



**NA BĚLIDLE S.R.O.**

a

**ČESKÁ REPUBLIKA - SPRÁVA STÁTNÍCH HMOTNÝCH REZERV**

**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**







## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

číslo: 20200231

je uzavřena mezi:




**Na Bělidle s.r.o.**

se sídlem: Kačírkova 982/4, Jinonice, 158 00 Praha 5, Praha 5  
zastoupená: Ing. Peterem Černíkem, CSc. a Ing. Mag. Michalem Pristašem na  
základě Plné moci ze dne 30. 3. 2020  
spisová značka: C 40751, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem  
v Praze  
IČO: 64580148  
DIČ: CZ64580148  
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.  
č. účtu:   
kontaktní osoba:   
telefon:   
e-mail:   
datová schránka: gqfpejj

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Česká republika - Správa státních hmotných rezerv**

se sídlem: Praha 5 – Malá Strana, Šeříková 616/1, PSČ 150 85  
právně jednající: Ing. Pavlem Švagrem, CSc., předsedou Správy státních hmotných  
rezerv  
IČO: 48133990  
DIČ: CZ48133990  
bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Praha  
č. účtu: 85508881/0710 výdajový  
kontaktní osoba:   
telefon:   
e-mail:   
datová schránka: 4iqaa3x

(dále jen „Nájemce“)

(společně dále jen „Strany“)



## 1. DEFINICE

Pro účely této Smlouvy mají pojmy uvedené s počátečním velkým písmenem význam uvedený níže v tomto čl. 1 a dále v Podmínkách nájmu (všeobecných podmínkách nájmu, které tvoří Přílohu 1 této Smlouvy).

- 1.1. Budova. Budovou se ve smyslu této Smlouvy rozumí budova č.p. 198, jež je součástí pozemku parc. č. 432/1, k.ú. Smíchov, obec Praha a všechny její součásti a všechno její příslušenství; Pronajímatel prohlašuje, že je ke dni podpisu této Smlouvy výlučným vlastníkem Budovy a má taková vlastnická nebo jiná práva opravňující Pronajímatele uzavřít tuto Smlouvu.
- 1.2. Prostory. Prostory se ve smyslu této Smlouvy rozumí nebytové prostory umístěné v 2. až 6. nadzemním podlaží Budovy (kancelářské prostory, zasedací místnosti, sklad v přízemí, chodby, centrální archiv, vrátnice v přízemí (recepce), spisovna a parkovací stání v 1. podzemním podlaží), jak jsou specifikovány v Příloze 2 Smlouvy.
- 1.3. Zájem Nájemce. Nájemce má zájem o pronájem Prostor od Pronajímatele a o užívání a provozování Prostor podle této Smlouvy a v souladu s Dohodnutým užíváním.
- 1.4. Stav Prostor. Nájemce prohlašuje, že je podrobně seznámen se stavem Prostor, který je detailně popsán v Protokolu a že Prostory jsou v řádném stavu, který je způsobilý k Dohodnutému užívání.

## 2. ZPŘÍSTUPNĚNÍ PROSTOR

- 2.1. Den zpřístupnění Prostor. Pronajímatel zpřístupní Nájemci Prostory za účelem provádění Zařizovacích prací Nájemce (instalace nábytku, kancelářského vybavení a dalšího zařízení Nájemce (zejména dieselagregát, skříň PHM, bezpečnostní dveře pro zajištění pokladny v místnosti č. 4.05.4) nejpozději třicet (30) dnů před Dnem zahájení nájmu, avšak pouze za předpokladu, že Pronajímatel obdržel od Nájemce kopii Pojistné smlouvy, v níž bude uvedeno pojištění Prostor a všech příslušenství pro případ škody způsobené činností Nájemce nebo jeho subdodavatelů nebo zaměstnanců v Prostorech, a jež bude účinná nejpozději ode Dne zpřístupnění Prostor až do konce Doby nájmu.
- 2.2. Bez ohledu na ostatní ustanovení této Smlouvy platí, že Nájemce není povinen platit Pronajímateli Nájemné, Provozní náklady spojené se servisem a správou Budovy a Přímé náklady na média související s provozem Prostorů za období ode Dne zpřístupnění Prostor do Dne zahájení nájmu.
- 2.3. Kontrola stavu Prostor. V Den zpřístupnění provedou Strany kontrolu stavu Prostor ke Dni zpřístupnění. Pronajímatel zašle výzvu Nájemci nejméně pět (5) dnů před požadovaným Dnem zpřístupnění, který bude v takovém dopise určen Pronajímatelem. Jestliže se Nájemce nedostaví do Prostor k jejich kontrole v den uvedený ve výzvě zaslané Pronajímatelem, zašle Pronajímatel Nájemci druhou výzvu. Jestliže se Nájemce nedostaví do Prostor k jejich kontrole ani v den uvedený ve druhé výzvě, bude Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se třem (3) Měsíčním platbám. Vedle práva na smluvní pokutu je Pronajímatel také oprávněn od této Smlouvy odstoupit.



- 2.4. Protokol. O kontrole stavu Prostor ke Dni zpřístupnění podepíší Strany Protokol ve formě a obsahu Přílohy 5 této Smlouvy, který bude obsahovat popis Základního stavu Prostor.
- 2.5. Přechod odpovědnosti. V Den zpřístupnění přechází veškerá odpovědnost za Prostory, jejich stav, majetek v nich se nacházející a odpovědnost vůči třetím osobám týkající se Prostor na Nájemce.
- 2.6. Provádění Zařizovacích prací Nájemce. Nájemce se zavazuje:
- 2.6.1. smluvně zajistit pouze takové dodavatele pro Zařizovací práce Nájemce, které Nájemce Pronajímateli alespoň tři (3) pracovní dny předem oznámí emailem, přičemž z vážných důvodů je Pronajímatel oprávněn takového dodavatele odmítnout, a kteří v každém případě musí být pojištěni proti odpovědnosti za škodu způsobenou v důsledku provádění Zařizovacích prací Nájemce; na základě písemné žádosti Pronajímatele se Nájemce zavazuje předložit Pronajímateli potvrzení o pojištění ve smyslu výše uvedeném;
  - 2.6.2. provádět Zařizovací práce Nájemce v obvyklou pracovní dobu během pracovního týdne;
  - 2.6.3. umožnit zástupcům Pronajímatele v plném rozsahu a neomezeně přístup do Prostor za účelem kontroly jejich stavu a postupu Zařizovacích prací Nájemce;
  - 2.6.4. respektovat pokyny a instrukce Pronajímatele;
  - 2.6.5. pro příchod a příjezd k Budově za účelem provádění Zařizovacích prací Nájemce používat pouze takové cesty, které vymezí Pronajímatel.
- 2.7. Ochrana majetku. Ode Dne zpřístupnění Prostor je Nájemce oprávněn společně s dodavateli Zařizovacích prací umožnit vstup do Budovy i bezpečnostní službě, kterou bude Nájemce v prostorách Budovy na svůj náklad a nebezpečí užívat pro ochranu jemu svěřeného majetku, přičemž bezpečnostní službu mohou představovat jak zaměstnanci Nájemce, tak i externí bezpečnostní služba. Toto je Pronajímatel povinen strpět a těmto osobám rovněž umožnit vstup do Budovy.

### 3. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 3.1. Předmětem této smlouvy jsou Prostory definované v čl. 1. odst. 1.2 této Smlouvy a schválené vládní dislokační komisí (Zápis z vládní dislokační komise je Přílohou č. 2 Smlouvy).
- 3.2. Nájem Prostor. Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci Prostory k Dohodnutému užívání za podmínek uvedených v této Smlouvě a Nájemce přijímá nájem těchto Prostor a zavazuje se je užívat k Dohodnutému užívání za podmínek ve Smlouvě uvedených.
- 3.3. Výměra Prostor. Výměra Prostor kancelářských činí 1.589 m<sup>2</sup>, zasedací místnosti o ploše 183 m<sup>2</sup>, sklady o ploše 115 m<sup>2</sup>, chodby o ploše 365 m<sup>2</sup>, recepce s podatelnou o ploše 48 m<sup>2</sup> a centrální archiv o ploše 85 m<sup>2</sup>. Tato výměra Prostor bude platná a pro Strany závazná po



celou Dobu nájmu bez ohledu na jakékoliv změny, úpravy a opravy Prostor, nebude-li mezi Stranami dohodnuto jinak.

