30. dubna 2020

AA 2, s.r.o.

a

Česká republika
Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví

SMLOUVA O NÁJMU

(Na Žertvách 24)

Smlouva o nájmu

(dále jen „**Smlouva**“)

uzavřená mezi:

(1) **AA 2, s.r.o.**, se sídlem Klimentská 1246/1, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO 256 12 506, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 54791, zastoupená JUDr. Tomášem Krausem, jednatelem a Alexanderem Adámkem, jednatelem (dále jen „**Pronajímatel**“); a

(2) **Českou republikou**, zastoupenou **Úřadem pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví**, jako organizační složkou státu, se sídlem Biskupský dvůr 1148/5, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO 481 35 267, zastoupená Mgr. Viktorem Pokorným, předsedou Úřadu pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví (dále jen „**Nájemce**“);

(dále též společně „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“).

1 Předmět nájmu

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem těchto pozemků nacházejících se v katastrálním území Libeň, obec Praha:

1.1.1 parc. č. 3418/2, jehož součástí je stavba budovy č. p. 132 (dále jen „**Budova 1**“);

1.1.2 parc. č. 3420/2, jehož součástí je stavba budovy bez č. p. nebo ev. č. – stavba technického vybavení;

1.1.3 parc. č. 3421, jehož součástí je stavba budovy bez č. p. nebo ev. č. – jiná stavba (dále jen „**Budova 2**“; Budova 1 a Budova 2 dále též společně „**Budovy**“ a jednotlivě „**Budova**“);

1.1.4 parc. č. 3423/1; a

1.1.5 parc. č. 3423/2, jehož součástí je stavba budovy bez č. p. nebo ev. č. – jiná stavba;

(dále jen společně „**Nemovitosti**“ a jednotlivě „**Nemovitost**“).

1.2 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k dočasnému užívání na dobu a za podmínek stanovených touto Smlouvou:

1.2.1 prostory v Budovách vyznačené v příloze 1 této Smlouvy o celkové výměře 2223,43 m2 (dále jen „**Prostory**“); a

1.2.2 14 parkovacích stání nacházejících se ve vnitrobloku Nemovitostí, vyznačených v příloze 2 této Smlouvy (dále jen „**Parkovací stání**“; Prostory a Parkovací stání dále též společně „**Předmět nájmu**“).

1.3 Ve spojení s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat, v rozsahu důvodně nezbytném pro užívání Předmětu nájmu a způsobem neomezujícím ostatní uživatele Nemovitostí, ty společné prostory Nemovitostí, které jsou či budou Pronajímatelem určeny k nevýlučnému užívání Nájemcem, Pronajímatelem a jinými uživateli Nemovitostí (dále jen „**Společné prostory**“).

1.4 Výměra Prostor uvedená v této Smlouvě je orientační a případná odchylka skutečné výměry od té uvedené v této Smlouvě nemá vliv na práva a povinnosti Smluvních stran dle této Smlouvy, zejména nezakládá právo nájem vypovědět či požadovat slevu z plateb

splatných v souvislosti s touto Smlouvou. Skutečné umístění příček a dveří do jednotlivých kanceláří v Předmětu nájmu se mohou odlišovat od plánů tvořící přílohu 1 této Smlouvy.

2 Účel nájmu

2.1 Nájemce smí užívat (i) Prostory za účelem všeobecného kancelářského využití ze strany osob zajišťujících činnosti organizační složky státu – Úřadu pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví a (ii) Parkovací stání za účelem parkování osobních motorových vozidel Nájemce, jeho zaměstnanců či návštěvníků, přičemž užívání každé části Předmětu nájmu musí odpovídat účelu, který odpovídá stavebně-právnímu určení takové části (dále jen „**Účel nájmu**“). Účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele měněn ani doplňován.

2.2 Nájemce potvrzuje, že užívání Předmětu nájmu na základě této Smlouvy po celou Dobu nájmu je nezbytné pro zabezpečení výkonu působnosti a činnosti Úřadu pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví.

3 Doba nájmu

3.1 Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1. května 2020 (dále jen „**Den zahájení**“) do 30. dubna 2022 (dále jen „**Doba nájmu**“).

3.2 Nájemce je oprávněn prodloužit Dobu nájmu do 31. října 2022 písemným oznámením doručeným Pronajímateli nejpozději 30. dubna 2021. Pokud se však Nájemce během trvání této Smlouvy dopustí porušení dle článku 9.5, je Pronajímatel oprávněn Nájemci písemně oznámit, že prodloužení Doby nájmu odmítá; v takovém případě k prodloužení Doby nájmu nedojde. Nájemce je oprávněn prodloužit dobu nájmu dle tohoto článku jednou. Pokud to bude kterákoliv ze Smluvních stran požadovat, uzavřou spolu Smluvní strany písemný dodatek potvrzující prodloužení Doby nájmu.

3.3 Kterákoliv Smluvní strana je oprávněna kdykoli písemně vypovědět nájem až 2 Parkovacích stání s výpovědní dobou v délce 1 měsíce od doručení výpovědi druhé Smluvní straně. Pokud nájem Parkovacího stání vypoví Pronajímatel, uvede ve výpovědi, pro jaké konkrétní Parkovací stání je nájem vypovídán; pokud nájem Parkovacího stání vypoví Nájemce, určí toto Parkovací stání Pronajímatel do 2 týdnů od obdržení výpovědi. Pro vyloučení pochybností, dle tohoto článku lze nájem vypovědět během celé doby trvání nájmu jen ve vztahu ke 2 Parkovacím stáním celkem.

4 Předání a úprava Předmětu nájmu

4.1 Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu a dalších částí Nemovitostí, že proti tomuto stavu nemá žádné námitky a že je tento stav vhodný pro užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu. Stav Prostor je obecně popsán v příloze 3 této Smlouvy.

4.2 Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ve stavu a dispozičním řešení, v jakém se nachází ke dni uzavření této Smlouvy, poté, co Nájemce Pronajímateli (i) zaplatí Nájemné dle článků 5.4.1 a 5.4.2 a poplatky dle článků 6.14.1 a 6.14.2, tedy celkem částku 4 867 294,58 Kč, a (ii) předá dokumenty prokazující existenci pojištění podle článku 7.

4.3 Při předání Předmětu nájmu jsou Smluvní strany povinny sepsat předávací protokol zachycující stav Předmětu nájmu a měřidel médií instalovaných pro Prostory.

4.4 Nájemce je oprávněn v Předmětu nájmu a dalších částech Budov na své vlastní náklady provést opravy a údržbářské práce rámcově popsané v příloze 4 této Smlouvy (dále jen „**Nezbytné opravy**“).

4.5 V případě, kdy Nájemce bude realizovat Nezbytné opravy, je povinen tyto projednat s Pronajímatelem nejpozději ve lhůtě 5 pracovních dnů před započetím jejich realizace a předat náčrt, ze kterého bude patrný rozsah prováděných prací. Nájemce se zavazuje, že Nezbytné opravy nebudou takového charakteru, který by vyžadoval jakékoliv veřejnoprávní povolení nebo který by vedl ke vzniku technického zhodnocení Nemovitostí.

5 Nájemné

5.1 Nájemce je povinen ode Dne zahájení platit Pronajímateli následující nájemné:

5.1.1 21 523 eur měsíčně za Prostory; plus

5.1.2 100 eur měsíčně za každé Parkovací stání;

(dále jen „**Nájemné**“).

5.2 Výše Nájemného bude předmětem indexace podle článku 5.10 níže. Nájem Prostor dle této Smlouvy je osvobozen od daně z přidané hodnoty podle ust. § 56a odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty. Nájem Parkovacích stání dle této Smlouvy podléhá jako samostatné plnění dani z přidané hodnoty, a Nájemce tedy bude povinen tuto část Nájemného platit Pronajímateli navýšenou o tuto daň. V případě, že budou v budoucnu stanoveny zákonem další daně a poplatky vztahující se k Nájemnému, budou takovéto daně a poplatky připočteny k Nájemnému.

5.3 Nájemce je povinen platit Nájemné v pravidelných čtvrtletních platbách splatných vždy ke 14. dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které je Nájemné hrazeno.

5.4 Bez ohledu na článek 5.3, Nájemné za dobu od:

5.4.1 Dne zahájení do 30. června 2020 (tj. částku 46 434 eur vč. DPH); a

5.4.2 od 1. února do 30. dubna 2022 (tj. částku 69 651 eur vč. DPH);

je Nájemce povinen zaplatit nejpozději 5. května 2020. Nájemné za leden 2022 bude Nájemce povinen zaplatit do 14. ledna 2022. Pokud však dojde k prodloužení Doby nájmu dle článku 3.2, pak (i) platba dle článku 5.4.2 bude považována za Nájemné za dobu od 1. srpna do 31. října 2022, (ii) Nájemné v době od ledna do června 2022 bude Nájemce platit ve čtvrtletních platbách dle článku 5.3 a (iii) Nájemné za září 2022 Nájemce zaplatí do 14. září 2022.

5.5 Nájemce je povinen Nájemné platit v korunách českých, přičemž pro tento účel budou částky jednotlivých čtvrtletních plateb Nájemného převáděny směnným kurzem CZK/EUR vyhlášeným Českou národní bankou vždy v 1. pracovní den kalendářního čtvrtletí, ke kterému se platba vztahuje. Pokud v takový den kurz vyhlášen nebude, použije se poslední kurz vyhlášený před tímto dnem. Platby Nájemného dle článků 5.4.1 a 5.4.2 budou převedeny kurzem 27,225 CZK/EUR.

