvalitativně) Prací pronajímatele popsaných v Příloze č. 3, budou v rozsahu takto přesahujícím rámec Prací pronajímatele považovány spolu s jakýmkoliv dalšími změnami Prací pronajímatele, které si Nájemce vyžádá a s kterými bude Pronajímatel souhlasit, za vícepráce (dále jen „**Vícepráce**“). Nájemce bude odpovědný za jakékoliv náklady způsobené Vícepracemi včetně nákladů na koordinaci provedení Víceprací s prováděním Prací pronajímatele a za jakékoliv zpoždění dokončení Prací pronajímatele v důsledku Víceprací. Pronajímatel nebude povinen provést Vícepráce, pokud Nájemce do tří (3) pracovních dní nepotvrdí výši nákladů na takové Vícepráce sdělenou mu Pronajímatelem.

- 13.6 Za předpokladu, že Nájemce bude plnit včas své povinnosti z této Nájemní smlouvy, vyvine Pronajímatel maximální úsilí, aby Práce pronajímatele podstatně dokončil (s výhradou drobných vad a nedodělků) do 30. 4. 2020. V případě zpoždění podstatného dokončení Prací pronajímatele, zaplatí Pronajímatel Nájemci smluvní pokutu ve výši denního Nájemného za každý den takového zpoždění.
- 13.7 Po ukončení Prací pronajímatele je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele Práce pronajímatele převzít a potvrdit jejich podstatné dokončení, včetně případných vad a nedodělků v písemném protokolu.
- 13.8 Nájemce zaplatí Pronajímateli případnou odměnu za Vícepráce a příslušnou DPH do 10 dnů od podstatného dokončení Prací pronajímatele.
- 13.9 Nájemce je oprávněn provádět jakékoli úpravy Předmětu nájmu (dále jen „Úpravy“) pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Provádění jakýchkoliv Úprav je dále podmíněno tím, že Nájemce obdrží veškeré potřebné souhlasy či povolení i od příslušných úřadů veřejné správy.

14 VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 14.1 Nejpozději v den ukončení této Nájemní smlouvy, není-li tento den pracovním dnem, pak první následující pracovní den, je Nájemce povinen na své náklady vyklidit Předmět nájmu a vrátit jej Pronajímateli ve stavu, v jakém mu ho Pronajímatel předal po dokončení Prací pronajímatele (jiných než Víceprací), s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tj. Úprav a Víceprací, které je Nájemce povinen z Prostor odstranit, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Nájemce se dále zavazuje, že podlahy Prostor budou čisté a přiměřeně opotřebené, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.
- 14.2 Pokud Nájemce nevrátí a/nebo nevyklidí Předmět nájmu v souladu s odstavcem 14.1 výše, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku (2x) denního Nájemného ve výši platné ke dni ukončení nájmu za každý den prodlení. Dále pokud Nájemce nesplní své závazky ke dni ukončení nájmu, tj. nevyklidí Předmět nájmu a/nebo jej neuvede do stavu požadovaného touto Nájemní smlouvou, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a na něj a vykonat veškeré potřebné práce místo Nájemce na náklady Nájemce, s čímž Nájemce výslovně souhlasí. Nájemce nahradí Pronajímateli veškerou škodu způsobenou nesplněním povinnosti Nájemce vyklidit a vrátit Předmět nájmu.
- 14.3 Nájemce je při skončení nájmu povinen vrátit Pronajímateli veškeré klíče a karty pro vstup do Budovy D, Areálu a Prostor. Pokud Nájemce nesplní tuto svoji povinnost, je povinen Pronajímateli uhradit náklady spojené s nahrazením každé nevrácené karty či klíče.
- 14.4 Pro případ, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu ani ve lhůtě dvou (2) týdnů po ukončení této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn veškerý movitý majetek ponechaný v Předmětu nájmu či na něm (dále jen „Neodstraněný majetek“) uskladnit na náklady Nájemce a zaslat Nájemci písemné oznámení ohledně místa uložení Neodstraněného majetku. Nájemce výslovně souhlasí, že: (i) doba uskladnění Neodstraněného majetku nebude delší než dva (2) týdny, (ii) Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za Neodstraněný majetek a dále že (iii) pokud si Nájemce Neodstraněný majetek během doby uskladnění ze skladu nevyzvedne, bude uskladnitel, resp. Pronajímatel, oprávněn s Neodstraněným majetkem naložit dle svého uvážení, včetně jeho zničení na náklady a nebezpečí Nájemce.