- 3.4. Užívání Prostor. Nájemce se zavazuje užívat Prostory v souladu s Dohodnutým užíváním. Nájemce zajistí, že Dohodnuté užívání nebude v rozporu s Předmětem jeho činnosti.
- 3.5. Parkovací stání. Parkovacím stáním se rozumí 17 parkovacích stání a to na č. 1-6, č. 11-20 a č.102, umístěných v 1. podzemním podlaží Budovy a vyznačených v Příloze 2 této Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že nelze samostatně pronajímat garážové stání a ostatní Prostory. Pro odstranění pochybností je ujednáno, že pokud dojde k ukončení této Smlouvy, vždy zanikne nájem jak Prostor, tak parkovacích stání v jeden okamžik.
- 3.6. Diesलगregát, skříň PHM, bezpečnostní dveře pro zajištění pokladny v místnosti č. 4.05.4. Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci umožní v předem dohodnutém místě (zakresleno v plánu Prostor) v Budově instalaci a připojení diesलगregátu do rozvodny NN, který bude Nájemce využívat pro případ výpadku dodávky elektrické energie a dále instalaci skříň PHM, bezpečnostních dveří (zakresleno v plánu Prostor). Skříň pro PHM diesलगregátu bude umístěna ve spojovací chodbě na přízemí (zakresleno v plánu Prostor.). Za veškerý provoz, údržbu, opravy a jakékoli další činnosti a náklady související s provozem tohoto diesलगregátu a skříň s PHM odpovídá Nájemce. Nájemce se zavazuje, že při instalaci veškerého výše uvedeného zařízení Nájemce bude postupovat v souladu s podmínkami provádění Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav stanovených v této Smlouvě.

#### 4. DOBA NÁJMU

- 4.1. Doba nájmu. Doba nájmu dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, ode Dne zahájení nájmu tj. od 1.6.2020 na dobu osmnáct (18) měsíců, tedy do 30. 11. 2021.
- 4.2. Prodloužení Doby nájmu. Doba nájmu může být prodloužena maximálně o další dva (2) měsíce, tedy do 31. 1. 2022, a to na základě písemné žádosti Nájemce doručené Pronajímateli nejpozději do 31. 8. 2021.

#### 5. NÁJEMNÉ

- 5.1. Nájemné. Nájemce je povinen počínaje Dnem zahájení nájmu platit Pronajímateli za nájem Prostor Nájemné. Nájemce je povinen počínaje Dnem zahájení nájmu platit Pronajímateli za nájem parkovacích stání Nájemné za parkovací stání.
- 5.2. Výše Nájemného.
  - a) Nájemné za Prostory činí 476.700 Kč/měsíc.
  - b) Nájemné za parkovací stání činí 2.850 Kč /1 parkovací stání/měsíc, tedy celkem za všechna parkovací stání 48.450 Kč/měsíc.



**Výše Nájemného celkem 525.150 Kč/měsíc. K nájemnému se nepřipočítává DPH.**

- 5.3. Úprava výše Nájemného. Pronajímatel je oprávněn jednostranně výši Nájemného, vždy s účinností od 1. ledna následujícího kalendářního roku, valorizovat podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, jež vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců vyhlášené Českým statistickým úřadem s tím, že výchozím datem pro stanovení valorizace bude míra inflace ke dni 30. září předcházejícího kalendářního roku;

Úpravu Nájemného platnou od 1. ledna následujícího kalendářního roku, oznámí Pronajímatel písemně Nájemci nejpozději do 15. prosince předcházejícího kalendářního roku, kterého se cenové úpravy týkají. Součástí oznámení bude i způsob výpočtu nové výše. Oznámení o nové výši Nájemného platné vždy od 1. ledna kalendářního roku se stává nedílnou částí této Smlouvy. Takováto úprava Nájemného se považuje za dohodu Stran o jeho změně podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a nevyžaduje písemný dodatek k této Smlouvě.

- 5.4. Splatnost Nájemného. Nájemné za každý kalendářní měsíc bude splatné do 10. dne měsíce, za který se Nájemné hradí. Pronajímatel se zavazuje doručit Nájemci první pracovní den příslušného měsíce příslušný daňový doklad (fakturu) s vyúčtováním Nájemného.
- 5.5. Platby Nájemného. Každá platba Nájemného bude provedena v Kč bankovním převodem na bankovní účet uvedený v záhlaví v této Smlouvě.

## **6. PROVOZNÍ NÁKLADY SPOJENÉ SE SERVISEM A SPRÁVOU BUDOVY**

- 6.1. Poplatky. Nájemce je povinen počínaje Dnem zahájení nájmu hradit Pronajímateli Provozní náklady spojené se servisem a správou Budovy.
- 6.2. Dílčí platby. Nájemce bude platit Pronajímateli následující dílčí platby na Provozní náklady spojené se servisem a správou Budovy v následující výši: platba na Provozní náklady spojené se servisem a správou Budovy činí **celkem za Prostory 211.428,90 Kč/měsíc bez DPH, tj. 255.829 Kč/měsíc vč. DPH.** Tyto dílčí platby se považují pro účely zákona o DPH za dílčí plnění. Každé dílčí plnění se pro účely DPH považuje za uskutečněné 10. den měsíce, za který se dílčí platba hradí.
- 6.3. Splatnost dílčích plateb. Dílčí platby na Provozní náklady spojené se servisem a správou Budovy budou splatné do 10. dne měsíce, za který se Provozní náklady spojené se servisem a správou Budovy hradí. Pronajímatel se zavazuje doručit Nájemci první pracovní den příslušného měsíce příslušný daňový doklad (fakturu) s vyúčtováním Provozních nákladů spojených se servisem a správou Budovy.
- 6.4. Nová výše dílčích plateb během kalendářního roku Doby nájmu. Pokud se zvýší ceny služeb týkajících se Provozních nákladů, může Pronajímatel určit novou výši dílčích plateb na Provozní náklady spojených se servisem a správou Budovy na základě skutečné výše příslušných Provozních nákladů. O této skutečnosti bude Pronajímatel Nájemce předem



informovat a nová výše dílčích plateb bude účtována následující měsíc po doručení oznámení.

- 6.5. Platby Provozních nákladů spojených se servisem a správou Budovy. Každá platba Provozních nákladů spojených se servisem a správou Budovy bude provedena v Kč bankovním převodem na bankovní účet určený v této Smlouvě.

## 7. PŘÍMÉ NÁKLADY NA MÉDIA SOUVISEJÍCÍ S PROVOZEM PROSTOR

- 7.1. Poplatky. Nájemce je povinen počínaje Dnem zahájení nájmu hradit Pronajímateli Přímé náklady na média související s provozem Prostor.

- 7.2. Zálohy a dílčí platby. Nájemce bude platit Pronajímateli následující měsíční zálohy a dílčí platby na Přímé náklady na média související s provozem Prostor v následující výši:

- a) záloha na vodné a stočné – 13.000 Kč bez DPH / měsíc;
- b) záloha na plyn – 37.000 Kč bez DPH/ měsíc;
- c) záloha na elektrickou energii – 67.000 Kč bez DPH/ měsíc;

**Celková výše měsíčních záloh a dílčích plateb na Přímé náklady na média související s provozem Prostor činí 117.000 Kč bez DPH/měsíc.**

- 7.3. Splatnost záloh a dílčích plateb. Zálohy na Přímé náklady na média související s provozem Prostor budou splatné do 10. dne měsíce, za který se Přímé náklady na média související s provozem Prostor hradí. Pronajímatel se zavazuje doručit Nájemci první pracovní den příslušného měsíce příslušný daňový doklad (fakturu) s vyúčtováním Přímých nákladů na média souvisejících s provozem Prostor.

- 7.4. Nová výše záloh a dílčích plateb během kalendářního roku Doby nájmu. Pokud se zvýší ceny služeb týkajících se Provozních nákladů může Pronajímatel určit novou výši záloh a dílčích plateb Přímých nákladů na média související s provozem Prostor na základě skutečné výše příslušných Provozních nákladů. O této skutečnosti bude Pronajímatel Nájemce předem informovat.