5.6 Pronajímatel bude vystavovat faktury na Nájemné k 1. pracovnímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí a následně je doručovat Nájemci. Faktury na Nájemné dle článků 5.4.1 a 5.4.2 Pronajímatel vystaví nejpozději ke Dni zahájení.

5.7 Pronajímatel může faktury (daňové doklady) související s touto Smlouvou vystavovat a Nájemci zasílat v elektronické podobě, a to na emailovou adresu Nájemce fakturace@unmz.cz či na jinou adresu, kterou Nájemce pro tento účel Pronajímateli písemně sdělí. Nájemce s použitím faktur (daňových dokladů) v elektronické podobě souhlasí.

5.8 Nájemce je povinen Nájemné platit bezhotovostně na bankovní účet uvedený na související faktuře Pronajímatele nebo na účet jinak písemně oznámený Pronajímatelem. V případě, že nebude Pronajímatelem zaslána příslušná faktura, uhradí Nájemce Nájemné včas na bankovní účet, který byl použit pro platbu Nájemného v předchozím čtvrtletí.

5.9 Nájemce není oprávněn započítávat jakékoliv své pohledávky proti pohledávkám Pronajímatele vzniklým na základě této Smlouvy či v souvislosti s ní.

5.10 Počínaje 1. lednem 2021 se bude Nájemné automaticky každoročně k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvyšovat podle vývoje cenové hladiny v Evropské unii měřené přírůstkem harmonizovaného indexu spotřebitelských cen pro Evropskou unii (HICP 2015=100, všechny položky, průměrný roční index, Evropská unie – proměnlivé složení) za předchozí rok publikovaného Eurostatem, ke dni uzavření této Smlouvy pod označením této statistiky „tec00027“ (dále jen „**Index**“). Všechny části Nájemného tak budou každý rok upraveny na částku rovnající se násobku (a) dosavadního Nájemného a (b) podílu hodnoty Indexu za bezprostředně předcházející rok a hodnoty Indexu za další předcházející rok (tj. poprvé hodnot Indexu za roky 2020 a 2019).

5.11 Pronajímatel oznámí navýšení Nájemci po publikaci rozhodných Indexů; takové oznámení může být učiněno též formou faktury na navýšené Nájemné. Nájemce Pronajímateli doplatí rozdíl mezi navýšeným Nájemným a Nájemným doposud zaplaceným za období od 1. ledna daného roku, a to do 14 dnů od obdržení související faktury. V roce 2022 bude Nájemce takto povinen doplatit též Nájemné vztahující se k období uvedenému v článku 5.4.2 a to tak, že Pronajímateli zaplatí rozdíl mezi navýšeným Nájemným (se zohledněním všech navýšení do té doby) a částkou uvedenou v článku 5.4.2. Rozdíl k doplacení podle tohoto článku bude počítán vždy srovnáním částek Nájemného v měně euro; Nájemce však bude povinen rozdíl zaplatit v korunách českých, a to po převodu příslušné částky směnným kurzem CZK/EUR vyhlášeným Českou národní bankou v den vystavení příslušné faktury (příp. posledním vyhlášeným směnným kurzem, pokud v den vystavení faktury kurz vyhlášen nebude).

5.12 Pokud by Index přestal být publikován, bude Pronajímatel oprávněn namísto něj použít jiný ukazatel vyjadřující vývoj cenové hladiny v Evropské unii, který následně bude považován za Index dle této Smlouvy. Nájemné dle Indexu nebude upravováno směrem dolu (tj. pokud podíl rozhodných hodnot Indexu bude nižší než 1, Nájemné v daném roce nebude změněno).

6 Poplatky za služby

6.1 Nájemce je povinen hradit ode Dne zahájení Pronajímateli vedle Nájemného rovněž provozní náklady (dále jen „**Provozní náklady**“). Provozní náklady odpovídají podílu Nájemce na veškerých nákladech, výdajích a poplatcích, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s provozem, užíváním, správou a údržbou Nemovitostí (včetně Společných prostor), včetně daní, pojistného, poplatků a srážek vztahujících se k Nemovitostem a včetně služeb uvedených v příloze 5 této Smlouvy (dále jen „**Služby**“).

6.2 Pokud Nájemce převezme Předmět nájmu či jeho část přede Dnem zahájení, bude hradit náklady Služeb, jejichž spotřebu lze měřit přímo pro Předmět nájmu, již od převzetí Předmětu nájmu; Pronajímatel je oprávněn tyto náklady Nájemci přeúčtovat kdykoliv po předání Předmětu nájmu či jeho části.

6.3 O poskytování Služeb a jejich rozsahu rozhoduje Pronajímatel v souladu se standardem Nemovitostí; Pronajímatel je oprávněn rozhodovat o rozšiřování či zužování rozsahu Služeb. 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 a za obvyklé ceny. Pokud v důsledku rozhodnutí Pronajímatele o rozšíření nebo zúžení Služeb nebudou tyto Služby poskytovány s řádnou péčí, včas, v dostatečné kvalitě a za obvyklé ceny, je Nájemce oprávněn vyzvat Pronajímatele ke zjednání nápravy; pokud Pronajímatel nápravu nezjedná do 1 měsíce ode dne doručení písemné výzvy, je Nájemce oprávněn nájem vypovědět podle článku 9.7.2 (aniž by Pronajímateli musel poskytovat další lhůtu k nápravě, jak je tato uvedena v článku 9.7.2).

6.4 Služby nezahrnují tyto služby související s Předmětem nájmu, jejichž dodávky si od příslušných dodavatelů zajistí přímo Nájemce: ostrahu, recepci, úklid Prostor, telekomunikační/datové a další obdobné služby.

6.5 Smluvní strany se ve vztahu ke službám ostrahy, recepce a úklidu (vč. Prostor) dohodly, že do 15. července 2020 (i) Nájemce provede výběrové řízení pro dodávky těchto služeb v rozsahu souvisejícím s Předmětem nájmu a (ii) Pronajímatel provede výběrové řízení pro dodávky těchto služeb v rozsahu souvisejícím s celými Budovami. Smluvní strany se budou vzájemně informovat o průběhu a výsledcích těchto výběrových řízení. V závislosti na výsledku řízení (výhodnosti jednotlivých nabídek) se Smluvní strany do 31. července 2020 dohodnou na tom, zda (a) si předmětné služby bude nadále zajišťovat Nájemce samostatně (v rozsahu souvisejícím pro Předmět nájmu), nebo (b) Pronajímatel bude tyto služby (jako další složku Služeb) zajišťovat pro celé Budovy (tj. pro Předmět nájmu, Společné prostory i další prostory v Budovách) a Nájemce se na souvisejících Provozních nákladech bude podílet prostřednictvím Společného poplatku (který Pronajímatel může odpovídajícím způsobem navýšit v souladu s článkem 6.15). Dokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, platí článek 6.4. Na základě výsledku dohody podle tohoto odstavce pak dojde k úpravě příslušných položek týkajících se „Bezpečnostní služby/recepce“ obsažených v příloze 5 této Smlouvy.

6.6 Jakákoliv porucha techniky nebo zařízení v Budově, přerušení dodávek médií či přerušení provozu v Budově z jiných důvodů, neopravňují Nájemce požadovat snížení Nájemného a/nebo Provozních nákladů (resp. Parkovacího poplatku či Společného poplatku) nebo uplatňovat na Pronajímateli jakýkoli jiný nárok. Pokud však v důsledku poruchy či přerušení zaviněných výhradně Pronajímatelem Nájemce nemůže užívat Předmět nájmu ani částečně po dobu delší než 5 po sobě jdoucích pracovních dnů, bude Nájemce mít právo na přiměřenou slevu z Nájemného.

6.7 Provozní náklady budou účtovány:

6.7.1 u Provozních nákladů na Služby, které lze měřit samostatnými měřidly či jinak přiřadit Předmětu nájmu či Nájemci, na základě skutečné spotřeby (dále jen „**Přímé provozní náklady**“);

6.7.2 u Provozních nákladů na Služby související s Parkovacími stáními paušálním poplatkem (dále jen „**Parkovací poplatek**“); nebo

6.7.3 u všech ostatních Provozních nákladů paušálním poplatkem (dále jen „**Společný poplatek**“).

6.8 Ke dni uzavření této Smlouvy jsou následující Služby hrazeny dle skutečné spotřeby (Přímé provozní náklady): dodávky elektrické energie, plynu a studené vody do Prostor, odvod odpadních vod z Prostor. V případě, že dodávka některých takovýchto Služeb nebude měřena samostatně pro Prostory, ale též pro prostory skutečně pronajaté jiným nájemcům Budov, pak mezi Nájemce a ostatní nájemce spotřeba (a ceny) těchto Služeb budou rozděleny v poměru podle výměr jimi pronajatých ploch v Budovách.

6.9 Poskytování Služeb dle této Smlouvy podléhá jako samostatné plnění dani z přidané hodnoty, a Nájemce tedy bude povinen Provozní náklady (všechny jejich části dle článku 6.7) platit Pronajímateli navýšené o tuto daň. V případě, že v budoucnu budou zákonem stanoveny jiné daně a poplatky vztahující se k Provozním nákladům, budou tyto daně či poplatky připočteny k Provozním nákladům.

6.10 Přímé provozní náklady bude Nájemce platit Pronajímateli (ve výši založené na skutečné spotřebě a cenách účtovaných dodavateli příslušných Služeb) na základě faktur vystavených Pronajímatelem se splatností 14 dnů.

6.11 Parkovací poplatek bude Nájemce platit Pronajímateli ve výši 300 Kč bez DPH za každé Parkovací stání a měsíc. Výše Parkovacího poplatku bude upravována stejným způsobem, jako Nájemné dle článků 5.10 až 5.12 (tam, kde tyto články odkazují na Nájemné, vyloží se takový odkaz pro účely úprav dle tohoto článku jako odkaz na Parkovací poplatek).

