



TSKRP007T5JF

9/20/4700/015

CENTRUM STROMOVKA

**Smlouva o nájmu
(dále jen „Nájemní smlouva“)**

mezi

1. Holešovický Trojúhelník a.s.

se sídlem Veletřní 1623/24, Holešovice, 170 00 Praha 7

IČ: 276 98 327, DIČ: CZ27698327

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 12151

dále jen jako „**Pronajímatel**“

a

2. Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s.

se sídlem Řásnovka 770/8, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 034 47 286, DIČ: CZ03447286

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 20059

dále jen „**Nájemce**“

SMLOUVA O NÁJMU

1 SMLUVNÍ STRANY

Tato smlouva o nájmu (dále jen „**Nájemní smlouva**“ nebo „**Nájem**“) byla uzavřena níže uvedeného dne mezi:

- (1) **Holešovický Trojúhelník a.s.**, se sídlem Veletržní 1623/24, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12151, IČ: 276 98 327, DIČ: CZ27698327 (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

- (2) **Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.**, se sídlem Řásnovka 770/8, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20059, IČ: 034 47 286, DIČ: CZ03447286 (dále jen „**Nájemce**“; Pronajímatel a Nájemce dále společně také jen „**Smluvní strany**“ či jednotlivě také „**Smluvní strana**“)

2 PŘEDMĚT NÁJMU

2.1 Pronajímané prostory a parkovací stání

2.1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem multifunkční administrativní budovy Centrum Stromovka, na adrese Veletržní 1623/24, Praha 7 – Holešovice, PSČ: 170 00, nacházející se na pozemku parc. č. 1549/16 v k. ú. Holešovice, obec Praha („**Pozemek**“), zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 15234 (dále jen „**Budova**“ nebo „**Nemovitost**“).

2.1.2 Vzhledem k tomu, že Pronajímatel není vlastníkem Pozemku, na kterém se nachází Budova, přičemž výlučným vlastníkem Pozemku je hlavní město Praha a Pozemek byl svěřen do správy městské části Praha 7, Pronajímatel tímto prohlašuje, že disponuje platným a účinným právním titulem, na jehož základě je Pronajímatel oprávněn mít na Pozemku Budovu a ve vztahu k Budově není ke dni uzavření této Nájemní smlouvy vedeno jakékoli soudní nebo správní řízení, na jehož základě by mohlo dojít k rozhodnutí, že Budova je na Pozemku umístěna neoprávněně a bude nařízeno její odstranění.

2.1.3 Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat Nájemci níže definovaný Předmět nájmu k dočasnému užívání na dobu a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za toto užívání Nájemné a další platby ve smyslu ustanovení článku 6 této Nájemní smlouvy. Předmětem nájmu se rozumí:

- (i) prostory kanceláří nacházející se ve 3. nadzemním podlaží Budovy s podlahovou výměrou 3577,8 m² a ve 4. nadzemním podlaží Budovy s podlahovou výměrou 669,9 m² (dále jen „**Kancelářské prostory**“);
- (ii) terasu nacházející se ve 3. nadzemním podlaží Budovy s podlahovou výměrou cca 2000 m² (dále jen „**Terasa**“);
- (iii) Skladovací prostory (Neobsazeno)- nejsou součástí Předmětu nájmu;
- (iv) Zákaznické centrum nacházející se v 1. podzemním podlaží Budovy s podlahovou výměrou 148,60 m² (dále jen „**Zákaznické centrum**“); a
- (v) 50 parkovacích stání nacházejících se ve 4. podzemním podlaží Budovy (dále jen „**Parkovací stání A**“) a 15 parkovacích stání nacházejících se ve 4. podzemním podlaží Budovy (dále jen

„**Parkovací stání B**“) (Parkovací stání A a Parkovací stání B společně dále označovány jako „**Parkovací stání**“),

(Kancelářské prostory, Terasa, Skladovací prostory (bude-li dodatečně sjednán jejich pronájem), Zákaznické centrum a Parkovací stání dále také společně jen „**Předmět nájmu**“). Grafické vyznačení polohy Předmětu nájmu je vymezeno v příloze č. 1A k této Nájemní smlouvě a stav Předmětu nájmu je blíže popsán v příloze č. 1B k této Nájemní smlouvě.