- 7.5. Vyúčtování Přímých nákladů na média související s provozem Prostor. Každoročně poté, co Pronajímatel od všech dodavatelů obdrží konečné vyúčtování všech nákladů, které tvoří Přímé náklady na média související s provozem Prostor, za předchozí kalendářní rok Doby nájmu, provede a doručí Nájemci řádné písemné vyúčtování Přímých nákladů na média související s provozem Prostor, včetně DPH, a to do jednoho (1) měsíce po skončení příslušného kalendářního roku Doby nájmu, pokud bude Pronajímatel do té doby disponovat potřebnými podklady od všech dodavatelů médií. Pokud by v uvedené lhůtě takovými podklady nedisponoval, pak se Pronajímatel zavazuje toto vyúčtování provést a doručit Nájemci bez zbytečného odkladu poté, co takovými podklady disponovat bude. Případný nedoplatek Pronajímatel vyúčtuje Nájemci se splatností patnácti (15) dnů od konečného vyúčtování a případný přeplatek vrátí Pronajímatel Nájemci do patnácti (15) dnů



od konečného vyúčtování na bankovní účet Nájemce. Jakékoli opomenutí Pronajímatele zahrnout do takového vyúčtování částky vynaložené v příslušném kalendářním roku Doby nájmu nebrání Pronajímateli v tom, aby takovou částku vyúčtoval později. Vyúčtování Přímých nákladů na média související s provozem Prostor může Pronajímatel provést dle svého uvážení i častěji než jednou ročně. Pronajímatel se zavazuje, že vyúčtování po skončení nájmu dle této Smlouvy provede nejpozději do 31.12.2021 a v případě, že Nájemce bude požadovat prodloužení Doby nájmu v souladu s touto Smlouvou, pak se Pronajímatel zavazuje, že vyúčtování provede v co nejkratší době po ukončení nájmu dle této Smlouvy.

- 7.6. Platby Přímých nákladů na média související s provozem Prostor. Každá platba Přímých nákladů na média související s provozem Prostor bude provedena v Kč bankovním převodem na bankovní účet určený v této Smlouvě.

## 8. OZNÁMENÍ A DORUČOVÁNÍ

- 8.1. Doručování. Písemnosti, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto Smlouvou (zejména výpověď a odstoupení), se zasílají v elektronické podobě prostřednictvím datových schránek. Nelze-li použít datovou schránku, zasílají se prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu příslušné Strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
- 8.2. Změna adresy. Změna doručovací adresy bude považována za oznámenou, pokud tak bylo učiněno v souladu s touto Smlouvou.

## 9. PRÁVO A SPORY

- 9.1. Rozhodné právo. Tato Smlouva se řídí českým právem, zejména Občanským zákoníkem. Strany ujednaly, že následující ustanovení Občanského zákoníku se na tuto Smlouvu a vztahy z ní vyplývající neaplikují §§, 2210 (3), 2221 (2), 2222 (2), 2223, 2227, 2233, 2287, 2303, 2305, 2308, 2309, 2311 a 2315 Občanského zákoníku.
- 9.2. Řešení sporů. Jakékoliv spory týkající se této Smlouvy, nebo vzniklé v souvislosti s ní, budou rozhodnuty obecným soudem České republiky, a to soudem, v jehož obvodu má sídlo Pronajímatel.

## 10. PODMÍNKY NÁJMU

- 10.1. Podmínky nájmu. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou Podmínky nájmu.

## 11. OSTATNÍ

- 11.1. Měna plateb. Pokud není v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, budou veškeré platby podle této Smlouvy prováděny v Kč.



- 11.2. DPH. Pokud není v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, jsou veškeré částky uvedené v této Smlouvě uvedeny bez DPH. DPH bude účtována a placena spolu s veškerými platbami podle této Smlouvy ve výši stanovené příslušným právním předpisem. DPH bude uplatňována v souladu s platnými právními předpisy.
- 11.3. Smluvní pokuty a náhrada škody. Nárok na zaplacení jakékoliv smluvní pokuty podle této Smlouvy nevylučuje právo na náhradu škody.
- 11.4. Ochrana osobních údajů. Osobní údaje Nájemce uvedené v této Smlouvě, případně další osobní údaje, které Pronajímatel získá od Nájemce v souvislosti s uzavřením této Smlouvy, budou zpracovány v databázi Pronajímatele a bude s nimi nakládáno v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Tyto osobní údaje budou využívány Pronajímatelem za účelem plnění této Smlouvy. Nájemce tímto uděluje Pronajímateli bezpodmínečný souhlas se zpracováním těchto osobních údajů Pronajímatelem na dobu trvání této Smlouvy.
- 11.5. Vyšší moc. K porušení závazků (s výjimkou platebních závazků) z této Smlouvy nedojde, pokud je neplnění daných závazků přímo způsobeno zásahem vyšší moci. Zásahem vyšší moci se rozumí jakákoli neočekávaná událost, jež nezávisí na vůli Strany odvolávající se na zásah vyšší moci, zejména záplavy, požár, přírodní katastrofy, nepříznivé počasí stávky, válečné konflikty, povstání, letecká neštěstí, epidemie, pandemie. Vyšší mocí se nerozumí změna hospodářské situace Nájemce. Pro odstranění jakýchkoli pochybností je ujednáno, že vyšší mocí není ani okolnost způsobená porušením právních předpisů nebo této Smlouvy.
- 11.6. Neuplatnění práv, opoždění s uplatněním práv. Žádné neuplatnění, částečné uplatnění ani opoždění Strany uplatněním práva nebo prostředků právní ochrany se nevykládá jako vzdání se předmětného práva. Práva udělená touto Smlouvou jsou kumulativní a žádná práva poskytovaná ze zákona jimi nejsou dotčena.
- 11.7. Částečná neplatnost. Je-li některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti a vynutitelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené se Strany zavazují jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení.
- 11.8. Úplná dohoda. Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Stranami ohledně předmětu této Smlouvy a nahrazují veškeré předchozí rozhovory, jednání a dohody mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy.
- 11.9. Změny a doplňky. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy jsou vázány na souhlas Stran a mohou být provedeny, včetně změn příloh, po vzájemné dohodě obou Stran pouze formou písemného dodatku k této Smlouvě. Smluvní dodatky musí být řádně označeny, pořadově vzestupně očíslovány, datovány a podepsány oprávněnými zástupci obou Stran. Jiná ujednání jsou neplatná. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že pokud Pronajímatel převede vlastnické právo k Budově na jinou osobu, tak takovýto nový vlastník nastoupí ve smyslu ust. § 2221 Občanského zákoníku do všech práv a povinností Pronajímatele z této



Smlouvy. Takovouto skutečnost se Strany zavazují následně stvrdit společně s novým vlastníkem Budovy dodatkem k této Smlouvě.

- 11.10. Náklady a výdaje. Každá ze Stran si uhradí své vlastní náklady (zejména odměny právním zástupcům) vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou nebo jakoukoli jinou smlouvou nebo ujednáním zde zamýšleným.
- 11.11. Zveřejnění Smlouvy. Pronajímatel souhlasí s tím, aby tato Smlouva, včetně jejích případných dodatků, byla uveřejněna na internetových stránkách Nájemce. Pronajímatel souhlasí s tím, aby tato Smlouva, včetně jejích případných dodatků, byla uveřejněna v registru smluv vedeném podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění Smlouvy zajišťuje Nájemce, který se zavazuje, že uveřejnění zajistí nejpozději do 10 dnů ode dne jejího podpisu oběma Stranami.
- 11.12. Poskytování informací. Pronajímatel souhlasí, aby Nájemce poskytl kopii části nebo celé této Smlouvy v případě oprávněné žádosti o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 11.13. Stejnopisy. Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních (z nichž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce obdrží dvě (2) vyhotovení.
- 11.14. Platnost a účinnost. Tato Smlouva je platná ode dne, kdy podpis připojí smluvní strana, která ji podepisuje jako poslední a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv
- 11.15. Závěrečné prohlášení. Strany si tuto Smlouvu přečetly a tímto prohlašují, že rozumí jejímu obsahu a že ji uzavírají na základě svobodné vůle, ne v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek
- 11.16. Přílohy. Následující přílohy jsou připojeny k této Smlouvě a tvoří její neoddělitelnou součást:
- Příloha 1: Podmínky nájmu
  - Příloha 2: Specifikace a půdorysný plán Prostor
  - Příloha 3: Zápis z vládní dislokační komise
  - Příloha 4: Provozní řád (Domovní řád objektu) a garáží
  - Příloha 5: Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu
  - Příloha 6: Výpisy z obchodního rejstříku pronajímatele/Potvrzení o postavení nájemce/
  - Příloha 7: Plná moc ze dne 30. 3. 2020

**NA DŮKAZ ČEHOŽ** Strany níže uvedeného dne uzavřely a vzájemně si doručily tuto Smlouvu.

V Praze, dne 23. 4. 2020

Za pronajímatele:  
Ing. Peter Černík, CSc. \_\_\_\_\_  
na základě plné moci  
Ing. Mag. Michal Pristaš \_\_\_\_\_  
na základě plné moci



V Praze, dne 24/4/2020

Za nájemce:  
Ing. Pavel Švagr, CSc. \_\_\_\_\_  
předseda Správy státních hmotných rezerv



## Podmínky nájmu

### 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Tyto Podmínky nájmu dále upřesňují či specifikují práva a povinnosti Stran vymezené Smlouvou, když v případě rozporu mezi ustanoveními Smlouvy a Podmínek nájmu, mají ustanovení Smlouvy přednost.
- 1.2. Pro účely Smlouvy (včetně těchto Podmínek nájmu) mají pojmy uvedené s počátečním velkým písmenem následující význam:

„**Den zahájení nájmu**“ znamená den **01.06.2020**;

„**Den zpřístupnění**“ znamená den, kdy Pronajímatel zpřístupní Nájemci Prostory za účelem provádění instalace nábytku, kancelářského vybavení a dalšího zařízení Nájemce;

„**Doba nájmu**“ znamená období počínající Dnem zahájení nájmu (včetně) až do skončení doby nájmu Prostor; Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Doba nájmu zahrnuje také dobu potřebnou pro vyklizení a opuštění Prostor, které je Nájemce povinen vyklidit a opustit nejpozději do skončení doby nájmu Prostor;

„**Dohodnuté užívání**“ znamená zamýšlené užívání Prostor Nájemcem po Dobu nájmu za účelem jejich využití jako kancelářských prostor pro dočasně dislokované pracovníky Nájemce, jak popsáno v Zázpisu z vládní dislokační komise uvedeném v Příloze č. 3 této Smlouvy.