6.12 Společný poplatek bude Nájemce platit Pronajímateli ve výši 277 929 Kč bez DPH za měsíc. Výše Společného poplatku může být upravena dle článku 6.15.

6.13 Nájemce je povinen Parkovací poplatek a Společný poplatek, navýšené o příslušnou DPH, platit čtvrtletně společně s Nájemným; články 5.6 a 5.8 se použijí obdobně.

6.14 Bez ohledu na článek 6.13, Parkovací poplatek a Společný poplatek za dobu od:

6.14.1 Dne zahájení do 30. června 2020 (tj. částku 682 752,18 Kč vč. DPH); a

6.14.2 od 1. února do 30. dubna 2022 (tj. částku 1 024 128,27 Kč vč. DPH);

je Nájemce povinen zaplatit nejpozději 5. května 2020. Poplatky za leden 2022 bude Nájemce povinen zaplatit do 14. ledna 2022. Pokud však dojde k prodloužení Doby nájmu dle článku 3.2, pak (i) platba dle článku 6.14.2 bude považována za platbu na poplatky za dobu od 1. srpna do 31. října 2022, (ii) poplatky v době od ledna do června 2022 bude Nájemce platit ve čtvrtletních platbách dle článku 6.13 a (iii) poplatky za září 2022 Nájemce zaplatí do 14. září 2022.

6.15 Ačkoliv je Společný poplatek sjednán jako paušální (bez vyúčtování), Smluvní strany potvrzují, že jeho výše by měla odpovídat podílu Nájemce na Provozních nákladech krytých tímto poplatkem (tj. na takových nákladech, které nespadají pod Přímé provozní náklady ani pod náklady kryté Parkovacím poplatkem). Podíl Nájemce na takových nákladech by měl odpovídat poměru výměry Prostor uvedené v článku 1.2.1 k celkové pronajaté ploše prostor v Budovách, tj. ke dni uzavření této Smlouvy, vzhledem k tomu, že

Nájemce bude jediným uživatelem Budov, 2223,43 m^2 ku 2223,43 m^2 (100 %). S ohledem na uvedené je Pronajímatel oprávněn změnit výši Společného poplatku dle článku 6.12, a to i v průběhu daného kalendářního roku, tak, aby výše Společného poplatku zohledňovala skutečnou výši Provozních nákladů krytých Společným poplatkem za minulá období a rovněž jakýkoli očekávaný nárůst cen Služeb či jejich spotřeby. Nájemce bude Společný poplatek platit v nové výši počínaje kalendářním měsícem následujícím po obdržení oznámení Pronajímatele o úpravě Společného poplatku.

7 Pojištění

7.1 Nájemce je povinen sjednat a na své náklady udržovat po celou dobu trvání této Smlouvy pojištění odpovědnosti za škodu na majetku, životě a zdraví, která může nastat v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu a/nebo Společných prostor s limitem pojistného plnění ve výši nejméně 50 000 000 Kč na jednu pojistnou událost a spoluúčastí nejvýše 50 000 Kč.

7.2 Nájemce je povinen doručit Pronajímateli na jeho žádost, vždy do 10 dnů, doklady o existenci uvedeného pojištění a jeho trvání po celou Dobu nájmu.

8 Podnájem

8.1 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele 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, a to ani bezplatně, pokud není v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak.

8.2 Za podnájem bude též považováno užívání Předmětu nájmu či jeho části jinou organizační složkou státu (jiným útvarem/účetní jednotkou) než Úřadem pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví.

8.3 Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce Předmět nájmu či jeho část podnajal a/nebo umožnil bezplatné užívání státní příspěvkové organizaci Česká agentura pro standardizaci, IČO 065 78 705, jíž je Nájemce zřizovatelem.

8.4 Pokud Nájemce umožní užívání Předmětu nájmu jakékoli třetí osobě, bude vůči Pronajímateli odpovědný za veškeré jednání takové třetí osoby a jejích zaměstnanců, spolupracovníků, smluvních partnerů nebo návštěvníků Nemovitostí. Podnájemci mohou Předmět nájmu užívat výhradně k Účelu nájmu.

8.5 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit ani jinak převést svá práva a své povinnosti vyplývající z této Smlouvy ani tuto Smlouvu či její část.

9 Předčasné ukončení

9.1 S výjimkou případů výslovně stanovených v této Smlouvě není žádná ze Smluvních stran oprávněna tuto Smlouvu či nájem jí založený vypovědět nebo od ní odstoupit; použití zákonných důvodů pro výpověď či odstoupení je vyloučeno.

9.2 V případě, že je Nájemce v prodlení se zaplacením Nájemného dle článků 5.4.1 a 5.4.2 nebo poplatků dle článků 6.14.1 a 6.14.2, tedy celkem částky 4 867 294,58 Kč, a tuto částku zcela nezaplatí ani v náhradní lhůtě 30 dnů od původní splatnosti, bude Pronajímatel oprávněn (i) odstoupit od této Smlouvy a/nebo (ii) požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši Nájemného za tři měsíce.

9.3 Pokud tato Smlouva na jiném místě nestanoví jinak, činí výpovědní doba 1 měsíc a v případech uvedených v článcích 9.5.1, 9.5.2 a **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** níže 2 týdny.

9.4 Výpověď musí být učiněna v písemné formě.

9.5 Pro účely článku 9 platí, že následující skutečnosti jsou porušením Smlouvy Nájemcem:

9.5.1 Nájemce nezaplatil platbu splatnou dle této Smlouvy ani v dodatečné lhůtě 15 dnů po obdržení písemné výzvy Pronajímatele;

9.5.2 Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou a tuto situaci nenapravil ani ve lhůtě 15 dnů po obdržení písemné výzvy Pronajímatele;

9.5.3 Nájemce hrubým způsobem nebo opakovaně ruší ostatní uživatele Budovy a nenapravil toto porušení ani ve lhůtě 15 dnů po obdržení písemné výzvy Pronajímatele;

9.5.4 Nájemce je v prodlení s plněním svých povinností vztahujících se k pojištění dle článku 7 výše po dobu přesahující 15 dnů po obdržení písemné výzvy Pronajímatele;

9.5.5 Nájemce přenechal Předmět nájmu či jeho část k užívání třetí osobě v rozporu s článkem 8.1;

9.5.6 Nájemce provádí v Předmětu nájmu či na něm anebo kdekoliv v nebo na Nemovitostech stavební a podobné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a nenapravil toto porušení ani ve lhůtě 15 dnů po obdržení písemné výzvy Pronajímatele;

9.5.7 Nájemce způsobil Pronajímateli anebo jinému uživateli Nemovitosti škodu přesahující 100 000 Kč a Nájemce tuto škodu nenahradil ve lhůtě 15 dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele; nebo

9.5.8 Nájemce porušil jiné povinnosti z této Smlouvy kromě těch uvedených v článcích 9.5.1 až 9.5.7 výše a následky vzniklé porušením nenapravil ani ve lhůtě 1 měsíce od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.

9.6 V případě, že se Nájemce dopustí porušení této Smlouvy popsaného v článku 9.5, bude Pronajímatel oprávněn (i) vypovědět nájem a/nebo (ii) požadovat, aby Nájemce Pronajímateli zaplatil smluvní pokutu ve výši součtu Nájemného a Společného poplatku za dobu 12 měsíců.

9.7 Nájemce je oprávněn nájem vypovědět, pokud:

9.7.1 se Předmět nájmu v důsledku zavinění Pronajímatele stane zcela nezpůsobilým k užívání pro Účel nájmu, je nezpůsobilý k takovému užívání po dobu delší než 1 měsíc a Pronajímatel tento stav nenapraví do 1 měsíce po doručení příslušné písemné výzvy Nájemce; nebo

9.7.2 Pronajímatel podstatným způsobem porušil jinou svou povinnost z této Smlouvy a následky vzniklé porušením nenapravil ani ve lhůtě 1 měsíce od obdržení písemné výzvy Nájemce.

9.8 V případě, že se Pronajímatel dopustí porušení této Smlouvy popsaného v článku 9.7, bude Pronajímatel dále povinen nahradit Nájemci škody vzniklé v příčinné souvislosti s předmětným porušením a na něj navazujícím předčasným skončením nájmu.

9.9 Pokud:

9.9.1 se Předmět nájmu stane v důsledku poškození Budovy požárem, přírodními živly, nehodou nebo jiným způsobem nezaviněným žádnou ze Smluvních stran (dále jen „**Nehoda**") zcela nezpůsobilý k užívání pro Účel nájmu nejméně po dobu 6 měsíců; nebo

9.9.2 dojde k vydání pravomocného rozhodnutí o odstranění Budovy nebo o změnách na Budově, které budou bránit užívání celého Předmětu nájmu k Účelu nájmu (dále jen „**Rozhodnutí**");

pak obě Smluvní strany budou oprávněny nájem vypovědět s účinností k doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

9.10 Pokud se však Předmět nájmu v důsledku Nehody či Rozhodnutí nestane zcela nepoužitelný pro Účel nájmu, nebudou Smluvní strany oprávněny nájem vypovědět dle předchozího článku.

9.11 Pokud Nájemce v důsledku Nehody či Rozhodnutí nebude moci užívat Předmět nájmu v plném rozsahu pro Účel nájmu, bude mít nárok na přiměřenou slevu z Nájemného.

9.12 Smluvní strany souhlasí, že úprava článků 9.8 až 9.11 nahrazuje úpravu obsaženou v ust. § 2226 a § 2227 občanského zákoníku.