Pro účely výpočtu výše Nájemného se Smluvní strany dohodly, že výměra Kancelářských prostor a Zákaznického centra bude stanovena následovně:

- (vi) Pronajímatelná plocha Kancelářských prostor je 4247,6 m² (3. nadzemní podlaží + 4. nadzemní podlaží) a skládá se z:

4. nadzemní podlaží

(a) Čisté pronajímatelné plochy Kancelářských prostor o velikosti 606 m²

(b) podílu Nájemce na Společných prostorách na daném podlaží sdílených pouze s některými dalšími nájemci ve výši 32 m²

(c) 5% add-on faktoru, představujícího podíl Nájemce na Společných prostorách Budovy odpovídající 31,90m²);

3. nadzemní podlaží

(a) Čisté pronajímatelné plochy Kancelářských prostor o velikosti 3407,4 m²

(b) bez podílu Nájemce na Společných prostorách na daném podlaží

(c) 5% add-on faktor představujícího podíl Nájemce na Společných prostorách Budovy odpovídající 170,3 m²);

Čistá pronajímatelná plocha Kancelářských prostor v 3. a 4. nadzemním podlaží je plocha, která nezahrnuje podíl Nájemce na Společných prostorách kancelářské části Budovy a add-on faktor (dále jen „**Čistá pronajímatelná plocha Kancelářských prostor**“).

- (vii) Pronajímatelná plocha Zákaznického centra je 148,60 m² bez podílu Nájemce na společných prostorách na daném podlaží a add-on faktoru představujícího podíl Nájemce na Společných prostorách Budovy.

2.1.4 Výměry Předmětu nájmu, jak jsou uvedeny v článku 2.1.3 této Nájemní smlouvy zahrnují Kancelářské prostory, Terasy, Skladovací prostory (bude-li dodatečně sjednán jejich pronájem) a Zákaznické centrum.

2.1.5 Smluvní strany se dohodly, že jakékoli přeměření bude provedeno za použití stejné metody měření, jaká byla použita pro určení výměry Předmětu nájmu ke dni uzavření této Nájemní smlouvy, nebo jiné vhodné metody určené Pronajímatelem. Pronajímatel prohlašuje, že provedl měření prostor v Budově a Předmětu nájmu za použití metody, specifikované v Příloze č. 10. Nebude-li Nájemce souhlasit s podlahovou výměrou některé z částí Předmětu nájmu ani po jejím přeměření podle metody specifikované v Příloze č. 10 této Nájemní smlouvy, zavazují se Smluvní strany využít služeb nezávislého experta, kterým bude Ing. Petr Hulík, nar. dne 14.4.1964 a/nebo Věra Škrátová, nar. dne 5.6.1955, aby přeměření dotčené části Předmětu nájmu provedl. Výměra podlahové plochy určená nezávislým expertem bude závazná pro obě Smluvní strany. Nájemce je nicméně oprávněn namítat výměru pouze ve lhůtě 30 dní od převzetí Předmětu nájmu.

2.1.6 Neobsazeno.

2.2 Společné prostory

- 2.2.1** Ve spojení s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat, v rozsahu nezbytném pro užívání Předmětu nájmu a způsobem neomezujícím ostatní nájemce nebo uživatele Budovy ty společné prostory Budovy, které jsou Pronajímatelem určeny k nevýlučnému užívání Nájemcem, Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Budovy (dále jen „**Společné prostory**“). Společné prostory jsou znázorněny v Příloze č. 1 C této Nájemní smlouvy.
- 2.2.2** Společné prostory slouží všem nájemcům i návštěvníkům Budovy, a Pronajímatel k nim má výlučné dispoziční právo. Nájemce není oprávněn ve Společných prostorech provádět svou obchodní či jinou činnost.

3 ÚČEL NÁJMU

- 3.1** Nájemce smí užívat (i) Kancelářské prostory výhradně za účelem svého všeobecného kancelářského využití a provozu, (ii) Terasu jako terasu, (iii) Skladovací prostory, bude-li dodatečně sjednán jejich pronájem, jako sklady, (iv) Zákaznické centrum za účelem poskytování služeb zákazníkům, a (v) Parkovací stání za účelem parkování osobních motorových vozidel Nájemce, jeho zaměstnanců či návštěvníků (dále jen „**Účel nájmu**“). Účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele měněn ani doplňován.
- 3.2** V rámci Účelu nájmu je Nájemce oprávněn provozovat své obchodní aktivity výlučně v souladu s předmětem podnikání Nájemce uvedeným ve výpisech z obchodního rejstříku Nájemce, který je připojen jako příloha č. 2 k této Nájemní smlouvě.
- 3.3** Nájemce smí umístit do Předmětu nájmu své sídlo. Nájemce je povinen změnit své sídlo, a zajistit, že jakýkoli podnájemce učiní totéž, během jednoho (1) měsíce po ukončení této Nájemní smlouvy a prokázat tuto změnu Pronajímateli s podmínkou, že nová adresa sídla Nájemce bude odlišná od adresy Předmětu nájmu. Pokud Nájemce nesplní tuto povinnost, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 EUR za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

