

PŘÍLOHA A ZÁKLADNÍ PODMÍNKY NÁJMU

- (a) „Den předání“ znamená nejpozději 1. 4. 2020
- (b) „Den počátku nájmu“ znamená den 1. 4. 2020
- (c) „Doba nájmu“ znamená období od 1. 4. 2020 do 30. 9. 2022 (včetně obou uvedených dnů), s možností Prodloužení
- (d) „Prodloužení“ znamená prodloužení Doby nájmu do 30. 9. 2024 na základě písemné dohody Stran
- (e) „Předmět nájmu“ znamená společně

Kanceláře o výměře 2.803,3 m²,
nacházející se v 1., 2., 3. a 4. nadzemním podlaží Budovy, jejichž obrys je vyznačen červenou barvou v Příloze D této Smlouvy; a

Sklady o výměře 325,30 m² nacházející se v 1. podzemním podlaží Budovy, jejichž obrys je vyznačen modrou barvou v Příloze D této Smlouvy;

Terasy o výměře 282,3 m² nacházející se v 4. nadzemním podlaží Budovy, jejichž obrys je vyznačen zelenou barvou v Příloze D této Smlouvy;

Podíl na společných prostorech v Budově o výměře 168,2 m²;

Parkovací místa v počtu 20, specificky číslo 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 umístěné na Pozemku u Budovy, jejichž umístění je vyznačeno červenou barvou v Příloze D této Smlouvy.

Celková výměra Předmětu nájmu (včetně Add-on faktoru) činí 3.579,1 m²;

- (f) „Budova“ znamená budova č.p. 641, která se nachází na pozemku parc. č. 1342/37, katastrální území Jinonice a je zapsaná na LV č. 1017, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha
- (g) „Pozemek“ Znamená Pozemek parc. č. 1342/37, katastrální území Jinonice, zapsaný na LV č. 1017, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha
- (h) „Office Park“ znamená Pozemek a na něm stojící Budovu, pozemek parc. č. 1342/17 a pozemek, parc. č. 1342/34 a na něm stojící budovu č.p. 628, vše k.ú Jinonice, obec Praha a (včetně jejich součástí a příslušenství);
- (i) „Účel nájmu“ znamená Pronajímatelem písemně povolený účel užívání Předmětu nájmu (resp. jeho jednotlivých částí) s tím, že účelem nájmu se rozumí v případě:

- Kanceláří - provádění administrativních činností v rámci (a) předmětu podnikání, jak je v uveden ve výpisu z obchodního rejstříku [a živnostenského rejstříku] v Příloze I,
- Skladů - ukládání dokumentů a jiných movitých věcí Nájemce, které mohou být čas od času použity pro Účel nájmu Kanceláří,
- Teras – jako odpočinkovou zónu,
- Parkovacích stání - parkování osobních motorových vozidel Nájemce, jeho zaměstnanců, obchodních partnerů a ostatních oprávněných návštěvníků Nájemce; vždy však v souladu se správnými rozhodnutími upravujícími užívání Budovy, v souladu s Domovním řádem a právními předpisy.

- (j) „Nájemné“ znamená ke Dni předání částku ve výši **39.231,00 EUR** (slovy: třicet devět tisíc dvě stě třicet jedna EUR) za měsíc (včetně Add-on faktoru) v následující struktuře:

	Výměra m ² / počet parkovacích míst	Nájemné za m ² / parkovací místo v EUR	Nájemné v EUR
Kanceláře	2.803,3	12	33.640,00
Parkovací místa	20	55	1.100,00
Add on Factor ve výši 6 %	168,20	12	2.018,00
Terasy	282,3	3	846,9
Sklady	325,30	5	1.626,50
Výměra vč. Add on Factoru	3.579,1		39.231,00

Veškeré částky Nájemného jsou uvedeny bez DPH.

Nájemné je předmětem automatického zvyšování, v souladu s Mírou inflace.

Nájemné bude Nájemcem placeno měsíčně.

- (k) „Bonus pro nájemce“ znamená slevu, kterou poskytli Pronajímatel Nájemci na Nájemném tak, že **Nájemné bude činit 1 EUR** (slovy: jedno EURO) za kalendářní měsíc v **období od 1. 7. 2022 do 30. 9. 2022**.

- (l) „Poplatky za služby“ znamená součet
- a) poplatků a nákladů vynaložených Pronajímatelem na Měřitelné služby určené v čl. 2.1 Přílohy E poskytované Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, které jsou vypočítané na základě Měřitelných Služeb („**Poplatky za měřitelné služby**“), a
- b) Poměrného podílu Nájemce na poplatcích a nákladech vynaložených Pronajímatelem v souvislosti s provozem, údržbou, opravami, správou a vlastnictvím Budovy a ostatních částí Office Park včetně Služeb stanovených v článku 3.1 Přílohy E („**Poplatky za ostatní služby**“);

- (m) „Záloha na Poplatky za služby“ znamená ke Dni předání částku ve výši **317.899,00 Kč** (slovy: tři sta sedmnáct tisíc osm set devadesát devět korun českých) za měsíc a bude předmětem automatického zvyšování v souladu s Indexací; K této částce bude připočítána aktuální platná DPH.

- (n) „Index“ Harmonised Index of Consumer Prices – HICP – vyhlášený Statistickým úřadem; Nájemné, Zálohy na Poplatky za služby a Jistota budou během Doby nájmu navyšovány ke každému 1. lednu tak, aby odrážely změny Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen platných pro Evropskou unii v předcházejícím kalendářním roce publikovaného Eurostatem, Statistickým úřadem Evropského společenství v Lucemburku, nebo pokud tento Index nebude nadále publikován, podle takového srovnatelného indexu míry Evropské inflace. Pro účely Nájemní smlouvy „Evropská unie“ znamená veškeré členské státy Evropské unie k datu Nájemní smlouvy bez zemí, které po dobu trvání Nájemní smlouvy z Evropské unie vystoupí a další země, které mohou být průběžně přičleňovány po dobu trvání Nájemní smlouvy. Nájemné a Zálohy na Poplatky za služby budou poprvé navýšeny 1. ledna 2021.

- (o) „Míra inflace“ znamená procentní hodnotu, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního Indexu vyjadřujícího procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních kalendářních měsíců proti průměru 12 předchozích kalendářních měsíců pro všechny sledované položky, vyhlášenou Statistickým úřadem;

(p) „Jistota“

znamená částku ve výši **159.580,00 EUR** (slovy: jedno sto padesát devět tisíc pět set osmdesát EUR), která představuje trojnásobek součtu v rozhodný okamžik aktuálních částek (i) Nájemného (ii) Záloh na Poplatky za služby včetně DPH, s tím, že se žádná sleva na Nájemném ani Poplatcích za služby se pro účely tohoto výpočtu nepoužije;

(q) „DPH“

znamená daň z přidané hodnoty podle právních předpisů, nebo jinou daň obdobné fiskální povahy uvalenou v České republice (namísto nebo vedle daně z přidané hodnoty).