10 Označení

10.1 Nájemce je oprávněn instalovat jakékoli nápisy, informační panely, loga, reklamy a reklamní billboardy atd. (dále jen „**Označení**") v/na Nemovitostech pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Souhlasu podle předchozí věty není potřeby v případě, kdy Nájemce nebo podnájemce označený v článku 8.3 instaluje Označení v souvislosti s plněním informační povinnosti vyplývající ze zákona; i v takovém případě však konkrétní technické provedení Označení musí předem odsouhlasit Pronajímatel (který svůj souhlas nebude odpírat bez vážného důvodu) a Nájemce bude odpovídat za opatření veškerých veřejnoprávních povolení/souhlasů nezbytných pro instalaci takového Označení. Pokud to bude dle uvážení Pronajímatele, zejména z technických důvodů vhodné, instaluje Označení na náklady Nájemce Pronajímatel.

10.2 Po skončení Doby nájmu je Pronajímatel oprávněn demontovat Označení a uvést místa, kde byla Označení umístěna, do jejich původního stavu, na náklady Nájemce.

11 Úpravy Pronajímatele

11.1 Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy a rekonstrukce Nemovitostí za předpokladu, že, pokud taková činnost ovlivní užívání Předmětu nájmu ze strany Nájemce, v dostatečném časovém předstihu před započetím takových prací Nájemci zašle písemné oznámení a bude brát ohled na provoz Nájemce.

11.2 Nájemce je povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu činností dle článku 11.1 mohou vyskytnout, a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného či jiných plateb stanovených v této Smlouvě, náhradu škody či

ukončení nájmu. Pokud však v důsledku opravy či rekonstrukce ze strany Pronajímatele Nájemce nemůže užívat Předmět nájmu ani částečně po dobu delší než 5 po sobě jdoucích pracovních dnů, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z Nájemného.

12 Prohlídky Pronajímatele

12.1 Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to za účelem prohlídky, kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Pronajímatel bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz Nájemce. Provozní dobou Nájemce se pro účely tohoto článku rozumí nejméně doba v každý pracovní den od 9.00 do 17.00 hodin.

12.2 Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu a/nebo bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav. O této skutečnosti musí Pronajímatel Nájemce bez zbytečného odkladu uvědomit.

12.3 Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele vyměnit zámky (přístupová zařízení) pro Předmět nájmu.

13 Opravy a údržba Předmětu nájmu

13.1 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a udržovat jej v provozuschopném stavu a čistý.

13.2 Údržbu a opravy Předmětu nájmu provádí na své náklady Nájemce, s výjimkou údržby a oprav nosných konstrukcí a inženýrských sítí Budovy a to zejména vzduchotechniky a ventilace, centrálního systému vytápění, odpadů a elektrických rozvodů; údržbu a opravy těchto nosných konstrukcí a inženýrských sítí zajišťuje Pronajímatel, přičemž související náklady jsou zohledněny ve Společném poplatku. Pro vyloučení pochybností, takto nelze na Nájemce přenášet náklady investiční povahy na úpravy/zhodnocování Nemovitostí, ale pouze náklady na nutnou údržbu a opravy směřující k zachování Nemovitostí ve stavu způsobilém pro nájem dle této Smlouvy.

13.3 Nájemce dále na své náklady provádí opravy veškerého svého majetku v Předmětu nájmu a veškerých úprav Předmětu nájmu provedených Nájemcem nebo pro Nájemce.

13.4 Nájemce je povinen opravit bez zbytečného odkladu a na své náklady poškození Předmětu nájmu a dalších částí Nemovitostí, které způsobil on nebo osoby zdržující se v těchto prostorách s jeho souhlasem (zejména jeho zaměstnanci, zákazníci či obchodní partneři) nebo které způsobily třetí osoby z důvodu nedbalosti Nájemce. Pronajímatel je však oprávněn určit, že takové úpravy zajistí on sám s tím, že v takovém případě bude Nájemce povinen Pronajímateli nahradit veškeré související náklady.

13.5 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli (i) veškeré změny a škody, které nastaly na Předmětu nájmu, bez ohledu na to, zda byly způsobeny Nájemcem či nikoli, (ii) veškeré škody, které na ostatních částech Nemovitostí způsobil Nájemce nebo osoby zdržující se na/v Nemovitostech se souhlasem Nájemce a (iii) potřebu oprav a údržby, které má Pronajímatel dle této Smlouvy provést; dále je Nájemce povinen Pronajímateli umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav a údržby.

13.6 Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve Společných prostorách nebo na chodnících či jiných komunikacích v okolí Nemovitostí; Nájemce se zavazuje, že jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé budou dodržovat totéž. Pokud Nájemce poruší povinnost dle předchozí věty, a tuto povinnost nesplní ani v dodatečné lhůtě 7 pracovních dnů po obdržení písemné výzvy Pronajímatele, bude Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 2000 Kč za každý započatý den trvání porušení této povinnosti.

13.7 Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv třetích osob (včetně vlastníků a uživatelů sousedních nemovitých věcí). Nájemce zajistí, že výše uvedené budou dodržovat i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé. Nájemce se zavazuje, že on sám i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé budou Budovy užívat v souladu s provozním (domovním) řádem, který Pronajímatel může vydat za účelem organizace provozu Budov (dále jen „**Provozní řád**“); Nájemce bude povinen Provozní řád dodržovat ode dne, kdy mu jej Pronajímatel doručí.

13.8 Pronajímatel je oprávněn Provozní řád přiměřeným způsobem (v souladu se standardem Budov, provozními potřebami Budov a obvyklým obsahem provozních řádů obdobných budov v Praze) měnit za účelem zajištění bezpečného a bezproblémového provozu Nemovitostí. Provozní řád (ani jeho změny) však Nájemci nesmí ukládat povinnost k zaplacení smluvní pokuty ani obsahovat jiná ujednání, která by bylo možné, s ohledem na obvyklý obsah provozních řádů obdobných budov, považovat za překvapivá či zjevně nepřiměřená. Nájemce se zavazuje dodržovat i takto změněný Provozní řád, a to od okamžiku, kdy se se změnou seznámí.

13.9 V případě rozporu obsahu Provozního řádu s obsahem této Smlouvy má přednost obsah této Smlouvy.

13.10 Pokud Nájemce i přes písemnou výzvu Pronajímatele (nebo i bez této výzvy v případě nouze) nesplní jakoukoli povinnost dle této Smlouvy, bude Pronajímatel oprávněn zjednat nápravu na náklady Nájemce. Za takovou činnost je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli kromě skutečné vynaložených nákladů koordinační poplatek ve výši 5 % z hodnoty skutečně vynaložených nákladů plus DPH.

13.11 Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné protipožární předpisy a předpisy týkající se bezpečnosti práce, hygieny a ochrany zdraví při práci a je povinen se všemi těmito předpisy seznámit i svoje zaměstnance. V případě, že dojde ke změně právních předpisů, zejména v oblasti pracovněprávní nebo v oblasti ochrany a bezpečnosti zaměstnanců, či ke změně hygienických norem a stav Předmětu nájmu nebude odpovídat novým právním požadavkům, zavazuje se Nájemce včas po předchozím odsouhlasení s Pronajímatelem provést na své náklady takové úpravy a změny Předmětu nájmu, aby tento odpovídal aktuálním právním požadavkům.

13.12 Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany ve vztahu k Prostorám je Nájemce, a konkrétně jeho zástupce Bc. Patrik Vagel, nedohodnou-li se Smluvní strany na jiném zástupci.

13.13 Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této Nájemní smlouvy mu Pronajímatel předložil a předal aktuální průkaz energetické náročnosti Budovy.

13.14 Pronajímatel je oprávněn pověřit zajišťováním správy Nemovitostí včetně přijímání plateb podle této Smlouvy třetí osobu. Nájemce se zavazuje spolupracovat s takovým správcem v rozsahu určeném Pronajímatelem a poskytnout mu nezbytnou součinnost. Pověřením Správce není dotčena odpovědnost Pronajímatele za plnění jeho povinností dle této Smlouvy.

14 Úpravy Nájemce

14.1 Nájemce je oprávněn provést jakékoliv úpravy Předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Provádění jakýchkoliv úprav je dále podmíněno tím, že si Nájemce opatří veškeré potřebné veřejnoprávní rozhodnutí, souhlasy, stanoviska či povolení od příslušných orgánů veřejné moci a dalších dotčených osob a, pokud to dle Pronajímatele bude s ohledem na povahu úprav vhodné, že Nájemce sjedná odpovídající stavebně-montážní pojištění nebo Pronajímateli doloží, že takové pojištění sjednal dodavatel Nájemce provádějící úpravy.

14.2 Nájemce je oprávněn provádět úpravy pouze prostřednictvím dodavatele předem písemně schváleného Pronajímatelem. Souhlas nebude Pronajímatel bezdůvodně odpírat. Při provádění úprav je Nájemce povinen postupovat tak, aby veškeré úpravy prováděl v souladu s platnými obecně závaznými předpisy, technickými požadavky na úpravy, podmínkami stanovenými v souhlasech, stanoviscích a povoleních orgánů veřejné moci a požadavky Pronajímatele a aby v maximální možné míře zachovával práva ostatních nájemců a uživatelů Budov. Po dohodě Smluvních stran mohou být úpravy pro Nájemce zajištěny Pronajímatelem, přičemž v takovém případě Nájemce Pronajímateli zaplatí koordinační poplatek ve výši 5 % nákladů na úpravy plus DPH.

14.3 Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré náklady a škody, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s prováděním úprav či změn Předmětu nájmu, a to včetně případných slev na nájemném, které v této souvislosti musel Pronajímatel (na základě právní povinnosti založené před prováděním úprav či změn) poskytnout ostatním nájemcům či uživatelům Budov.