15 ŠKODY ZAZNAMENANÉ PŘI VRÁCENÍ

Při vrácení Předmětu nájmu Smluvní strany sepiší a podepíší předávací protokol, ve kterém zaznamenají aktuální stav Předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že Nájemce nemá po skončení nájmu právo na žádnou náhradu za úpravy či zhodnocení Předmětu nájmu nebo Budovy D, které Nájemce provedl nebo uhradil, nebo za uvedení Předmětu nájmu do stavu v souladu s článkem 14 této Nájemní smlouvy. Při skončení nájmu se Smluvní strany mohou dohodnout na jiném postupu.

16 VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**16.1 Smluvní pokuty a náhrada škody**

V případě, že je jakákoliv smluvní pokuta dle této Nájemní smlouvy stanovena ve vazbě na Nájemné či jinou částku stanovenou v této Nájemní smlouvě, bude tato smluvní pokuta počítána vždy na základě aktuální výše příslušné platby, tedy včetně provedených indexací, avšak bez přihlédnutí k jakýmkoliv dočasným snížením Nájemného (jako například v průběhu prvních dvou měsíců Nájmu) či jiné příslušné částky či platby. Úhrada jakýchkoliv smluvních pokut Nájemcem dle této Nájemní smlouvy nemá vliv na nárok Pronajímatele na náhradu škody v penězích v plné výši.

16.2 Zachování mlčenlivosti

Smluvní strany budou se všemi informacemi poskytnutými druhou Smluvní stranou zacházet jako s důvěrnými a nebudou tyto informace poskytovat třetím osobám s výjimkou zákonem stanovených případů. Smluvní strany jsou oprávněny sdělit takové informace svým právním, daňovým a jiným poradcům, kteří jsou vázáni zákonnou povinností mlčenlivosti.

16.3 Oznámení

16.3.1 Všechna oznámení, žádosti a jiná komunikace zamýšlené touto Nájemní smlouvou se druhé Smluvní straně doručí písemnou formou na adresy níže uvedené nebo do datové schránky, přičemž se má za to, že v případě odeslání prostřednictvím držitele poštovní licence jsou doručené pátý (5.) den po odeslání doporučeným dopisem; oznámení, žádosti a jinou komunikaci dle článků 11 a 12 lze činit rovněž e-mailem.

16.3.2 Všechna oznámení související se změnou nebo zánikem právního vztahu založeného touto Nájemní smlouvou je Nájemce povinen zasílat přímo na adresu nebo do datové schránky Pronajímatele. Jakákoliv další oznámení či komunikaci provozního charakteru v souvislosti s Nájemem je Nájemce povinen zasílat na adresu nebo emailovou adresu zástupce Pronajímatele či zástupce Pronajímatele kontaktovat telefonicky.

16.3.3 Adresy a kontaktní osoby Smluvních stran:

Pronajímatel:

FINEP Hloubětín a.s.

Havlíčková 1030/1

110 00 Praha 1

Identifikátor datové schránky: g9bes9d

Zástupce Pronajímatele:

MVGM Property Management Czech s.r.o.

River Garden II/III

Rohanské nábřeží 678/23

186 00 Praha 8

Kontaktní osoba: Ing. Dita Lawn

Tel: [REDACTED]

E-mail: d.lawn@mvgm.com

Identifikátor datové schránky: hcz64fb

Nájemce:

Městská část Praha 14

Bratři Vencliků 1073/8,

198 21 Praha 9 – Černý Most

Kontaktní osoba: Ing. arch. Lucie Teví

Tel.: +420 225 295 291

E-mail: lucie.tevi@praha14.cz

Identifikátor datové schránky: pmabtfa

16.4 Nedílné součásti

Veškeré přílohy této Nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást. V případě rozporu mezi zněním této Nájemní smlouvy a přílohy je rozhodující znění této Nájemní smlouvy. Tato Nájemní smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, řádně podepsanými oběma Smluvními stranami, nestanoví-li tato Nájemní smlouva výslovně jinak.

16.5 Různé

16.5.1 Nájemce se zavazuje, že v neprospěch Pronajímatele nepodá odvolání do územního a/nebo stavebního řízení ani jiným způsobem nebude napadat, zdržovat či bránit územnímu a/nebo stavebnímu řízení, které bude na žádost či z podnětu Pronajímatele zahájeno ve věci budoucího rozvoje a výstavby na pozemcích, které tvoří Areál, a/nebo na dalších pozemcích v okolí Areálu, které Pronajímatel v budoucnu nabyde do svého vlastnictví.