4 DOBA NÁJMU

- 4.1** Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou 84 měsíců (dále jen „**Doba nájmu**“) a začíná patnáctý (15.) den ode dne podpisu Předávacího protokolu (jak je tento pojem definován níže), nejdříve však dnem 1. dubna 2021 (dále jen „**Den zahájení nájmu**“), a to za předpokladu, že Nájemce splnil své povinnosti stanovené v harmonogramu, jenž je specifikován v příloze č. 12 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Harmonogram**“) a v článku 7 „Jistota“ této Nájemní smlouvy.
- 4.2** V případě, že bude Nájemce v prodlení se splněním svých povinností stanovených v Harmonogramu, bude nový termín Dne zahájení nájmu přiměřeně posunut o příslušný počet dní prodlení Nájemce navýšený o tři (3) pracovní dny, pokud Pronajímatel neprokáže potřebu delšího navýšení. V případě, že z důvodu prodlení Nájemce dojde k posunutí Dne zahájení nájmu za termín 1. dubna 2021, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli za každý den, o který se zpozdí Den zahájení nájmu oproti 1. dubna 2021 smluvní pokutu ve výši odpovídající součtu denního Nájemného a denních Úhrad za Služby vypočtených za použití ustanovení článku 19.1.4 této Nájemní smlouvy.
- 4.3** Nájemce je oprávněn jednostranně prodloužit Dobu nájmu o dalších 60 měsíců za podmínek platných na konci původní Doby nájmu, a to písemným oznámením doručeným Pronajímateli

nejdříve patnáct (15) a nejpozději dvanáct (12) měsíců před uplynutím původní Doby nájmu (dále jen „**Opce**“). Nájemce je oprávněn prodloužit dobu nájmu dle tohoto článku pouze 1krát. Pronajímatel není oprávněn uplatněnou Opci odmítnout, ledaže (i) Nájemce je ke dni uplatnění Opce v prodlení s úhradou jakékoli platby podle této Nájemní smlouvy, přestože byl k takové úhradě Pronajímatelem opakovaně (alespoň dvakrát) s časovým odstupem minimálně tří (3) pracovních dnů písemně vyzván nebo (ii) Pronajímatel před uplatněním Opce vypověděl tuto Nájemní smlouvu. Neodmítne-li Pronajímatel uplatněnou Opci písemným oznámením z výše uvedených důvodů do třiceti (30) dnů od přijetí oznámení o uplatnění Opce, považuje se Opce za akceptovanou a dochází k prodloužení Doby nájmu.

5 PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU, FIT-OUT ÚPRAVA

- 5.1** Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu v Den zahájení nájmu.
- 5.2** Nájemce tímto potvrzuje, že mu Pronajímatel poskytl veškeré potřebné informace týkající se Budovy a Předmětu nájmu. Nájemce dále prohlašuje, že si Předmět nájmu a Budovu řádně prohlédl a že Předmět nájmu je vhodný k užívání pro sjednaný Účel nájmu.
- 5.3** Po uzavření této Nájemní smlouvy Pronajímatel provede v Předmětu nájmu dokončovací práce uvedené v Příloze č. 7 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Práce Pronajímatele**“). Práce Pronajímatele v Kancelářských prostorách provede Pronajímatel na své náklady až do maximální výše 520 EUR/m² Čisté pronajímatelné plochy Kancelářských prostor (dále jen „**Příspěvek Pronajímatele**“). Příspěvek Pronajímatele není poskytován na jakémkoliv Práci Pronajímatele uskutečněné v Zákaznickém centru, na Terasě, ve Skladovacích prostorách (bude-li dodatečně sjednán jejich pronájem), Společných prostorách a na Parkovacích stáních.
- 5.4** Veškeré náklady spojené se stavebními úpravami na Předmětu nájmu, které přesáhnou Příspěvek Pronajímatele, uhradí Nájemce ve formě mimořádného nájemného (dále jen „**Mimořádné nájemné**“). Nájemce uhradí Mimořádné nájemné Pronajímateli na základě faktury (daňového dokladu) vystavené nejdříve ke dni protokolárního předání Předmětu nájmu Nájemci, jehož součástí bude vyúčtování Prací Pronajímatele. Lhůta splatnosti tohoto daňového dokladu bude stanovena alespoň na 15 dnů ode dne jeho doručení Nájemci.
- 5.5** Pronajímatel není povinen zahájit Práce Pronajímatele dříve, než: i) Nájemce finálně schválil a písemně odsouhlasil projektovou dokumentaci a splnil i další povinnosti vyplývající z Harmonogramu a ii) Nájemce uhradil Pronajímateli Jistotu (jak je tato definována níže). Po dobu prodlení Nájemce s výše uvedenými povinnostmi se termín pro dokončení Prací Pronajímatele bez dalšího prodlužuje o příslušný počet dní prodlení Nájemce navýšený o tři (3) pracovní dny, pokud Pronajímatel neprokáže potřebu delšího navýšení. Pronajímatel má nárok na odměnu za koordinaci Prací Pronajímatele, jak jsou tyto definovány v Příloze č. 7 této Nájemní smlouvy, ve výši 7% z celkové ceny Prací Pronajímatele na Předmětu nájmu snížené o 400 EUR/m² Čisté pronajímatelné plochy Kancelářských prostor, ve které je zahrnutá koordinace projektové dokumentace, správních povolení a otevřeného výběrového řízení na generálního dodavatele a jednotlivých stavebních prací, jež jsou součástí Prací Pronajímatele, a to od okamžiku uzavření této Nájemní smlouvy až do okamžiku předání Předmětu nájmu Nájemci. Výše uvedená odměna za koordinaci Prací Pronajímatele bude Pronajímatelem vyfakturována na základě řádného daňového dokladu, který bude vystaven ke dni podpisu předávacího protokolu podle čl. 5.8 níže a tento den bude považován za datum uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „**DUZP**“). Lhůta splatnosti tohoto daňového dokladu bude stanovena alespoň na 15 dnů ode dne jeho doručení Nájemci.
- 5.6** Pokud Pronajímatel nedokončí řádně Práce Pronajímatele do 1.dubna 2021 výlučně z důvodů na straně Pronajímatele, zavazuje se Pronajímatel uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši

odpovídající součtu denního Nájemného a denních Úhrad za Služby, vztahujícího se k ploše Předmětu nájmu, kterou Nájemce nemohl užívat, vypočteného za použití ustanovení článku 19.1.4 této Nájemní smlouvy. Pro případ, že Předmět nájmu bude ke dni 1.dubna 2021 ve stavu, který Nájemci neumožňuje užívat Čistou pronajímatelnou plochu Kancelářských prostor nebo pronajímatelnou plochu Zákaznického centra k Účelu nájmu, poskytne Pronajímatel Nájemci slevu z Nájemného a Úhrad za služby ve výši odpovídající součtinu plochy, kterou Nájemce nemohl užívat, a denního Nájemného na m² a denní Úhrady za Služby, a to po dobu trvání omezení, aniž by tím bylo jakkoli dotčeno právo Nájemce na náhradu škody v plné výši. Strany výslovně sjednávají, že Pronajímatel nebude odpovědný za případná prodlení, která vznikla v souvislosti s prodleními příslušných správních řízení, budou-li taková řízení zapotřebí při realizaci Prací Pronajímatele.

5.7 Neobsazeno.

5.8 Smluvní strany sepíší předávací protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, který musí ve všech podstatných ohledech odpovídat vzoru připojenému jako příloha č. 3 k této Nájemní smlouvě (dále jen „**Předávací protokol**“). Případné drobné vady Předmětu nájmu a/nebo nedokončené práce, které budou Smluvními stranami zaznamenány v Předávacím protokolu a které v podstatném rozsahu nebrání užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu, nebudou důvodem pro odmítnutí Nájemce převzít Předmět nájmu. Pronajímatel je nicméně povinen odstranit drobné vady Předmětu nájmu na své vlastní náklady nejpozději do třiceti 30 dnů ode dne podpisu Předávacího protokolu, nebude-li dohodnut jinak, a to takovým způsobem, který bude v minimální možné míře rušit Nájemce v užívání Předmětu nájmu. Předáním Předmětu nájmu přechází na Nájemce plná odpovědnost za Předmět nájmu včetně odpovědnosti za škodu.

5.9 Nájemce je oprávněn odmítnout převzetí Předmětu nájmu v případě, že ke dni podpisu Předávacího protokolu budou Nájemcem identifikovány vady bránící užívání Předmětu nájmu. Uvedené vady Smluvní strany zaznamenají do Předávacího protokolu společně s uvedením lhůty pro jejich odstranění Pronajímatelem, přičemž v tomto případě nedochází k převzetí Předmětu nájmu Nájemcem a Předávací protokol má pouze zatímní charakter. Smluvní strany se zavazují opakovat přejímací proceduru do té doby, dokud nebudou veškeré vady dle tohoto článku Pronajímatelem odstraněny.