14.4 Pronajímatel je oprávněn kdykoli v průběhu realizace úprav vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly způsobu jejich provádění.

14.5 Nájemce je povinen předat Pronajímateli dokumentaci skutečného provedení vztahující se k úpravám a dále originály veškerých povolení, souhlasů a obdobných dokumentů vydaných v souvislosti s úpravami orgány veřejné moci, a to jak v listinné, tak digitální a v případě dokumentace skutečného provedení též upravovatelné formě.

14.6 Článek 14 se použije i na Nezbytné opravy; ustanovení o Nezbytných opravách mají však aplikační přednost.

15 Vrácení Předmětu nájmu

15.1 Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak či pokud tato Smlouva na jiném místě nestanoví jinak, je Nájemce povinen nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit Předmět nájmu a vrátit jej Pronajímateli ve stavu, v jakém mu byl předán, avšak s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, Nájemce zároveň bude povinen z Předmětu nájmu odstranit veškeré jím provedené úpravy.

15.2 Veškeré úpravy případně ponechané v Předmětu nájmu se stanou (pokud se již nestaly jejich instalací) majetkem Pronajímatele a Pronajímatel nebude povinen Nájemci poskytnout jakoukoliv kompenzaci (ani kompenzaci nákladů vynaložených Nájemci na úpravy, ani kompenzaci za případné zhodnocení Nemovitostí); Pronajímatel však bude oprávněn takovou kompenzaci Nájemci poskytnout z vlastního rozhodnutí, a to ve výši určené Pronajímatelem. Nájemce bude povinen do poslední dne nájmu předat Pronajímateli veškeré účetní a daňové informace a dokumenty vztahující se k takovým úpravám.

15.3 Nájemce je při skončení nájmu povinen vrátit Pronajímateli veškeré klíče, karty a jiná zařízení pro vstup do Předmětu nájmu a/nebo Budovy.

15.4 Při vrácení Předmětu nájmu jsou Smluvní strany povinny sepsat předávací protokol zachycující stav Předmětu nájmu a měřidel médií instalovaných pro Prostory.

15.5 Pokud Nájemce řádně a včas nevyklidí a nevrátí Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou, a tuto povinnost nesplní ani v dodatečné lhůtě 1 měsíce po obdržení písemné výzvy Pronajímatele, bude povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku součtu denního Nájemného a Společného poplatku za každý den prodlení (počítanou od prvního dne prodlení, nikoli teprve od uplynutí lhůty k nápravě).

15.6 Pokud Nájemce řádně a včas nevyklidí Předmět nájmu a neuvede jej do stavu požadovaného touto Smlouvou, bude Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a učinit tak na náklady Nájemce (za použití článku 13.10), s čímž Nájemce výslovně souhlasí.

15.7 Pokud Pronajímatel bude postupovat dle článku 15.6, bude též oprávněn veškerý movitý majetek ponechaný v Předmětu nájmu (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 nemusí být delší než 1 měsíc, (ii) Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za Neodstraněný majetek a (iii) pokud si Nájemce Neodstraněný majetek během doby uskladnění ze skladu nevyzvedne, pak bude platit, že Nájemce Neodstraněný majetek opustil, a uskladnitel, resp. Pronajímatel, bude oprávněn s Neodstraněným majetkem naložit dle svého uvážení, včetně jejich zničení na riziko a náklady Nájemce.

16 Obecná ustanovení

16.1 Právem na smluvní pokutu dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém škoda přesahuje sjednanou smluvní pokutu.

16.2 Pro účely přepočtu měsíčních plateb sjednaných v této Smlouvě na platby denní platí, že denní platba se rovná 1/30 měsíční platby.

16.3 Pro účely výpočtu smluvní pokuty, jejíž výše je závislá na Nájemném či Společném poplatku, je rozhodná výše těchto plateb k prvnímu dni porušení příslušné utvrzené povinnosti Nájemcem bez ohledu na jakékoliv slevy či jiná dočasná snížení.

16.4 Právo na slevu z Nájemného či jiných plateb dle této Smlouvy Nájemce (i) má pouze v případech výslovně upravených v této Smlouvě a (ii) musí u Pronajímatele uplatnit písemným oznámením do 2 měsíců ode dne, kdy nastane skutečnost, která toto právo Nájemci zakládá, jinak právo zaniká. V případě trvajících skutečností lhůta počíná prvním dnem trvání takové skutečnosti.

16.5 Za třetí osoby jsou pro účely této smlouvy považovány i organizační složky státu odlišné od Úřadu pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví.

16.6 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména obecnou úpravou nájmu obsaženou v občanském zákoníku. Na závazek založený touto Smlouvou se však neuplatní ustanovení § 557, § 1740 odst. 3 věta první, § 1793, § 2208, § 2209, § 2210 odst. 3 a § 2230 odst. 1 občanského zákoníku. Tím není dotčeno vyloučení dalších ustanovení právních předpisů, jejichž vyloučení vyplývá z odchylné úpravy práv a povinností Smluvních stran obsažené v této Smlouvě. Případné námitky podané vůči výpovědi nájmu podle ust. § 2314 občanského zákoníku samy o sobě neprodlužují nájemní vztah, tj. nezakládají právo Nájemce Předmět nájmu užívat po dni, kdy nájem platně skončil.

16.7 Jakékoliv spory, jež vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny obecnými soudy České republiky.

16.8 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.

16.9 Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této Smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě nebo ukončení této Smlouvy z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.

17 Závěrečná ustanovení

17.1 Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně jejího předmětu a žádná jiná dohoda, prohlášení nebo příslib neobsažené v této Smlouvě nebudou pro žádnou ze Smluvních stran závazné.

17.2 Smluvní strany potvrzují, že jsou si vědomi pandemie onemocnění covid-19 probíhající v době uzavření této Smlouvy, a potvrzují, že žádná z nich nebude požadovat obnovení jednání o podmínkách této Smlouvy, úlevy z plateb (či odklad splatnosti plateb) dle této Smlouvy či ukončení této Smlouvy z jakéhokoli důvodu souvisejícího s touto pandemií (vč. opatření orgánů veřejné moci přijatých v souvislosti s touto pandemií), a to i pokud by Smluvním stranám takové právo vzniklo na základě právních předpisů. Nájemce potvrzuje, že jeho činnost nebyla v důsledku této pandemie (a souvisejících opatření) omezena natolik, že by nebyl schopen platit platby sjednané v této Smlouvě řádně a včas.

17.3 Nájemce je povinen uveřejnit tuto Smlouvu v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisu, a splnění této povinnosti doložit Pronajímateli do 5 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy.

17.4 Tato Smlouva včetně tohoto článku může být měněna pouze písemnými dodatky. K jiným změnám nebude přihlíženo.

17.5 Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom.

17.6 Veškeré přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást. Příloha 1 a příloha 2 slouží pouze k vyznačení umístění Předmětu nájmu a nelze z nich vyvozovat jiné informace; tyto přílohy

zejména nesvědčí o stávajícím stavu Předmětu nájmu (zejména vnitřním uspořádání Prostor apod.).

Podpisy zástupců Smluvní stran následují za přílohami.

Seznam příloh:

Příloha 1 Plán Prostor
Příloha 2 Plán Parkovacích stání
Příloha 3 Stav Prostor
Příloha 4 Nezbytné opravy
Příloha 5 Seznam Služeb

Příloha 1
Plán Prostor

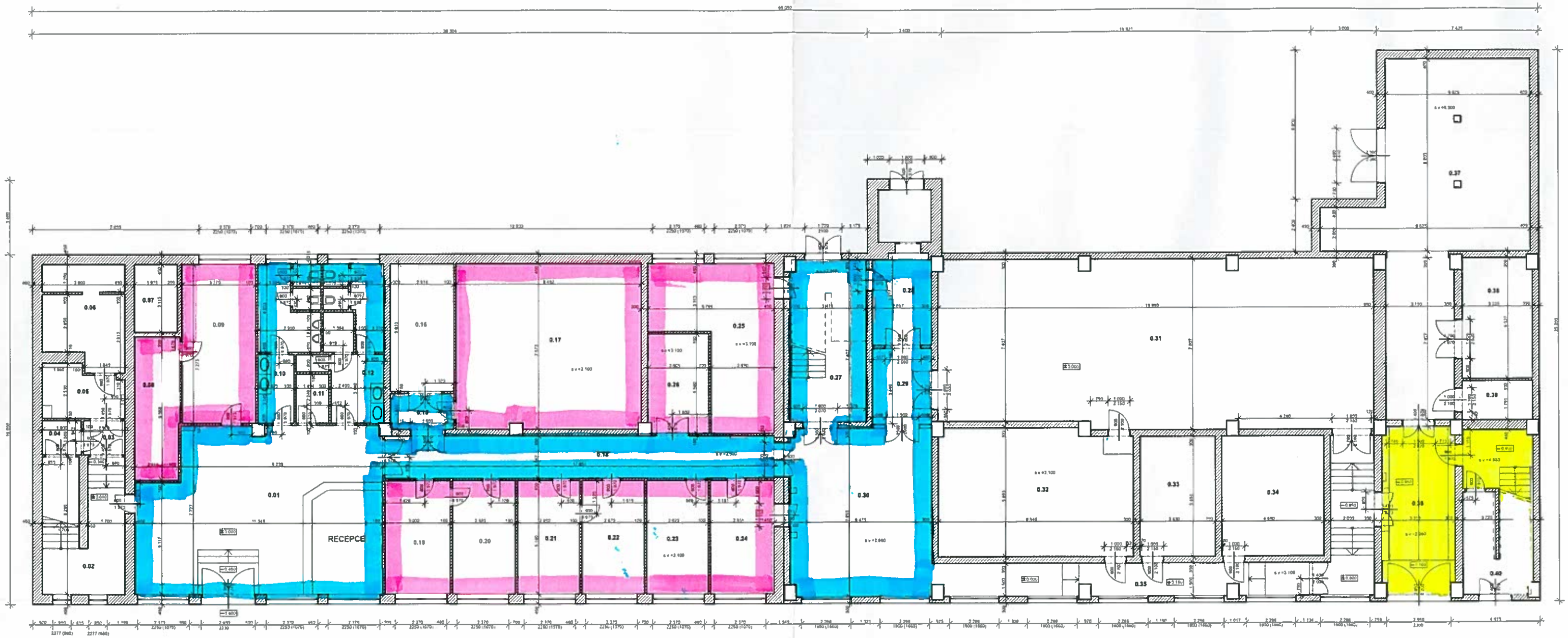
Růžová barva – prostory exkluzivně užívané Nájemcem