16.5.2 Nájemce není oprávněn: (i) započítat svou pohledávku za Pronajímatelem vůči platbě splatné dle této Nájemní smlouvy, s výjimkou započitatelné splatné pohledávky Nájemce potvrzené oběma Smluvními stranami co do důvodu a výše, (ii) uplatnit zadržovací právo vůči jakékoli takové platbě a/nebo (iii) provést odpočet z jakékoli takové platby včetně odpočtu bankovních poplatků.

16.5.3 Pronajímatel je oprávněn započíst platby provedené Nájemcem na jakýkoliv splatný závazek Nájemce. V případě, kdy Nájemce výslovně uvedl, na který dluh platí, může Pronajímatel použít platbu na úhradu jiného splatného dluhu Nájemce, jen hrozí-li nebezpečí promlčení či zániku takového dluhu.

16.5.4 Pokud je některá platba dle této Nájemní smlouvy určena podle dnů nebo poměrně podle dnů, bude platba vypočtena za předpokladu třiceti (30) dní v měsíci.

16.5.5 Smluvní strany tímto prohlašují, že se považují za vzájemně rovnocenné a vůči druhé Smluvní straně nejsou a ani se necítí být slabší stranou ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“). Smluvní strany se dohodly a souhlasí, že veškeré právní vztahy, které nejsou výslovně upraveny touto Nájemní smlouvou, se podřídně řídí Občanským zákoníkem, přičemž Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 1899, §§ 1977 až 1979, § 2000, § 2002, § 2212, § 2223; § 2226, § 2227, § 2232, § 2303; § 2308, § 2309, a § 2311 Občanského zákoníku se nepoužijí.

16.6 Vyhotovení

16.6.1 Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží jeden (1) stejnopis a Nájemce dva (2) stejnopisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Plán a specifikace Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Seznam Služeb a Provozních nákladů

Příloha č. 3 – Práce pronajímatele

V Praze dne 9. 03. 2020

V Praze dne 9. 03. 2020

FINEP Hloubětín a.s.