6 NÁJEMNÉ A POPLATKY ZA SLUŽBY

6.1 Výše Nájemného

6.1.1 Nájemce je povinen za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši rovnající se součtu následujících částek, resp. částek vypočtených dle níže uvedeného způsobu:

- (i) **14,60 EUR** měsíčně za jeden (1) m² Pronajímatelné plochy Kancelářských prostor, tj. celkem 62 015,- EUR měsíčně (dále jen „**Nájemné za Kancelářské prostory**“),
- (ii) Za užívání Terasy Nájemcem se neplatí žádné nájemné-(dále jen „**Nájemné za Terasu**“),
- (iii) Nájemné za Skladovací prostory - neužije se,
- (iv) **22,00 EUR** měsíčně za jeden (1) m² pronajímatelné plochy Zákaznického centra, tj. celkem 3.269,20 EUR měsíčně (dále jen „**Nájemné za Zákaznické centrum**“),
- (v) **80,00 EUR** měsíčně za jedno (1) Parkovací stání A, tj. celkem 4000 EUR měsíčně (dále jen „**Nájemné za Parkovací stání A**“),
- (vi) **40,00 EUR** měsíčně za jedno (1) Parkovací stání B, tj. celkem 600 EUR měsíčně (dále jen „**Nájemné za Parkovací stání B**“),



Nájemné za Parkovací stání A a Nájemné za Parkovací stání B dále společně jako „**Nájemné za Parkovací stání**“. Smluvní strany potvrzují, že výše nájemného pro prvních 50 parkovacích stání činí 80,00 EUR měsíčně za jedno parkovací stání.

Nájemné za Kancelářské prostory, Nájemné za Terasu, Nájemné za Skladovací prostory (bude-li jejich pronájem dodatečně sjednán), Nájemné za Zákaznické centrum a Nájemné za Parkovací stání dále také společně jen „**Nájemné**“.

- 6.1.2** Nájemné je stanoveno bez DPH. K Nájemnému bude připočtena základní sazba DPH v aktuální zákonem stanovené výši. V případě, že budou v budoucnu stanoveny zákonem další daně a poplatky vztahující se k Nájemnému, budou takovéto daně a poplatky připočteny k Nájemnému.
- 6.1.3** Nájemné nezahrnuje platby na Úhrady za Služby a další platby stanovené touto Nájemní smlouvou. Tyto jsou stanoveny samostatně. Nájemné bude předmětem indexace v souladu s článkem 6.4 níže.
- 6.1.4** Pronajímatel poskytuje Nájemci slevu na Nájemném za Kancelářské prostory (navýšeného o Index, jak je tento pojem definován níže) ve výši 100% započítanou:
- v prvním roce Doby nájmu na první tři měsíce;
 - ve druhém roce Doby nájmu na první dva měsíce;
 - ve třetím, čtvrtém, pátém, šestém a sedmém roce Doby nájmu vždy na první měsíc;
 - v osmém roce Doby nájmu na první tři měsíce;
 - v devátém, desátém, jedenáctém a dvanáctém roce Doby nájmu vždy na první měsíc.
- 6.1.5** Sleva z Nájemného za Kancelářské prostory bude aplikovatelná pouze za předpokladu, že Pronajímatel nevyověděl tuto Nájemní smlouvu. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že sleva z Nájemného za Kancelářské prostory dle tohoto článku nemá vliv na výši Úhrad za Služby, na výši Nájemného za Parkovací stání, na výši Nájemného za Zákaznické centrum, ani na výši Jistoty.

6.2 Splatnost Nájemného

- 6.2.1** Nájemce hradí Nájemné v pravidelných čtvrtletních platbách předem vždy k 20. dni měsíce, přecházejícího příslušnému kalendářnímu čtvrtletí, za které je Nájemné hrazeno (dále jen „**Den splatnosti**“). Pokud Den splatnosti připadne na jiný než pracovní den, je platba Nájemného splatná v nejbližší následující pracovní den. Smluvní strany se dohodly, že nezaslání faktury/daňového dokladu Pronajímatelem nemá žádný vliv na povinnost Nájemce hradit Nájemné a/nebo zálohy na Úhradu za Služby nebo další platby splatné dle této Nájemní smlouvy v den nebo přede dnem jejich splatnosti, jak je stanovena v této Nájemní smlouvě.
- 6.2.2** Pokud se Den zahájení nájmu nebude shodovat s prvním dnem kalendářního čtvrtletí, bude první Nájemné hrazeno poměrně, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem.
- 6.2.3** První faktura (daňový doklad) na Nájemné bude vystavena ke Dni zahájení nájmu, splatná do 15 dní ode dne doručení Nájemci.