Modrá barva – společné prostory sdílené s dalšími (budoucími) nájemci Budov

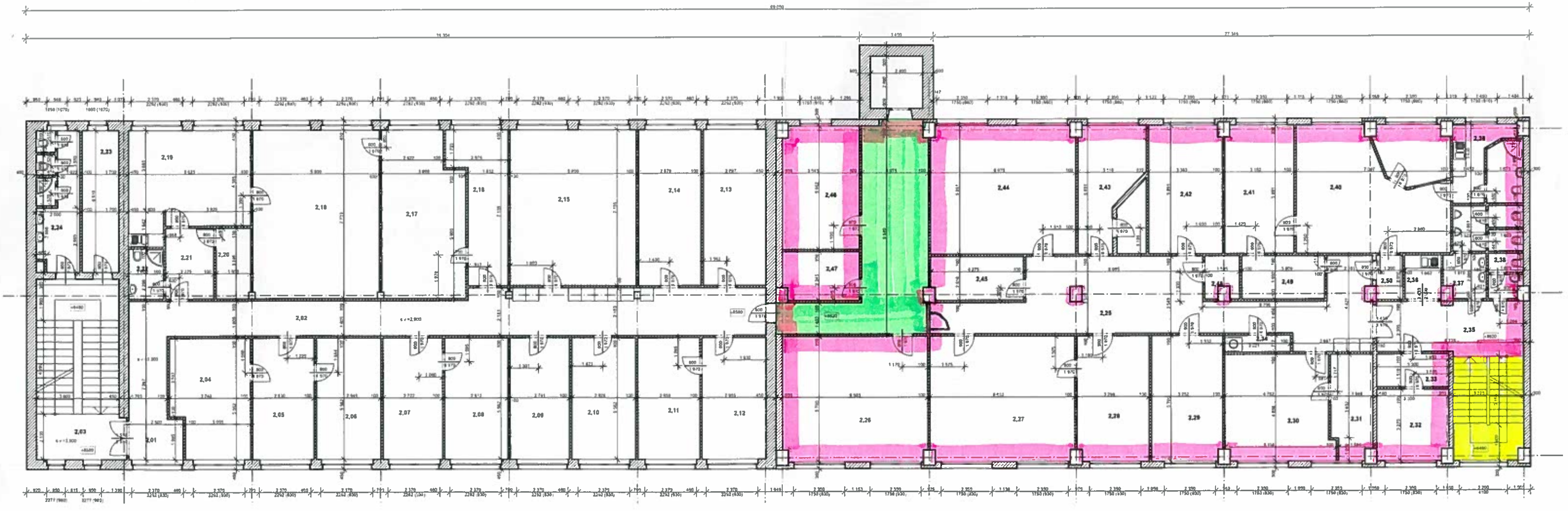
Zelená barva – společné prostory užívané Nájemcem a budoucím nájemcem kanceláří v sousední zelené budově

Žlutá barva – vertikální komunikace, požární úniková cesta

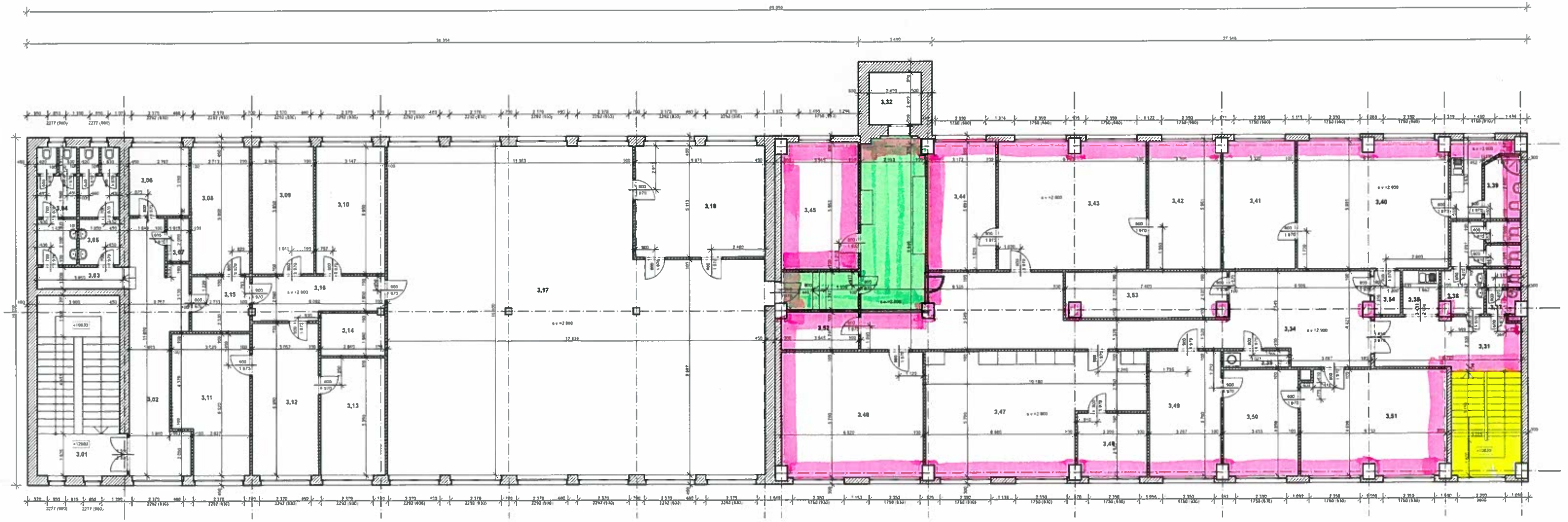
VÝUKOVÁ VERZE ARCHICADU
GRAPHISOFT.



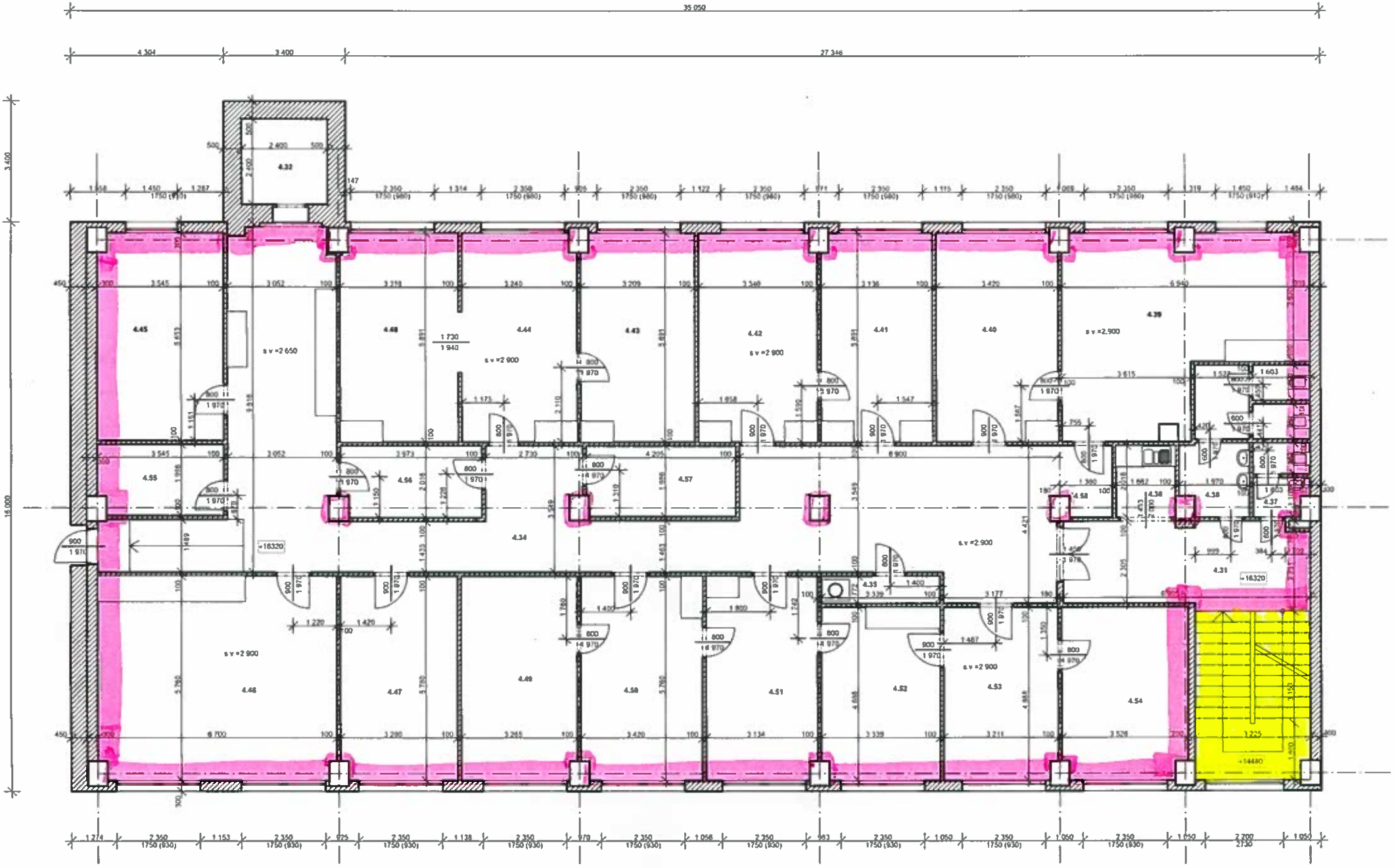
VÝUKOVÁ VERZE ARCHICADU
GRAPHISOFT.