Městská část Praha 14

Ing. Michal Kocian
předseda představenstva

Mgr. Radek Vondra

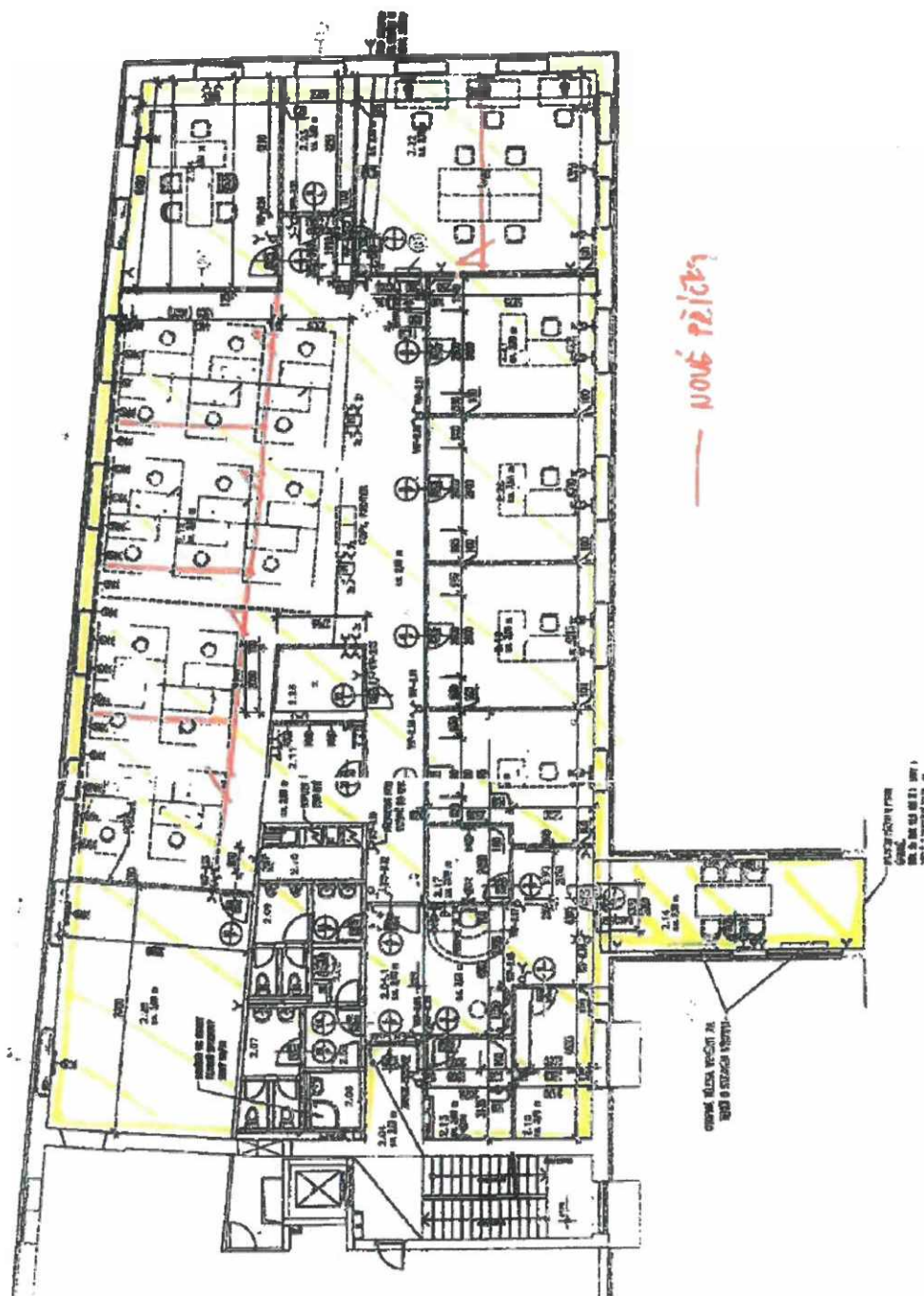