„**DPH**“ znamená daň z přidané hodnoty uplatňovanou v souladu s příslušnými právními předpisy;

„**Kč**“ znamená měnu České republiky;

„**Měsíční platba**“ znamená součet:

- (i) měsíční platby nájemného za Prostory a nájemného za parkovací stání a
- (ii) dílčí platby za Provozní náklady spojené se servisem a správou Budovy (včetně DPH) a
- (iii) zálohové platby a dílčí platba za Přímé náklady na média související s provozem Prostor (včetně DPH)

„**Nájemce**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

„**Nájemné**“ znamená nájemné za užívání Prostor a parkovacích stání;

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

„**Označení**“ znamená označení Prostor logem nebo obchodním značením, které Nájemce používá pro účely své činnosti;

„**Oznámení**“ znamená jakékoliv oznámení, výzvu, souhlas nebo informaci podle nebo v souvislosti s touto Smlouvou;



„**Podmínky nájmu**“ znamená tyto všeobecné podmínky nájmu, které tvoří Přílohu 1 Smlouvy;

„**Pojistná smlouva**“ má význam uvedený v čl. 6.4.1. těchto Podmínek nájmu;

„**Povolení pro Zařizovací práce nebo Stavební úpravy**“ znamená, tam kde lze v konkrétním případě aplikovat, (i) pravomocné stavební povolení pro provedení Zařizovacích prací nebo Stavebních úprav nebo (ii) v případě ohlášení prací podle Stavebního zákona fikci souhlasu příslušného správního orgánu po ohlášení stavebních úprav v souvislosti s Prostory po té, co příslušnému správnímu orgánu uplyne zákonná lhůta pro vyjádření, zda souhlasí nebo nesouhlasí s příslušnými pracemi, pokud bude takové ohlášení dle výlučného posouzení Pronajímatele nebo orgánu státní správy vyžadováno;

„**Pozemky**“ znamená pozemky parc. č. 432/1, k.ú. Smíchov, obec Praha a všechny jejich součásti a všechno jejich příslušenství;

„**Pracovní den**“ znamená den, jiný než sobotu, neděli nebo den, na který připadne státní svátek v České republice;

„**Pronajímatel**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

„**Provozní náklady**“ znamená celkové náklady, výdaje a výlohy, jež vznikají nebo mají vzniknout Pronajímateli za (i) dodávky jakýchkoliv médií, energií a dalších dodávek, včetně vody (vodné a stočné), plynu, elektřiny, tepla, osvětlení, kanalizaci a odvoz odpadu a (ii) provoz, správu a údržbu Prostor a Budovy;

„**Provozní náklady spojené se servisem a správou Budovy**“ znamená poplatek za služby poskytované v souvislosti s Budovou, včetně těch, které jsou uvedeny v článku 4 těchto Podmínek nájmu;

„**Provozní řád**“ znamená provozní řád užívání Prostor označený jako „**Domovní řád objektu**“, který čas od času vydává a mění Pronajímatel a jehož současné znění je uvedeno v Příloze 4 Smlouvy;

„**Protokol**“ znamená protokol, na základě kterého došlo k předání Prostor pro účely této Smlouvy a který tvoří Přílohu 5 Smlouvy;

„**Předmět činnosti Nájemce**“ znamená předmět činnosti Nájemce, jak je uveden v zákoně č. 97/1993, Sb., ve znění pozdějších předpisů;

„**Přímé náklady na média související s provozem Prostor**“ znamená poplatek za služby poskytované v souvislosti s Prostory, včetně těch, které jsou uvedeny v článku 5 těchto Podmínek nájmu;

„**Sazba úroku z prodlení**“ znamená sazbu úroku z prodlení určenou v dané době dle příslušných právních předpisů;

„**Smlouva**“ znamená tuto nájemní smlouvu včetně všech jejích příloh a dodatků;

„**Správa nemovitosti**“ je zabezpečena prostřednictvím společnosti STRABAG Property and Facility Services a.s., se sídlem Prosecká 855/68, Prosek, 190 00 Praha 9, IČO: 261 57 799, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 6400.



„**Stavební úpravy**“ znamená jakékoliv úpravy, demolice, změny, instalace nebo stavební práce jakékoli povahy v Prostorách provedené po dni uzavření této Smlouvy;

„**Strany**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

„**Technické zhodnocení nájemce**“ znamená Stavební úpravy a/nebo Zařizovací práce provedené na vlastní náklady Nájemcem se souhlasem Pronajímatele nebo provedené Pronajímatelem na náklady Nájemce, včetně těch uvedených v Protokolu;

„**Technické zhodnocení pronajímatele**“ znamená Stavební úpravy a/nebo Zařizovací práce provedené na vlastní náklady Pronajímatelem nebo provedené Nájemcem se souhlasem Pronajímatele na náklady Pronajímatele, včetně těch uvedených v Protokolu;

„**Vnější společné prostory**“ znamená jakékoliv stavby, prostory a pozemky vně Budovy náležící k Budově po stavební nebo provozní stránce, které jsou buď (i) volně přístupné veřejnosti a návštěvníkům Budovy nebo (ii) nepřístupné veřejnosti, ale přístupné nájemcům Budovy nebo (iii) nepřístupné veřejnosti ani nájemcům, ale sloužící potřebám Budovy nebo jejímu provozu (např. trafostanice, rozvodny, retenční nádrže apod.);

„**Vnitřní společné prostory**“ znamená prostory uvnitř Budovy, které jsou buď (i) volně přístupné veřejnosti nebo (ii) nepřístupné veřejnosti, ale přístupné nájemcům Budovy nebo (iii) nepřístupné veřejnosti ani nájemcům, ale sloužící potřebám Budovy nebo jeho provozu (např. kotelny apod.);

„**Výroční den**“ znamená 1. leden každého kalendářního roku po celou Dobu nájmu;

„**Nájemné**“ znamená nájemné za užívání Prostor ve výši určené podle této Smlouvy;

„**Základní stav**“ znamená stav Prostor dále specifikovaný v Protokolu;

„**Zařizovací práce**“ znamená, vždy podle povahy konkrétního případu, technické a stavební úpravy Prostor, zařizovací práce v Prostorách nebo do Prostor instalované, zabudované a/nebo připevněné vybavení a/nebo zařízení, vše nad Základní stav.

## 2. NÁJEMNÉ A DALŠÍ PLATBY

2.1. Splatnost. V případě, že den splatnosti jakékoli platby dle této Smlouvy připadne na den pracovního klidu či svátek bude taková platba uhrazena v nejbližší den následující po dni pracovního klidu či svátku.

## 3. PLATEBNÍ PODMÍNKY

3.1. Splatnost. Splatností se rozumí splatnost uvedená na příslušném daňovém dokladu (faktuře).

3.2. Zaplacení připsáním na účet. Veškeré platby podle této Smlouvy se budou považovat za zaplacené dnem, kdy příslušná částka bude připsána na určený bankovní účet Pronajímatele.

3.3. Úrok z prodlení. Jestliže se Nájemce dostane do prodlení s plněním jakéhokoliv peněžitého závazku, bude Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy, a to od prvního dne prodlení.



- 3.4. Určení plateb. Každá blíže nspecifikovaná platba Nájemce bude Pronajímatelem započtena (pokud nebude Pronajímatelem určeno v konkrétním případě jinak) nejprve na jistinu dluhu, poté na smluvní pokutu a naposled na úroky z prodlení.