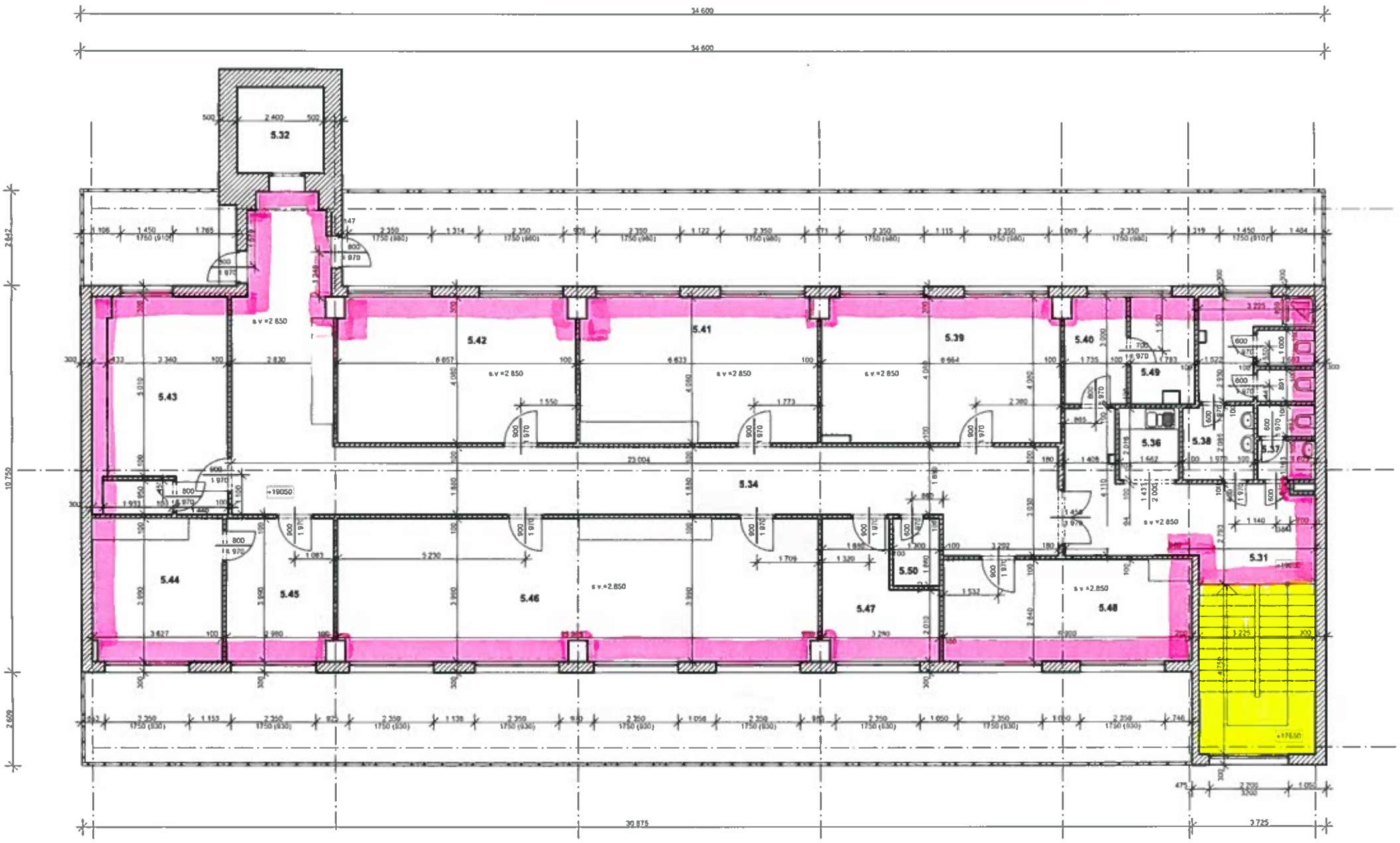
VÝUKOVÁ VERZE ARCHICADU
GRAPHISOFT.



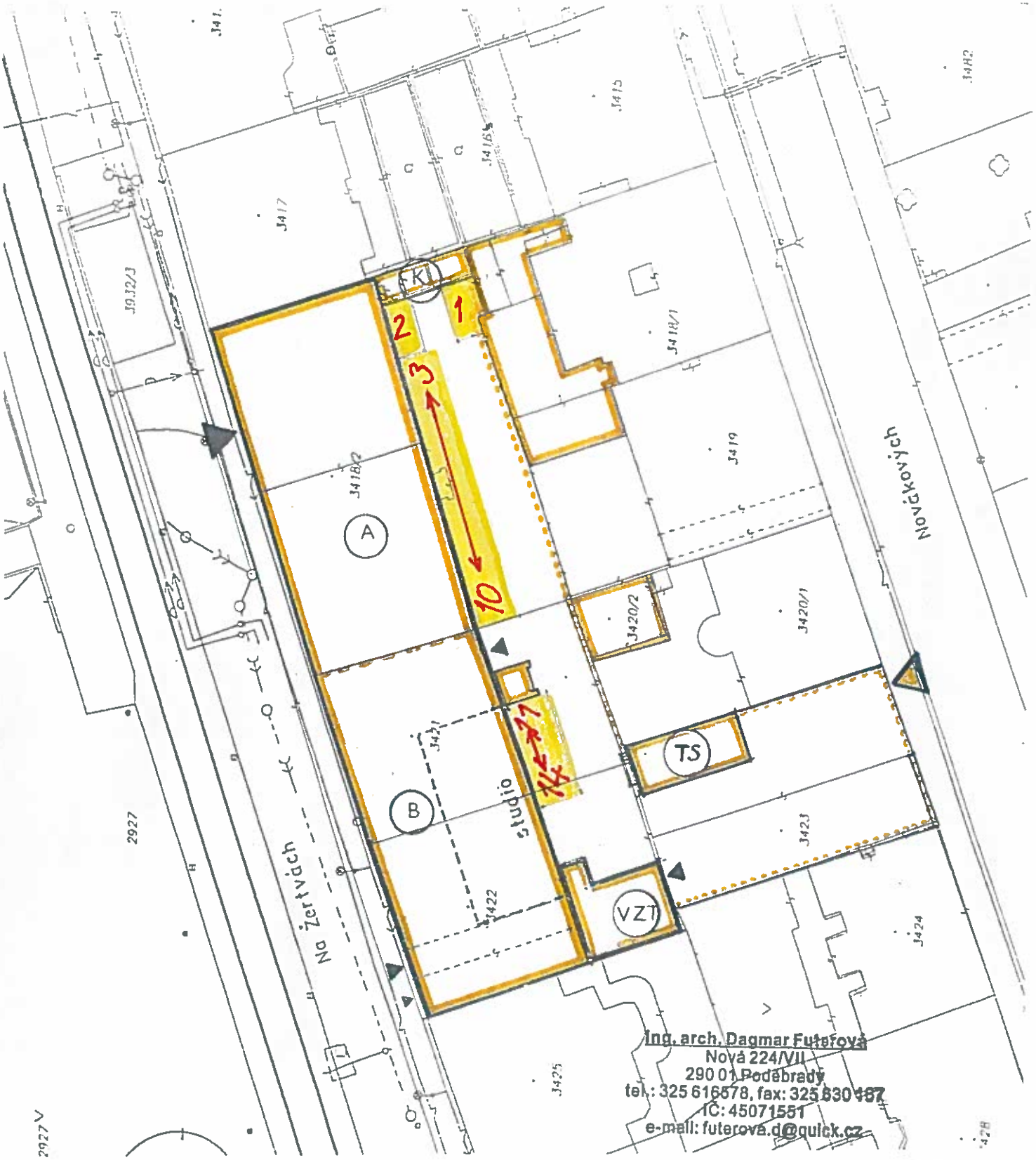
VÝUKOVÁ VERZE ARCHICADU
GRAPHISOFT.



VÝUKOVÁ VERZE ARCHICADU
GRAPHISOFT.



Příloha 2
Plán Parkovacích stání



Ing. arch. Dagmar Futerová
Nová 224/VII
290 01 Poděbrady
tel.: 325 616678, fax: 325 630 157
IČ: 45071551
e-mail: futerova.d@quick.cz

legenda:

A	budova A
B	budova B
VZT	strojovna vzduchotechniky
TS	trafostanice
K	kotelna

hlavní vstup
vjezd
vedlejší vstupy

3

projektant: Ing.arch.Dagmar Futerová IČ 45071551 DIČ 055-5661030199
Nová 224/VII, 290 01 Poděbrady čís.zak. 102/06 05/2006
investor: TV Prima Support s.r.o. DSPS M 1/500
Na Žertvách 24,180 00 Praha 8

Na Žertvách 24, Praha 8

situace parking ÚNMZ

01

Příloha 3
Stav Prostor

Prostory jsou vyklizené po předchozím nájemci, avšak nevymalované, se zanechanými původními koberci, sníženými podhledy se čtvercovými kazetami, zanechanými slaboproudými rozvody IT, které jsou nefunkční a je nutné je zprovoznit.