starosta

člen představenstva



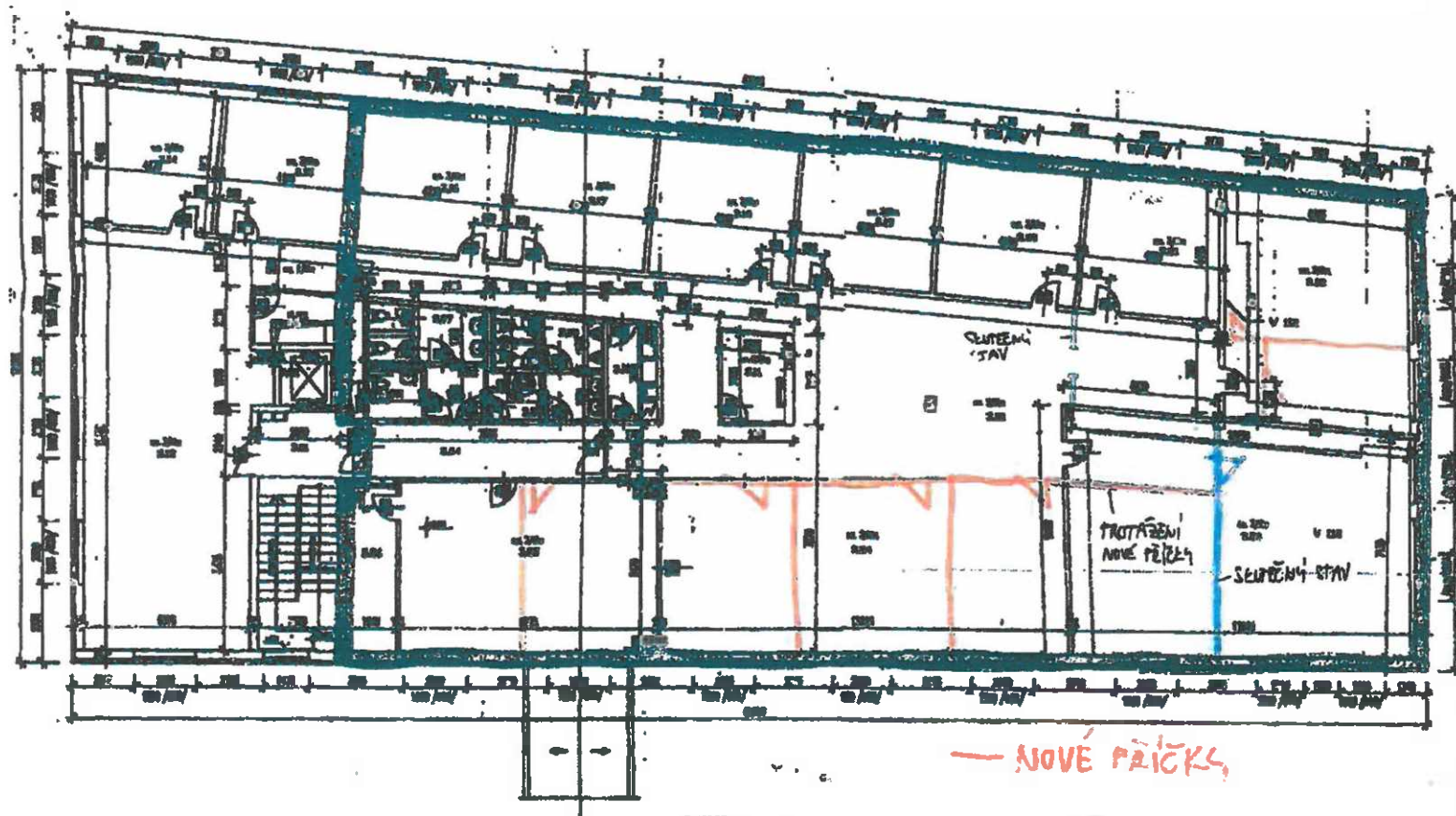
Příloha č. 1 – Plán a specifikace Předmětu nájmu