6.3 Způsob placení Nájemného

- 6.3.1** Nájemné se platí bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu, který je uveden na příslušné faktuře. Pronajímatel doručí příslušnou fakturu Nájemci nejdéle k 1. dni měsíce předcházejícího kalendářnímu čtvrtletí, za které je Nájemné hrazeno. Nebude-li faktura ve výše uvedené lhůtě doručena Nájemci, prodlužuje se o počet dnů do dne skutečného doručení faktury Den splatnosti.
- 6.3.2** Nájemce je povinen hradit Nájemné v EUR, pokud Pronajímatel výslovně nestanoví, že je splatné v českých korunách (Kč / CZK). V takovém případě se tato ekvivalentní hodnota v Kč přepočte pomocí denně uveřejňovaného přepočítacího poměru EUR/CZK České národní banky v den DUZP příslušné faktury Pronajímatelem.
- 6.3.3** Nájemce je povinen hradit bankovní poplatky za bankovní převody plateb Nájemného, Úhrady za Služby a všech ostatních plateb Pronajímateli ve smyslu ustanovení tohoto článku 6 této Nájemní smlouvy.
- 6.3.4** Pro daňové účely se platby za nájem dle této Nájemní smlouvy poskytované jako dílčí plnění považují za samostatná zdanitelná plnění. Dílčím plněním se rozumí zdanitelné plnění uskutečňované každé kalendářní čtvrtletí. Datem zdanitelného plnění bude datum vystavení příslušných faktur s výjimkou prvního kalendářního čtvrtletí Doby nájmu, kdy je datem zdanitelného plnění Den zahájení nájmu.
- 6.3.5** Nájemce se zavazuje, že bude mít po celou Dobu nájmu dle této Nájemní smlouvy status plátce DPH.
- 6.3.6** Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, není žádná ze Smluvních stran oprávněna postoupit nebo zastavit jakékoli své pohledávky za druhou Smluvní stranou vzniklé dle této Nájemní smlouvy s výjimkou: (a) postoupení či zastavení pro úvěrovací banku nebo jiný subjekt, poskytující financování Nemovitosti nebo její části pro Pronajímatele, nebo (b) splatných pohledávek, jež nebyly Nájemcem uhrazeny ani po druhé (2.) písemné výzvě Pronajímatele učiněné s časovým odstupem minimálně tří (3) pracovních dnů. Pronajímatel se zavazuje v každém případě písemně informovat Nájemce o postoupení nebo zastavení jakékoli pohledávky za Nájemcem.
- 6.3.7** Pronajímatel je oprávněn započíst platby provedené Nájemcem vždy na nejdříve splatný závazek Nájemce, ledaže Nájemce výslovně uvedl, na který dluh platí. O provedeném zápočtu s uvedením započítávaných částek je Pronajímatel povinen Nájemce písemně informovat.

6.4 Indexace Nájemného. Inflační doložka

- 6.4.1** Počínaje dnem 1. dubna 2022 se bude Nájemné automaticky každoročně vždy s účinností od 1. dubna zvyšovat o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem harmonizovaného indexu spotřebitelských cen pro Eurozónu (HICP 2005=100, všechny položky, Euro Area changing composition) za dvanáct (12) měsíců předcházejícího kalendářního roku, zveřejňovaného Eurostatem (dále jen „**Index**“). Pronajímatel oznámí zvýšení Nájemci alespoň 10 dnů přede Dnem splatnosti první faktury, které se indexace týká. Nájemce bude hradit zvýšené Nájemné stejným způsobem, jak je stanoveno v článku 6.3 výše. Úprava Nájemného se neuplatní, pokud by znamenala snížení Nájemného. Nájemné nebude v žádném roce trvání Nájemní smlouvy zvýšeno o více než o 3% (ve srovnání s Nájemným hrazeným Nájemcem v předcházejícím roce).

6.4.2 V případě, že již nebude zveřejňován dohodnutý Index, bude místo něj použit index, který bude následně zveřejňován a bude mu nejméně odpovídat.

6.5 Úhrady za Služby. Rozsah poskytovaných služeb. Provozní náklady

6.5.1 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli vedle Nájemného rovněž úhrady za Služby (dále jen „**Úhrady za Služby**“). Úhrady za Služby odpovídají podílu Nájemce na veškerých nákladech, výdajích a poplatcích, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s provozem, užíváním, správou a údržbou Nemovitostí včetně daní, poplatků a srážek vztahujících se k Nemovitostem (dále jen „**Provozní náklady**“). Tento podíl Nájemce je uveden v článku 6.6.4 níže. Úhrady za Služby rovněž zahrnují Provozní náklady hrazené Nájemcem na základě skutečné spotřeby médií v Předmětu nájmu v souladu s článkem 6.6.3 níže. Provozní náklady zahrnují rovněž služby uvedené v příloze č. 6 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Služby**“).