- Společná centrální recepce na přízemí zelené budovy
- Kanceláře jsou rozděleny na jednotlivé kanceláře různých velikostí
- Světlá výška kancelářských prostor 2,80 – 3,20 m
- Rozvody slaboproudu jsou vedeny v podokenních kanálech
- Fasáda s otevíratelnými okny
- Některé místnosti jsou vybaveny chladícími jednotkami, které je nutné zkontrolovat a zprovoznit
- Ústřední topení - radiátory pod okny
- Jeden společný výtah pro obě budovy

Příloha 4
Nezbytné opravy

Nájemce si provede opravy Prostor vč. Společných prostor na své náklady a odpovědnost. Při opravách Nájemce bez předchozího souhlasu Pronajímatele nesmí zasahovat do elektro-technické instalace Budov.

Nájemce si zajistí:

- Malování (včetně oprav stěn) prostor Předmětu nájmu a Společných prostor dle potřeby a stavu.
- Opravy stropů (výměna poškozených obkladových desek a další úpravy dle potřeby).
- Opravy podlah (doplnění nebo zrušení zvýšených podlah) v některých místnostech.
- Opravy a výměna podlahových krytin v Předmětu nájmu a Společných prostorech.
- Opravy a instalace sítí IT a obnovení serveroven.
- Opravy a ev. výměny vybavení na WC, v kuchyňkách a dalších prostorech, úpravy přívodů vody a odpadů, elektrické přívody vody atd.
- Obnovení a instalace oken v místnostech v přízemí – dle dohody s Pronajímatelem, a to s využitím původních oken a jejich umístěním do původního místa.
- Oprava vstupních dveří a vrat v průjezdu na přízemí žluté budovy – dveře budou využity jako požární únik/východ.
- Další drobné úpravy a opravy dle potřeby a skutečného stavu.
- Kontrola a zprovoznění chladících jednotek.
- Instalace vstupního systému v recepci Budovy bude dohodnuta při předání Předmětu nájmu se správcem Budovy.

Příloha 5
Seznam Služeb

Na Žertvách 24, Praha 8 - Libeň **SERVISNÍ POPLATKY** **Příloha č.5**

Nájemce hradí svoji proporcionální část veškerých nákladů týkající se provozu, údržby (včetně čištění) a oprav Budov a Budovy, v souladu s článkem 6 Nájemní smlouvy, a to zejména, nikoliv však výlučně, náklady na elektrickou energii, vodné a stočné, topení, plyn, revize tech. zařízení, management a správu budov a okolních prostor v rámci Nemovitosti, provoz kanceláře správce budovy, odvoz odpadu, telekomunikace, bezpečnostní službu, provoz recepce, pojištění, daně z nemovitostí (či obdobné daně a poplatky), náklady na provoz, údržbu, čištění a opravy společných prostor, technologických

Položka	Dodáváno Nájemci přímo dodavatelem	Separátně měřeno měřičem	Účtováno nájemci přímo	Rozúčtováno vůči pronajaté ploše v Budově
Energie				
Vodné / Stočné				
Pronajaté prostory				x
Společné prostory				x
Venkovní prostory				x
Topení				
Pronajaté prostory				x
Společné prostory				x
Elektrická energie				
Pronajaté prostory			x	
Společné prostory				x
Venkovní prostory				x
Ostatní média				
Plyn / Topení				x
Opravy, provoz, údržba (včetně čištění) a revize				
Opravy, provoz, údržba a revize AC v kancelářích			x	
Opravy, provoz, údržba a revize VZT ve společných prostorách				x
Opravy, provoz, údržba a revize AC ve spol. prostorách				x
Opravy, provoz, údržba a revize AC v serverovnách			x	
Opravy, údržba a revize MaR				x
Opravy, provoz, údržba a revize rozvodů vody				x
Opravy, provoz, údržba a revize rozvodů tepla				x
Opravy, provoz, údržba a revize odpadních rozvodů				x
Opravy, provoz, údržba a revize odtahů vzduchu				x
Opravy, provoz, údržba a revize čerpadel				x
Opravy, provoz, údržba a revize záložních zdrojů				x
Opravy, provoz, údržba a revize elektronického vstupního systému				x
Opravy, provoz, údržba a revize interního telefonního systému				x
Opravy, provoz, údržba a revize automatických dveří a vrat				x
Opravy, provoz, údržba a revize kamerového systému				x
Opravy, provoz, údržba a revize zařízení na výrobu teplé vody				x
Opravy, provoz, údržba a revize trafostanice				x
Opravy, provoz, údržba a revize výtahu				x
Opravy, provoz, údržba a revize rozvodů plynu a detekce úniku plynu				x
Opravy, provoz, údržba a revize plynových kotlů a výměníků				x
Opravy, provoz, údržba a revize kouřových detektorů				x
Opravy, provoz, údržba a revize požárních hydrantů a požárního vodovodu				x
Opravy, provoz, údržba a revize požárně bezpečnostních zařízení				x
Opravy, provoz, údržba a revize požárních únikových cest				x
Opravy, provoz, údržba a revize hlasového systému				x
Opravy, provoz, údržba a revize tlakových nádob				x
Opravy, provoz, údržba a revize parkovacích zařízení a systémů				x
Opravy, provoz a údržba veškerých požárně bezpečnostních zařízení				x
Vysokonapěťové rozvody elektrické energie				x
Požární ochrana a BOZP				x
Emisní správy				x
Technická správa Budovy				x
Opravy a technická údržba Prostor Nájemce	x			
Opravy a technická údržba Společných prostor Budovy				x
Opravy a technická údržba Společných prostor Nemovitostí				x
Bezpečnostní služby/Recepce				
Bezpečnostní služba (24hodin/7dnů v týdnu) Prostor recepce	x			
Bezpečnostní služba (24hodin/7dnů v týdnu) Společných prostor				x
Bezpečnostní služba (24hodin/7dnů v týdnu) Parkovacích ploch				x
Bezpečnostní služba (24hodin/7dnů v týdnu) mimo Budovu				x
Jiná zabezpečení				x
Opravy, údržba, čištění a mytí				
Oprava, údržba, čištění a mytí parkovacích ploch				x
Odvoz odpadu				x
Hubení škůdců				x
Oprava, údržba, čištění a mytí Společných prostor Budovy				x
Oprava, údržba, čištění a mytí Společných prostor Nemovitostí				x
Oprava, údržba, čištění a mytí oken vně a střech				x
Oprava, údržba, čištění a mytí výtahů				x
Oprava, údržba, čištění a mytí okolních ploch Nemovitostí				x
Management				
Správa budovy (zahrnuje zejména tyto činnosti:				
plánování, organizace a kontrola všech činností souvisejících s technickým a ekonomicko-správním provozem Budovy a Nemovitostí				x
příprava vyúčtování služeb Nájemcům, řešení nesrovnalostí, vystavování daňových dokladů Nájemcům aj.				x
zajištění vydání Plné moci Nájemcům např. dodávky médií, styk s dotčenými orgány státní správy aj.				x
uzavírání smluv s dodavateli služeb, projednávání, schvalování,				x
vedení technické a provozní dokumentace dle platných právních předpisů včetně vedení záznamů o případných drobných provozních změnách (projektová dokumentace, výchozí revizní zprávy, pokyny pro obsluhu a údržbu, atesty, domovní a provozní řády, revizní knihy a deníky, provozní řády technologických zařízení, havarijní řády a				x
provádění činnosti energetika Budovy a Projektu (sjednávání dodávek energií jménem a na účet objednatele, provádění hlavních a podružných odečtů měřidel, zpracování měsíčních výkazů a diagramů o spotřebě energií včetně předávání zpracovaných statistických formulářů, energetické řízení provozu objektu dle vyhlášených energetických stupňů, zpracování a předávání předepsaných výkazů Nájemcům, zpracování podkladů pro rozúčtování nákladů za odběr médií pro jednotlivé Nájemce				x
zpracování pravidelného ročního plánu údržby, oprav a investic nespadajících do běžných provozních nákladů hrazených Nájemci pro každý následující rok a předání tohoto plánu Nájemcům spolu s ročním vyúčtováním				x
zajištění provozu parkoviště (řešení parkování, výběr parkovného, správa kartového nebo jiného systému, blokace či vydání parkovacích karet aj.)				x
uzavírání pojistných smluv, řešení pojistných událostí, spolupráce s Nájemci a třetími stranami při řešení pojistných událostí aj.				x
zajištění provozu telefonní ústředny včetně evidence telefonních hovorů, archivace a měsíčního rozúčtování nákladů Nájemcům aj.				x
Další služby				
Daně z nemovitostí				x
Pojištění související s provozem a pronájmem Budov/ Nemovitostí, včetně pojištění odpovědnosti za škodu				x
Telekomunikační zařízení				x
Nápis a jiné značení na budově			x	

Pozn. Provozní náklady, které nelze zahrnout do některé z kategorií uvedených výše, se budou posuzovat obdobně jako provozní náklady svým charakterem nejpodobnější.

Pozn. Po dobu kdy Nájemce bude jediným nájemcem Nemovitostí ponese 100% nákladů na výše uvedené položky.

Podpisová stránka smlouvy o nájmu (Na Žertvách 24)

Dne 30. dubna 2020

AA 2, s.r.o.

_____	_____
JUDr. Tomáš Kraus	Alexander Adámek
Jednatel	Jednatel

Dne 30. dubna 2020

Česká republika

_____

Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví
Mgr. Viktor Pokorný
Předseda úřadu