BUDOVA D 2.NP



BUDOVA D

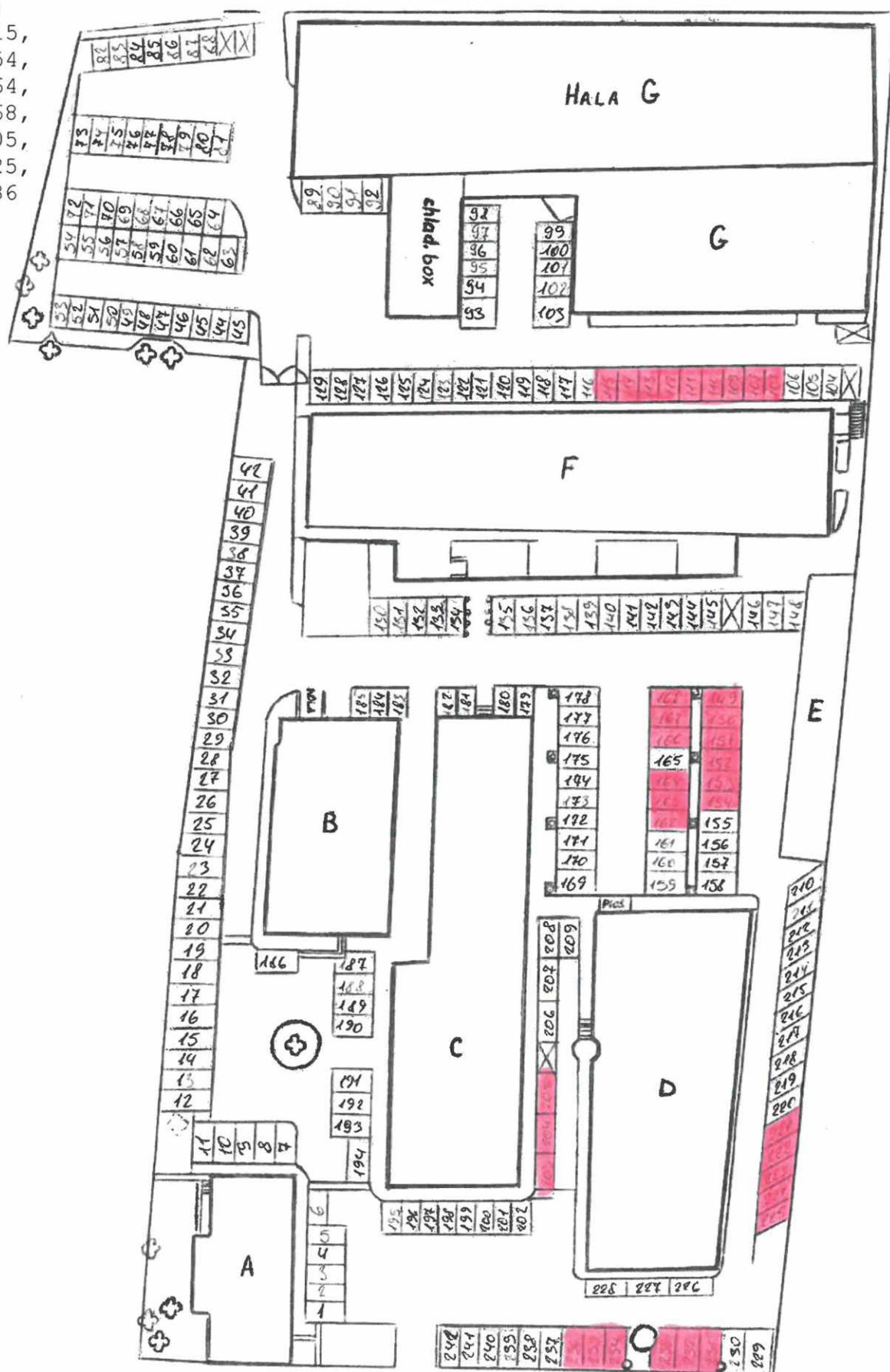
3. NP



OFFICE PARK HLOUBĚTÍN - nájemce Městská část Praha 14
 plán parkovacích stání - 35 stání

stání č.:

107 až 115,
 149 až 154,
 162 až 164,
 166 až 168,
 203 až 205,
 221 až 225,
 231 až 236



Příloha č. 2 - Seznam Služeb a Provozních nákladů

Seznam Služeb a Provozních nákladů:

- náklady na dodávky Medií pro Společné prostory zahrnující vodné, stočné a srážky, elektřinu, teplo a osvětlení Společných prostor;
- náklady na pojištění Budovy a Areálu včetně pojištění odpovědnosti třetích stran;
- náklady na údržbu a servisní činnosti pro Společné prostory, včetně úklidu, péče o zeleň, údržby, úklidu sněhu, deratizace;
- náklady na údržbu a servisní činnosti na zařízeních Areálu;
- náklady na opravy a správu Areálu (kromě oprav a údržby hrazených z pojištění nebo jednotlivými nájemci Areálu, včetně Nájemce, nebo třetími stranami, nebo hrazených ze záruk dodavatelů);
- náklady na ostrahu Areálu;
- náklady na administrativní činnosti související s výše uvedenými činnostmi;
- daň z nemovitých věcí;
- další náklady důvodně vynaložené Pronajímatelem v souvislosti se správou a údržbou Areálu.

Příloha č. 3 – Práce pronajímatele

CN - fit out pro MČ P14

Office Park Hloubětín, budova F, Poděbradská 55, Praha 9 - Hloubětín

Rekapitulace

	Kč bez DPH
Úprava prostor 2.NP	636 055,00
Úprava prostor 3.NP	462 720,00
VRN a koordinace 6,00 %	65 926,50
Celkem Kč bez DPH	1 164 701,50
DPH 21%	244 587,32
Celkem Kč s DPH	1 409 288,82

CN je zpracována na základě požadavků MČ P14, a to vč. dispozičních úprav

součástí CN není nábytek - dodávka nájemce

součástí CN není strukturovaná kabeláž vč. aktivních a pasivních prvků - dodávka nájemce
(v prostorách je strukturovaná kabeláž po bývalých nájemcích, její využití je na rozhodnutí nájemce)

součástí CN není připojení na operátora datové sítě - dodávka nájemce, optický kabel společnosti CETIN je dotažen do budovy

součástí CN je nový split pro chlazení serverovny ve 3.NP

chlazení v kancelářích je pouze v prostorách, kde bylo po předchozích nájemcích, tzn.

chlazení nikde nedoplňujeme, pouze posouváme s ohledem na novou dispozici (2.NP – většina místností má chlazení, 3.NP – bez chlazení)

součástí CN je výměna koberce ve 2.NP, a to pouze ve stávajícím open space a koridorech, ve zbylých prostorách 2.NP a ve 3.NP bude stávající koberec vyčištěn mokrou cestou

součástí CN je oprava stávajících kuchyňských linek, CN neobsahuje kuchyňské spotřebiče (lednice, myčka, MW trouba) - standardně je na projektu kuchyňská linka dodávkou nájemce

Termín pro realizaci je 2 měsíce od závazného objednání s tím, že během této doby lze koordinačně dohodnout přístup MČ P14 pro realizaci strukturované kabeláže a v samém závěru pro stěhování nábytku.