#### 4. PROVOZNÍ NÁKLADY SPOJENÉ SE SERVISEM A SPRÁVOU BUDOVY

- 4.1. Poplatek za Provozní náklady spojené se servisem a správou Budovy. Poplatek za Provozní náklady spojené se servisem a správou Budovy se týká, mimo jiné:
- 4.1.1. obstarání komplexní technické údržby, servisu a oprav strojoven a zařízení;
  - 4.1.2. obstarání správy Budovy vč. infrastrukturní správy Budovy;
  - 4.1.3. úklidu podzemích garáží, přízemí Budovy, centrálního schodiště vč. výtahů;
  - 4.1.4. likvidace a odvozu odpadu (patrový úklid snáší na přízemí Budovy pytle s odpady z pater);
  - 4.1.5. revizí a servisních prohlídek stávajícího technického / technologického zařízení a instalací v celé Budově vč. zajištění funkce a kontroly protipožárních a bezpečnostních systémů Budovy;
  - 4.1.6. zajištění cvičné evakuace Budovy;
  - 4.1.7. víceleté revize vyhrazených strojů a zařízení;
  - 4.1.8. zimního úklidu střechy;
  - 4.1.9. provozu SIM karet pro výtahy, revize a servis výtahů;
  - 4.1.10. servisu a údržba parkovacích plošin;
  - 4.1.11. čištění garáží a údržby odtokových kanálků;
  - 4.1.12. deratizace a dezinsekce;
  - 4.1.13. k udržení řádného provozu Budovy poskytne Pronajímatel vlastního pracovníka údržby v pracovní dny (zaměstnanec Správy Budovy) a vlastní zásahovou službou mimo pracovní dobu;
  - 4.1.14. výdaje a náklady vzniklé v souvislosti výlučně s Prostory a výdaje vzniklé činností Nájemce nebo jeho zaměstnanců, v souvislosti se společnými částmi nebo se společným vybavením Budovy (například náklady na pročištění společných odtoků v důsledku znečištění Nájemcem);
  - 4.1.15. náklady spojené s běžnou údržbou, opravami jakékoliv povahy, nebo rozsáhlými opravami Prostor a/nebo Budovy, které není dle této Smlouvy nebo právního předpisu povinen zajistit a/nebo provést Nájemce.



Tento výčet má pouze demonstrativní charakter a může být dále Pronajímatelem doplněn dle aktuální situace tak, aby pokrýval veškeré služby a výdaje za činnosti, poskytnuté nebo učiněné Pronajímatelem nebo jeho jménem v zájmu užívání Budovy.

## 5. PŘÍMÉ NÁKLADY NA MÉDIA SOUVISEJÍCÍ S PROVOZEM PROSTOR

5.1. Poplatek na Přímé náklady na média související s provozem Prostor. Poplatek na Přímé náklady na média související s provozem Prostor se týká, mimo jiné, přeúčtování nákladů na:

5.1.1.            dodávky médií (vodné a stočné, elektřina a plyn)

## 6. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

6.1. Užívání.

6.1.1. Nájemce bude Prostory užívat s náležitou péčí a rozvahou a v souladu se Smlouvou, Podmínkami nájmu či Provozním řádem, rozumnými pokyny Pronajímatele, jeho zaměstnanců.

6.1.2. Nájemce bude v Prostorách vykonávat pouze činnosti v souladu s Dohodnutým užíváním. Nájemce je oprávněn provádět v Prostorách jiné činnosti než ty, které jsou v souladu s Dohodnutým užíváním pouze v případě, že Pronajímatel změny Dohodnutého užívání Prostor schválí formou písemného dodatku k této Smlouvě.

6.1.3. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který udělení souhlasu nebude bezdůvodně odepírat nebo zdržovat, neumísť plakáty, letáky, praporky, transparenty a nápisy na fasádu nebo jiné části Budovy. V případě, že tento souhlas nebude udělen na dobu určitou, má se za to, že je udělen na dobu neurčitou a je Pronajímatelem kdykoliv odvolatelný.

6.1.4. Nájemce nebude bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umísťovat jakékoli předměty do společných částí Budovy.

6.1.5. Nájemce si na svůj náklad zajistí vnitřní ochranu Prostor a zároveň se připojí na bezpečnostní pult Budovy, pokud je zřízen. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené tím, že Nájemce nezabezpečí vnitřní ochranu Prostor.

6.1.6. Nájemce je povinen udržovat v Prostorách pořádek, čistotu a Prostory na svůj náklad udržovat a provádět běžné opravy;

6.1.7. Nájemce je povinen v dohodnutém rozsahu sjednat s provozovateli jednotlivých sítí dodávky médií do Prostor (vyjma dodávky plynu, elektrické energie, vodného a stočného, které zajišťuje Pronajímatel), pokud není stanoveno jinak;



- 6.1.8. Nájemce je povinen platit Nájemné a veškeré další platby související s touto Smlouvou řádně a včas, na Pronajímatelem stanovený účet;
- 6.1.9. Nájemce je odpovědný za užívání Prostor a své aktivity v nich v souladu s obecnými ustanoveními občanského práva na náhradu škody;
- 6.1.10. Nájemce se zavazuje řádně dodržovat tuto Smlouvu, Podmínky nájmu i provozní řád Budovy, který je provozní a technickou příručkou Budovy (dále jen „Provozní řád“);
- 6.1.11. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o jakékoliv pojistné události ve vztahu k Prostorám;
- 6.1.12. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad a nebezpečí úklid Prostor, včetně zajištění provozu recepce a podatelny pro uživatele Budovy (včetně Pronajímatele), a to personálem Nájemce, který bude pro tyto účely proškolen Pronajímatelem nebo jím pověřenou osobou;
- 6.1.13. Nájemce se zavazuje zajistit pro Pronajímatele na svůj náklad a nebezpečí nepřetržitou ostrahu Budovy, a to nejméně v rozsahu a způsobem jak uvedeno v Provozním řádu, přičemž odpovídá Pronajímateli za její řádné provádění. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že za ostrahu Budovy není Nájemce oprávněn po Pronajímateli ani po jiné osobě užívající Budovu či prostory v ní požadovat jakoukoli úplatu.

## 6.2. Údržba a opravy.

- 6.2.1. Nájemce je povinen po celou Dobu nájmu a na vlastní náklady:
- (a) udržovat Prostory v čistotě a v takovém stavu, aby odpovídal Dohodnutému užívání;
  - (b) provádět veškeré nezbytné opravy Prostor, s výjimkou těch, které vzniknou v důsledku Stavebních úprav prováděných Pronajímatelem.
- 6.2.2. Nájemce je povinen provádět opravy a údržbu Prostor a instalace v Prostorách na své náklady a nebezpečí. Tyto opravy, údržba a instalace musí být prováděny v souladu se současnými stavebně-technickými poznatky, s platnými právními předpisy, normami ČSN, a Provozním řádem. Nájemce je dále povinen nezbytnost případných oprav Prostor, za které není zodpovědný, nejpozději do následujícího pracovního dne od jejich zjištění písemně nahlásit Správci nemovitosti na níže uvedených kontaktech. Stejně tak je Nájemce povinen postupovat při výskytu havárie. Nájemce je povinen poskytnout Správě nemovitosti nezbytnou součinnost pro provedení opravy Prostor.

Kontaktní osoby a adresy Správy nemovitosti:

Vladimír VEJDOVSKÝ  
facility manažer  
STRABAG Property and Facility Services a.s.  
Prosecká 855/68  
190 00 Praha 9 / Česká republika



- 6.2.3. Nájemce je povinen uhradit náklady na jakékoliv vnitřní i vnější instalace v Prostorách a jejich opravy nad rámec vybavení Prostor dle Protokolu, jež budou nezbytné pro provozování činnosti Nájemce, včetně získání povolení k takovým úpravám Prostor.
- 6.2.4. Nájemce je obzvláště povinen vyměnit nebo udržovat v dobrém stavu následující předměty v Prostorech: osvětlení, zámky, dveře, vnitřní okna, rolety, koberce a jiné podlahové krytiny, kohoutky a sanitární zařízení.
- 6.2.5. Nájemce je povinen provést veškeré opravy, za které je zodpovědný, před koncem Doby nájmu.
- 6.2.6. Nájemce Pronajímateli nebo jeho zástupci umožní vstup do Prostor, aby mu byla poskytnuta možnost učinit opatření nezbytná pro ochranu svých práv, ke kontrole, zda Nájemce jedná v souladu s povinnostmi stanovenými v této Smlouvě, k provedení nezbytných oprav Prostor/ nebo k prohlídce Prostor,
- 6.2.7. Nájemce zabezpečí úkoly protipožární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o protipožární ochraně v platném znění a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky a Provozní řád.
- 6.2.8. Pokud Nájemce poruší jakoukoliv ze svých povinností dle tohoto článku 6 těchto Podmínek nájmu a setrvá v porušování takovýchto povinností po dobu více než pět (5) Pracovních dnů ode dne, kdy od Pronajímatele obdržel oznámení o takovémto porušování, bude Pronajímatel oprávněn, kromě práva požadovat smluvní pokutu ve výši dohodnuté pro případ porušení nepeněžitě povinnosti, vstoupit do Prostor a provést jakékoliv opravy a údržbu, které budou nezbytné k napravení Nájemcova porušení, jak je specifikováno v takovém oznámení. Nájemce odškodní Pronajímatele za všechny rozumné výdaje, které vynaložil na provedení takovýchto oprav a údržbu.