6.5.2 O poskytování Služeb a jejich rozsahu rozhoduje Pronajímatel v souladu se standardem Nemovitostí; Pronajímatel je oprávněn rozhodovat o rozšiřování či zužování rozsahu Služeb, avšak za stálého dodržení podmínek uvedených ve větě následující. Pronajímatel vyvine veškeré možné úsilí, které od něj lze důvodně požadovat, aby zajistil, že Služby budou poskytovány s řádnou péčí, včas a v nejvyšší možné kvalitě za nejpříjemnější ceny, které lze na trhu s příslušnými dodavateli Služeb vyjednat.

6.5.3 Nájemce souhlasí, že Služby nezahrnují náklady na telefon, přenos dat, internetové připojení, dodávku elektrické energie do Předmětu nájmu (zahrnuta je služba distribuce elektrické energie od dodavatele, kterého si sjednal Nájemce) a další obdobné služby. Za zajištění těchto služeb a úhradu jejich nákladů je plně odpovědný Nájemce. Pronajímatel poskytuje možnost připojení k předmětné infrastruktuře na hranici Kancelářského prostor a Zákaznického centra.

6.5.4 Jakákoliv porucha techniky nebo zařízení v Budově, přerušení dodávek médií či přerušení provozu v Budově z jiných důvodů, nežli je prokazatelné zavinění Pronajímatele, neopravňují Nájemce požadovat snížení Nájemného a/nebo Úhrad za Služby a/nebo záloh na Úhrady za Služby nebo uplatňovat na Pronajímateli jakýkoli jiný nárok.

6.5.5 Nájemce se zavazuje sjednat si s provozovatelem lokální distribuční elektrické sítě v Budově smlouvu o připojení k síti a dále si vlastním jménem a na vlastní náklad sjednat dodávku elektrické energie po celou dobu nájmu.

6.6 Způsob výpočtu výše Úhrad za Služby

6.6.1 Úhrady za Služby budou účtovány na základě skutečné spotřeby Služeb či jiných služeb (u Služeb, které lze měřit samostatnými měřidly nainstalovanými pro **Kancelářské prostory a Zákaznické centrum** (dále jen „**Úhrady za Služby I**“), **nebo** pomocí podílu Nájemce dle článku 6.6.4 níže pro veškeré další služby, spotřební náklady nebo náklady, ohledně kterých není výslovně uvedeno v tomto článku, že budou hrazeny prostřednictvím Úhrad za Služby I (dále jen „**Úhrady za Služby II**“).

6.6.2 Pronajímatel je oprávněn přesunout jakékoli služby, spotřební náklady nebo náklady hrazené prostřednictvím Úhrad za Služby I, mezi služby, spotřební náklady a náklady hrazené prostřednictvím Úhrad za Služby II a naopak.

6.6.3 Ode dne předání Předmětu nájmu podle článku 5.8 této Nájemní smlouvy budou následující Služby hrazeny dle skutečné spotřeby:

- Úhrady za Služby I v Kancelářských prostorech): (i) chlad, (ii) voda, (iii) teplo;
- Úhrady za Služby I Zákaznického centra: (i) voda.

6.6.4 Podíl Nájemce se stanoví jako poměr plochy Kancelářských prostor k celkové pronajímatelné ploše kancelářských prostor v Budově, tj. ke dni uzavření této Nájemní smlouvy 4247,6 m² ku 5599,6 m² a jako poměr plochy Zákaznického centra k celkové pronajímatelné ploše obchodních prostor v Budově, tj. ke dni uzavření této Nájemní smlouvy 148,6 m² ku 15 039,10 m². Dojde-li v Budově, Společných prostorech a/nebo Předmětu nájmu ke změnám, výše uvedený poměr bude automaticky přiměřeně upraven a Pronajímatel sdělí Nájemci takto nově upravený poměr. Výše uvedený poměr slouží výlučně pro účely účtování Úhrad za Služby II a nemůže být použit v jiné souvislosti.

6.6.5 Nájemce bude mít možnost nahlédnout do faktur, které slouží jako podklad k vyúčtování jednotlivých Služeb nebo jiných nákladů patřících mezi Provozní náklady, a to ve lhůtě tří (3) týdnů následujících po předání ročního vyúčtování Nájemci dle článku 6.7.5 této Nájemní smlouvy.