Úprava prostor 2.NP

Popis	MJ	Množství	JC (Kč bez DPH)	Celkem cena (Kč bez DPH)
Malování barva bílá Alpina	m2	1 326,00	55,00	72 930,00
Koberce Solid zátěž - černý melír vč. prořezu - výměna koberce bude realizována pouze ve stávajícím open space a koridorech	m2	315,00	362,00	114 030,00
Pokládka koberce	m2	283,00	226,00	63 958,00
Kobercová lišta Gardina vč. montáže (vč. doplnění soklů u nových příček ve 3.NP)	mb	265,00	92,00	24 380,00
Al přechodová lišta vč. montáže	mb	6,00	312,00	1 872,00
Předpokládané drobné opravy podlahy před pokládkou	ks	1,00	10 600,00	10 600,00
SDK 100 mm + vata Decibel, přeslech	m2	153,00	1 035,00	158 355,00
Zárubeň 900 vč. montáže, lakování a UA profilů v SDK	ks	5,00	4 900,00	24 500,00
Dveře bílé 900 mm (voštinová výplň, povrchová úprava lamino) + kování	ks	5,00	4 850,00	24 250,00
Úprava podhledu související s montáží nových příček a přesunem klima jednotek	ks	1,00	12 450,00	12 450,00
Přesun osvětlení - nové dispozice vč. vypínačů a elektrikářských prací	ks	6,00	3 820,00	22 920,00
Klima jednotka stropní + nástěnná 3 ks - přesun do nové pozice vč. úpravy potrubí, těsnění a přívodu elektro	ks	3,00	17 240,00	51 720,00
Samozavírače Geze TS 2000 - dodávka + montáž	ks	1,00	3 100,00	3 100,00
Zakrývací folie, olepovací pásy, drobný spotřební materiál, přípravné práce	ks	1,00	4 050,00	4 050,00
Přesun materiálu - vnitrostaveništní	ks	1,00	15 900,00	15 900,00
Závěrečný úklid po dokončení stavebních prací	ks	1,00	14 400,00	14 400,00
Likvidace odpadu - koberce	ks	1,00	4 000,00	4 000,00
Doprava - mimostaveništní z ext. skladu na místo stavby	ks	16,00	790,00	12 640,00
Celkem				636 055,00

Úprava prostor 3.NP

Popis	MJ	Množství	JC (Kč bez DPH)	Celkem cena (Kč bez DPH)
Malování barva bílá Alpina	m2	1 337,00	55,00	73 535,00
SDK 100 mm + vata Decibel, přeslech	m2	156,00	1 035,00	161 460,00
Zárubeň 900 vč. montáže, lakování a UA profilů v SDK	ks	6,00	4 900,00	29 400,00
Dveře bílé 900 mm (voštinová výplň, povrchová úprava lamino) + kování	ks	6,00	4 850,00	29 100,00
Úprava podhledu související s montáží nových příček	ks	1,00	9 275,00	9 275,00
Přesun osvětlení - nové dispozice vč. vypínačů a elektrikářských prací	ks	7,00	3 820,00	26 740,00
Split jednotka LG serverovna (3,5 kW chladícího výkonu) - kondenzátor, nástěnná výparníková jednotka, izolované potrubí s náplní chladiva vč. montáže a příslušenství	ks	1,00	47 100,00	47 100,00
Kuchyňská deska, dřez, vodovodní baterie - oprava stávající kuchyňské linky - <i>standardně je na projektu kuchyňská linka dodávkou nájemce</i>	ks	1,00	9 180,00	9 180,00
Zakrývací fólie, olepovací pásy, drobný spotřební materiál, přípravné práce	ks	1,00	8 750,00	8 750,00
Přesun materiálu - vnitrostaveništní	ks	1,00	12 900,00	12 900,00
Závěrečný úklid po dokončení stavebních prací	ks	1,00	14 400,00	14 400,00
Doprava - mimostaveništní z ext. skladu na místo stavby	ks	12,00	790,00	9 480,00
Úprava rozvaděčů vč. přetažení kabeláže - zahrnuje 2.NP i 3.NP + revize elektro na nový stav	kpl	1,00	31 400,00	31 400,00
Celkem				462 720,00