### 6.3. Zařizovací práce a Stavební úpravy Nájemce.

- 6.3.1. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli Zařizovací práce a/nebo Stavební úpravy v Prostorách bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že níže uvedená ustanovení se použijí pouze v případě, že je lze s ohledem na skutkový stav věci a s ohledem na konkrétní povahu Zařizovací práce a/nebo Stavební úpravy aplikovat.
- 6.3.2. Před provedením jakýchkoliv Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav odsouhlasených Pronajímatelem předloží Nájemce Pronajímateli, v rozsahu, který bude s ohledem na konkrétní případ a jeho povahu aplikovatelný, ke konečnému písemnému odsouhlasení, které nebude zakládat jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele za (i) správnost, dostatečnost či soulad jakýchkoliv Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav s jakýmkoliv příslušnými právními předpisy a



normami ani (ii) případné škody, které Pronajímateli, Nájemci nebo třetím osobám prováděním Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav vzniknou (a) stavební dokumentaci, podrobné plány a specifikace pro takové Zařizovací práce a/nebo Stavební úpravy, a to ve formě uspokojivé pro Pronajímatele, společně s příslušným Povolením pro Zařizovací práce nebo Stavební úpravy nebo jiným příslušným schválením, povolením nebo jinou právně relevantní autorizací příslušného správního orgánu nebo dokladem o jejich doručení příslušnému správnímu orgánu, pokud jsou tyto požadovány právními předpisy; (b) časový harmonogram provádění Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav (s uvedením dne jejich dokončení), který bude v souladu s časovým harmonogramem stanoveným Pronajímatelem a předloženým Nájemci; a (c) kopie aktuálních pojistných smluv veškerých dodavatelů a subdodavatelů provádějících práce v souvislosti s takovými Zařizovacími pracemi a/nebo Stavebními úpravami, které budou zahrnovat zejména pojištění odpovědnosti vůči třetím osobám a pojištění škody na majetku a budou v takových formách a na takové maximální hodnoty pojistných plnění, jaké může Pronajímatel odůvodněně požadovat.

- 6.3.3. Nájemce se tímto zavazuje, že navíc k poskytnutí podkladů dle článku výše kdykoli na žádost Pronajímatele předá Pronajímateli veškeré další informace a/nebo poskytne součinnost, jež mohou být nezbytné pro účely zajištění jakéhokoli souhlasu nebo povolení příslušného správního orgánu ve vztahu k zařízení Prostor. V případě, že Nájemce tyto informace a/nebo součinnost na požádání Pronajímatele neposkytne, pak má Pronajímatel právo, avšak nikoli povinnost, přistoupit k podání příslušné žádosti pouze na základě informací, jež bude mít Pronajímatel v té době k dispozici.
- 6.3.4. Nájemce použije k provádění Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav pouze dodavatele, které Pronajímatel předem písemně schválí a zajistí, aby Zařizovací práce a/nebo Stavební úpravy byly prováděny v souladu s příslušnými stavebně-technickými předpisy.
- 6.3.5. Pronajímatel je oprávněn stanovit Nájemci, aby v odůvodněných případech pro provedení Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav použil zhotovitele nebo dodavatele určené Pronajímatelem, a to za účelem jednotného provádění určitých úprav v rámci Budovy (např. v rozsahu EPS a obdobných systémů) z důvodu poskytnutých záruk nebo jednotnosti kvality a provedení v rámci celé Budovy.
- 6.3.6. Nájemce si pro provádění Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav zajistí, v rozsahu, který bude s ohledem na konkrétní případ a jeho povahu aplikovatelný, na své náklady veškeré nezbytné souhlasy, stanoviska a povolení dotčených orgánů, včetně Povolení pro Zařizovací práce nebo Stavební úpravy. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po dni nabytí právní moci rozhodnutí místně a věcně příslušných orgánů státní správy předat Pronajímateli:
  - (i) stavební povolení k provedení Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav Prostor s vyznačenou doložkou právní moci;
  - (ii) kolaudační rozhodnutí povolující užívání Prostor k účelu odpovídajícímu Dohodnutému užívání s vyznačenou doložkou právní moci; a



- (iii) 1 paré dokumentace skutečného provedení Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav, opatřené razítkem příslušného stavebního úřadu a CD s elektronickou formou takové dokumentace.

6.3.7. Zařizovací práce a/nebo Stavební úpravy Nájemce odsouhlasené Pronajímatelem podle tohoto článku 6 a jiné práce ze strany Nájemce vyžadované nebo povolené podle této Smlouvy budou Nájemcem prováděny vždy takovým způsobem, aby nenarušovaly řádný chod Budovy, nezpůsobovaly nepřiměřenou hlučnost, vibrace nebo pachy, které by obtěžovaly jakékoliv jiné nájemce užívající přílehlé a/nebo sousedící prostory, nebo jakékoliv jiné uživatele či návštěvníky Budovy ani nezpůsobovaly žádné škody jakékoli osobě, kvalitně a odborným způsobem

6.3.8. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu provádění Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav Nájemce učiní nebo zajistí, aby jeho zaměstnanci, dodavatelé nebo zástupci v kteroukoli dobu učinili následující:

- (i) urychleně a v plném rozsahu splnili veškeré pokyny vydané Pronajímatelem nebo osobou zmocněnou Pronajímatelem včetně pokynů k dočasnému vyklizení Prostor v případě nouzové situace nebo z podobných závažných důvodů;
- (ii) umožnili zástupcům Pronajímatele v plném rozsahu a neomezeně přístup do Prostor za účelem kontroly jejich stavu a postupu Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav Nájemce;
- (iii) při provádění Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav Nájemce ve všech směrech plnili požadavky a pokyny pro zařizování Prostor udělené Pronajímatelem;
- (iv) byli ve spojení s Pronajímatelem nebo osobou zmocněnou Pronajímatelem a poskytli mu součinnost pro účely zajištění bezproblémového provádění Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav Nájemce v Prostorách;
- (v) plnili veškerá bezpečnostní nařízení předepsaná právním řádem České republiky;
- (vi) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele neumožnili užívání Vnitřních společných prostor ani Vnějších společných prostor jiným osobám, které budou v Budově provádět Zařizovací práce a/nebo Stavební úpravy Nájemce;
- (vii) pro příchod a příjezd k Budově za účelem provádění Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav Nájemce používali pouze takové přístupové komunikace, které vymezí Pronajímatel, pokud to Pronajímatel bude považovat za vhodné; Pronajímatel vymezí používání příslušných komunikací tak, aby Nájemce mohl provádět Zařizovací práce a/nebo Stavební úpravy Nájemce a přitom co nejméně jakýmkoliv způsobem omezovat jiné nájemce v Budově a jiné osoby, které budou v Budově provádět jiné práce; a



(viii) během své přítomnosti v Prostorách neomezovali provádění jakýchkoliv prací prováděných Pronajímatelem nebo jakoukoliv jinou osobou schválenou Pronajímatelem.

6.3.9. Nájemce se zavazuje, že dokončí Zařizovací práce a/nebo Stavební úpravy v souladu s ustanoveními tohoto článku nejpozději do dne uvedeného jako den dokončení v Pronajímatelem schváleném časovém harmonogramu provádění Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav. Bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy, pokud Nájemce bude v prodlení s řádným a včasným dokončením Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav, bude Nájemce povinen uhradit Pronajímátele za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši rovnající se jedné patnáctině (1/15) Měsíční platby.

6.3.10. V případě, že Nájemce bude v prodlení s dokončením Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav řádně a včas, pak má Pronajímatel kdykoli po dni dokončení uvedeném v Pronajímatelem schváleném časovém harmonogramu právo zcela dle vlastního uvážení:

(i) vstoupit do Prostor a Zařizovací práce a/nebo Stavební úpravy Nájemce dokončit na náklady Nájemce; nebo

(ii) vypovědět tuto Smlouvu.

6.3.11. Nájemce ponese veškeré náklady a výdaje v souvislosti se Zařizovacími pracemi a/nebo Stavebními úpravami, včetně všech (i) nákladů a výdajů na získání Povolení pro Zařizovací práce a/nebo Stavební úpravy či jakékoli jiné schválení, povolení, právně relevantní autorizaci či doručení příslušnému správnímu orgánu (ii) nákladů a výdajů na vypracování veškeré potřebné dokumentace a plánů a (iii) náklady a výdaje za služby (zejména vodné a stočné, plyn, elektřinu, teplo, osvětlení, kanalizaci a odvoz odpadu) konzumované Nájemcem v souvislosti s prováděním Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav, a nebude mít žádné právo na náhradu takových nákladů Pronajímatelem, a to bez ohledu na to, kdo činnost dle tohoto článku zajišťuje.

6.3.12. Nájemce odškodní Pronajímatele za jakékoliv škody, náklady nebo výdaje, které mohou vzniknout v důsledku Zařizovacích prací a/nebo Stavebních úprav a pro potřeby Zařizovacích prací a Stavebních úprav bude řádně pojištěn.

6.3.13. Nájemce nebude oprávněn instalovat jakékoliv zařízení či příslušenství, které by mohlo překážet přístupu k ventilačním systémům, klimatizaci, dveřním křídly, potrubí odpadních vod, uzavíracím kohoutům, měřičům, ventilů, protipožárním ucpávkám, potrubí nebo jakýmkoliv jiným zařízením tohoto druhu v Prostorách.

6.3.14. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a příslušného úředního povolení není oprávněn v Prostorách či vně Prostor instalovat jakékoliv rolety nebo vnější okenice, pokud Smlouva nestanoví jinak. Nájemce na své vlastní náklady uhradí jakékoliv poplatky splatné příslušným úřadům za vydání takového souhlasu či povolení.

6.4. Pojištění.



6.4.1. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenu a bude po celou Dobu nájmu, jakož i ode Dne zpřístupnění do Dne zahájení nájmu, udržovat v účinnosti pojistnou smlouvu pokrývající rizika provozu Prostor Nájemcem se společností Allianz pojišťovna, a.s. (pojišťovna se může změnit při zachování stejného rozsahu plnění a kreditního postavení pojišťovny) (dále jen „**Pojistná smlouva**“), kterou kdykoliv na žádost poskytne Pronajímateli k nahlédnutí, a řádně platí splátky pojistného. Pojistná smlouva se vztahuje na pojištění za škodu způsobenou provozní činností nájemce, zejména na (i) pojištění potřebné k provozu a užívání Prostor, (ii) úrazové pojištění, včetně pojištění pro případ smrti v Prostorách, (iii) pojištění proti škodám na majetku vzniklým v důsledku pojistné události v Prostorách, (iv) pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a (v) pojištění proti jiným škodám běžně pojišťovaným v České republice u obdobné činnosti a obdobných prostor, a to na plnou hodnotu Prostor; vinkulaci, zástavu a jakékoliv jiné postoupení pojistného ve prospěch jakékoliv třetí osoby je Nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

6.4.2. Výše pojistného plnění musí ve všech případech dosahovat alespoň 100.000.000 Kč pro pojištění odpovědnosti. Nájemce předloží Pronajímateli, kdykoliv o to Pronajímatel požádá, pojistné smlouvy nebo pojistky a důkaz, že takové pojištění je platné a účinné v požadovaném rozsahu.

#### 6.5. Likvidace odpadů.

6.5.1. Nájemce odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění a souvisejících předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci. Další podrobnosti stanoví Provozní řád.

#### 6.6. Odpovědnost.

6.6.1. Nájemce je povinen Pronajímatele písemně a bezodkladně upozornit na opravy, za které odpovídá Pronajímatel a které je potřebné v Prostorách provést

6.6.2. Nájemce ponese odpovědnost za veškeré škody, které byly Nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, dodavateli, pracovníky pověřenými přímo či nepřímo Nájemcem nebo jakoukoliv osobou, které Nájemce umožnil přístup do Budovy, způsobeny na Budově (včetně Prostor) z nedbalosti nebo úmyslně.

6.6.3. Nájemce nebude oprávněn uplatňovat vůči Pronajímateli jakékoliv nároky ohledně výpadků nebo přerušení dodávky vody, plynu, výpadků světla, kanalizačních zařízení, energetických nebo vodovodních linek, dodávky tepla, telekomunikací nebo jiných systémů nebo služeb, pokud nebudou způsobeny Pronajímatelem.

6.6.4. Pronajímatel nebude zodpovědný za jakékoliv ztráty nebo škody nebo poškození nábytku nebo zboží ve vlastnictví Nájemce nebo umístěného v Prostorách nebo v Budově jakoukoliv třetí stranou, s výjimkou škod způsobených Pronajímatelem nebo jakýmkoliv jeho zaměstnancem.

#### 6.7. Provozní řád.



- 6.7.1. Nájemce bude povinen jednat v souladu s Provozním řádem (za předpokladu, že tento řád nebude v rozporu s touto Smlouvou) a zajistí, aby si jeho zaměstnanci a v rozumné míře též návštěvníci a dodavatelé taktéž byli vědomi toho Provozního řádu a jednali v souladu s ním.
- 6.7.2. Pronajímatel si vyhrazuje právo činit změny a dodatky Provozního řádu s cílem uchovat vysoký standard užívání Budovy.
- 6.8. Podnájem, postoupení, převedení práv.
- 6.8.1. Nájemce není oprávněn dát dále do podnájmu celé Prostory nebo jejich část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.8.2. Bude-li takový souhlas Pronajímatele udělen, bude Nájemce odpovědný Pronajímateli za to, že každý z podnájemců jedná v souladu s ustanoveními Smlouvy, Podmínek nájmu a Provozního řádu s tím, že podmínky každého podnájmu budou odrážet podmínky Smlouvy. Podnájemní smlouvu je Nájemce povinen doručit Pronajímateli do pěti (5) Pracovních dnů ode dne jejího podpisu.
- 6.8.3. Přijme-li Pronajímatel platby třetí strany, nebude to znamenat žádné výslovné nebo domnělé přijetí jakýchkoli nájemních práv takovou třetí stranou.
- 6.8.4. Nájemce má právo převést svá práva a povinnosti podle Smlouvy na třetí stranu (dále jen „Nabyvatel“) pouze tehdy, získá-li s konkrétním převodem předem písemný souhlas Pronajímatele., který jej nebude bez vážných důvodů odpirat nebo zdržovat. Bude-li Pronajímatel souhlasit s takovým převodem, uzavřou Strany společně s Nabyvatelem dodatek Smlouvy, kterým se uskuteční převod veškerých práv a povinností Nájemce na Nabyvatele a na základě kterého se Nájemce zproští jakýchkoli povinností vyplývajících z této Smlouvy po datu jejího převedení.

## 7. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

### 7.1. Opravy a údržba.

- 7.1.1. Pronajímatel bude prostřednictvím Správy nemovitosti zajišťovat všechny opravy a údržbu Prostor a Budovy tak, aby bylo možno Prostory užívat v souladu s Dohodnutým užíváním, s výjimkou oprav a údržby Prostor, které je povinen provádět Nájemce v souladu s touto Smlouvou. Nezajistí-li bez dalšího Pronajímatel takové opravy a údržbu v přiměřené době od písemného oznámení Nájemce Správě nemovitosti, v němž bude požadovat tyto opravy (tato doba nebude kratší než dvacet (20) Pracovních dnů pro nezávažné opravy a tři (3) měsíce pro závažné opravy), může Nájemce po dohodě s Pronajímatelem opravy provést sám a požadovat, aby mu Pronajímatel uhradil vzniklé výdaje. Je vyloučeno jednostranné započtení takových výdajů Nájemce proti Nájemnému či jiným platbám na základě této Smlouvy.
- 7.1.2. Pronajímatel má právo provádět takové práce vně Prostor, o nichž Pronajímatel zcela dle vlastního uvážení rozhodne, a to bez nároku, námitek nebo zásahu ze strany Nájemce (za předpokladu, že Pronajímatel tím Nájemci nezpůsobí zásadní problémy a odstraní veškerou škodu způsobenou na Prostorách). Nájemce tímto



souhlasí, že Pronajímatel má pro účely těchto prací právo vstupovat do Prostor a zdržovat se v nich.

## 7.2. Služby.

7.2.1. Pronajímatel poskytne ve prospěch Prostor následující služby nebo zajistí, aby byly následující služby takto poskytnuty:

- (a) Dodávky médií z inženýrských sítí: Pronajímatel bude poskytovat Nájemci veškerou nezbytnou spolupráci, tak aby byla Budova zásobena dostatečnými dodávkami z inženýrských sítí.
- (b) Dojde-li k jakékoli poruše v dodávkách vody, odpadních zařízeních, elektřiny, tepla nebo jiných systémů nebo služeb dodávaným Prostorům, Pronajímatel poskytne Nájemci ihned, jakmile se o takové poruše dozví, veškerou nezbytnou spolupráci s cílem odstranit poruchu, co nejdříve to bude možné.

7.2.2. Pro vyloučení pochybností je sjednáno, že dodávky médií do Prostor (např. elektrická energie, voda, plyn apod.) zajišťují jejich dodavatelé a Pronajímatel je dle této Smlouvy pouze povinen vyvinout své úsilí k tomu, aby tyto dodávky mohly být do Budovy a Prostor poskytovány a v případě jejich přerušování vyvinout veškeré své úsilí k jejich obnovení. V případě výluky nebo přerušování těchto dodávek médií proto Nájemce nemá nárok na náhradu škody vůči Pronajímateli, nebo na jakoukoliv slevu na nájemném nebo právo omezit nebo oddálit placení jakýchkoliv částek dle této Smlouvy, avšak má nárok (podle příslušných právních předpisů) na případnou náhradu škody po těchto dodavatelích. K uplatnění a vymáhání tohoto nároku mu Pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.

## 7.3. Další ustanovení.

7.3.1. Pronajímatel bude ve prospěch Prostor poskytovat jakékoli jiné služby, které jsou povinné nebo které Pronajímatel považuje za vhodné pro údržbu a provoz Prostor v souladu s českým právem a mezinárodními standardy, např. pravidelnými technickými rozbory, protipožárními opatřeními atd.

7.3.2. V případě, když Nájemce poruší, resp. bude v prodlení s jakoukoli ze svých nepeněžitých smluvních povinností, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den takového porušení, resp. prodlení nad rámec smluvních pokut uvedených u konkrétních jednotlivých případech porušení v této Smlouvě. Smluvní pokuta bude splatná na výzvu Pronajímatele, ke které bude připojen příslušný daňový doklad (faktura) se splatností patnáct (15) dnů.

## 7.4. Postoupení, převedení práv.

7.4.1. Pronajímatel je oprávněn postoupit své pohledávky a závazky z této Smlouvy či tyto převést, na jakoukoli osobu ze skupiny Pronajímatele bez předchozího souhlasu Nájemce, přičemž Nájemce se zavazuje mu pro tyto účely poskytnout nezbytnou součinnost.



## 8. PŘEDÁNÍ PROSTOR ZPĚT PRONAJÍMATELI

- 8.1. Vyklizení a opuštění Prostor. Ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy z jakéhokoli důvodu je Nájemce povinen na vlastní náklady uvést Prostory do Základního stavu (tj. do stavu v jakém byly Nájemci předány ke Dni zpřístupnění), Prostory vyklidit a opustit. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Nájemci nebude poskytnuta žádná lhůta nad Dobu nájmu pro účely vyklizení a opuštění Prostor. Pokud Nájemce tuto povinnost nesplní, je Pronajímatel oprávněn tak učinit na náklady Nájemce. Strany provedou předběžnou společnou kontrolu stavu Prostor poté, co je Nájemce úplně vyklidí v souladu se Smlouvou.
- 8.2. Předávací protokol. Strany o předání Prostor zpět Pronajímateli sepsí protokol, který bude popisovat stav Prostor a bude obsahovat seznam závad, které mají být odstraněny na náklady Nájemce. Kterákoliv ze Stran může požadovat po druhé Straně, aby se zúčastnila takového předání Prostor, písemným oznámením doručeným nejméně tři (3) Pracovní dny před očekávaným dnem předání.
- 8.3. Neúčast na předání. Jestliže se Nájemce nezúčastní předání Prostor nebo bezdůvodně odmítne podepsat předávací protokol, předávací protokol bude sepsán Pronajímatelem a bude mít stejný účinek jako by byl podepsán oběma Stranami.
- 8.4. Vstup do Prostor. Jestliže bude Nájemce v prodlení s předáním Prostor Pronajímateli o více než deset (10) Pracovních dnů, Pronajímatel bude oprávněn jakýmkoliv prostředky vstoupit do Prostor za přítomnosti nezávislé třetí strany (včetně otevření zámků zámečnickem) a na náklady a riziko Nájemce, vyklidit a uskladnit věci z Prostor Nájemce. Jestliže nebude dohodnuto jinak, dává Nájemce svůj výslovný souhlas Pronajímateli prodat majetek Nájemce odstraněný z Prostor a uskladněný po dobu alespoň pěti (5) Pracovních dnů, přiměřeným způsobem a na náklady Nájemce, započít jakýkoli svůj nárok za Nájemcem proti výtěžku takového prodeje. Výtěžek z prodeje (po odečtení nákladů na vyklizení Prostor, uskladnění a prodej majetku Nájemce) bude poukázán Nájemci bez zbytečného prodlení.

## 9. OZNÁMENÍ A DORUČOVÁNÍ

- 9.1. Způsob. Každé Oznámení musí být:
- 9.1.1. písemně;
  - 9.1.2. v českém jazyce;
  - 9.1.3. doručeno do datové schránky. Nelze-li použít datovou schránku, zasílají se prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu příslušné Strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
- 9.2. Doručení. Neexistuje-li důkaz, o dřívějším doručení, Oznámení je považováno za doručené:
- 9.2.1. pokud je doručováno do datové schránky, dnem doručení;

## 10. ZÁNİK SMLOUVY

- 10.1. Výpověď Nájemcem. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu na základě následujících výpovědních důvodů:

- 10.1.1. Pokud se Prostory stanou bez zavinění Nájemce zcela a trvale nezpůsobilé ke smlouvenému užívání (zejména z důvodu jejich zničení); v tom případě není Nájemce povinen od okamžiku kdy takový stav nastane platit Pronajímateli Nájemné a ostatní platby dle této Smlouvy.
- 10.2. Výpověď Pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvou na základě výpovědních důvodů uvedených v Občanském zákoníku a této Smlouvě.
- 10.3. Splatnost pohledávek. Nájemce je povinen hradit všechny platby ve Smlouvě dohodnuté až do uplynutí výpovědní doby.
- 10.4. Výpovědní doba. Pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak, Strany se dohodly, že pro případ výpovědi bude běžet jednoměsíční výpovědní doba.
- 10.5. Výpověď Pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn vypovědět z následujících důvodů:
- (a) Nájemce si nesjedná nebo neudrží pojištění podle Smlouvy;
  - (b) Nájemce neuhradí jakoukoliv platbu Nájemného nebo jakýkoliv jiný finanční závazek v době splatnosti podle této Smlouvy a takové porušení bude trvat po dobu pěti (5) pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení; avšak s tím, že pokud Pronajímatel podal dvě (2) oznámení o porušení podle tohoto odstavce v jakémkoliv předchozím dvanáctiměsíčním období, pak jakékoliv následné neuhrzení Nájemného nebo jiného finančního závazku ze strany Nájemce v době splatnosti v souladu s doručeným daňovým dokladem (fakturou) a během dvanáctiměsíčního období bude důvodem pro odstoupení Pronajímatele bez nutnosti doručení jakéhokoli oznámení o porušení Nájemci;
  - (c) Nájemce provede jakékoli Zařizovací práce a/nebo Stavební úpravy v Prostorách bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ provádění takových prací;
  - (d) Nájemce používá Prostory pro jiné než ve Smlouvě Dohodnuté užívání;
  - (e) Nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou povinnost, dohodu, závazek či podmínku této Smlouvy a nenapraví takové porušení do deseti (10) Pracovních dnů (s výjimkou případu nouze) po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemcem o takovém porušení, anebo, pokud takové porušení v takové lhůtě nemůže být zcela napraveno, Nájemce v takové lhůtě nezapočne činit veškeré kroky nezbytné k nápravě takového porušení a nebude v nich řádně pokračovat až do odstranění takového porušení; nebo
  - (f) v dalších případech stanovených ve Smlouvě.

## 11. PRÁVNÍ NÁSTUPNICTVÍ

- 11.1. Závaznost Smlouvy. Strany se dohodly, že Smlouva bude závazná i pro právního nástupce Nájemce v případě, že dojde k jeho zániku. Dále se smluvní strany dohodly, že práva a povinnosti Pronajímatele vzniklá na základě této Smlouvy o nájmu přecházejí na právního nástupce Pronajímatele.