6.6.6 Úhrady za Služby budou v konečné výši vyúčtovány a fakturovány s příslušnou DPH. V případě, že v budoucnu budou zákonem stanoveny další daně a poplatky vztahující se k Úhradám na Služby, budou tyto daně či poplatky připočteny k Úhradám na Služby.

6.7 Výše záloh na Úhrady za Služby

6.7.1 Záloha na Úhrady za Služby I činí měsíčně:

- (i) 30,00 Kč za jeden (1) m² Kancelářských prostor;
- (ii) 55,00 Kč za jeden (1) m² Zákaznického centra;

6.7.2 Záloha na Úhrady za Služby II nájmu činí měsíčně:

- (i) 95,00 Kč za jeden (1) m² Kancelářských prostor;
- (ii) 140,00 Kč za jeden (1) m² Zákaznického centra;

6.7.3 Záloha na Úhrady za Služby bude fakturována společně s Nájemným a na zálohu na Úhrady za Služby se přiměřeně použijí články 6.2 a 6.3 této Nájemní smlouvy. Ke dni uzavření této Nájemní smlouvy se výše zálohy na Úhrady za Služby měsíčně rovná částce 530 950,- Kč za Kancelářské prostory a 28 977,- Kč za Zákaznické centrum. K záloze na Úhrady za Služby bude připočtena částka odpovídající DPH v zákonné výši.

6.7.4 Pronajímatel je oprávněn změnit výši záloh na Úhrady za Služby v průběhu daného kalendářního roku pouze za předpokladu, že při posledním vyúčtování Úhrady za Služby byl zjištěn nedoplatek a/nebo došlo ke skokovému a neočekávanému navýšení cen jednotlivých Služeb. Změna záloh na Úhrady za Služby bude po úpravě odrážet výši skutečných Provozních nákladů vynaložených za minulé období a rovněž jakýkoli nárůst cen služeb a spotřebních nákladů tak, aby očekávaný nedoplatek nebo přeplatek byl pokud možno minimální. Pronajímatel písemně oznámí Nájemci tuto změnu nejpozději spolu s první takto nově stanovenou zálohou na Úhrady za Služby.

6.7.5 Vyúčtování záloh na Úhrady za Služby provede Pronajímatel ke konci každého kalendářního roku, nejpozději však do 30. dubna roku následujícího, a to na základě

konečného vyúčtování veškerých Provozních nákladů. V případě, že skutečná výše Úhrad za Služby překročí částku Nájemcem zaplacených záloh, je Nájemce na základě vyúčtování předloženého Pronajímatelem povinen uhradit Pronajímateli rozdíl ve lhůtě jednoho (1) měsíce od jeho předložení.

6.7.6 V případě, že skutečná výše Úhrad za Služby je nižší než částka Nájemcem skutečně zaplacených záloh na Úhrady za Služby, Pronajímatel nevrací přeplatek a započte jej oproti jakékoli Nájemcem dlužné platbě a/nebo na zálohu na Úhrady za Služby placenou Nájemcem v dalším období podle této Nájemní smlouvy.

6.7.7 Smluvní strany se dále dohodly, že položka S09 (Property & Asset management / Správa objektu) přílohy č. 6 činí ke dni účinnosti této Smlouvy 17,72 Kč/m² Kancelářských prostorněměsíčně a 42,06 Kč/m² Zákaznického centra měsíčně, nepodléhá ročnímu vyúčtování a po celou Dobu nájmu může být v souladu s podmínkami čl. 6.4 navýšena pouze o Index. Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatel není po Dobu nájmu oprávněn činnosti nebo služby, které jsou předmětem položky S09 (Property & Asset management / Správa objektu) přílohy č. 6, vyčlenit do nové nebo jiné plošky Provozních nákladů přílohy č. 6, ani Provozní náklady navýšit o jakékoli náklady na činnosti nebo služby, jejíž obsahem je výkon správy Budovy ze strany Pronajímatele nebo subjektu, který přímo nebo nepřímo Pronajímatel ovládá. Smluvní strany souhlasí, že k jakémukoli navýšení Provozních nákladů v rozporu se závazkem Pronajímatele dle předchozí věty se nepřihlíží a bude vůči Nájemci neúčinné.

6.8 Úroky z prodlení

6.8.1 V případě prodlení se splněním jakékoliv peněžité povinnosti dle této Nájemní smlouvy je Smluvní strana, která je v prodlení i přesto, že byla druhou Smluvní stranou opakovaně (alespoň dvakrát) s časovým odstupem minimálně tří (3) pracovních dnů písemně vyzvána ke zjednání nápravy, povinna hradit druhé Smluvní straně zákonný úrok z prodlení.

7 JISTOTA

Nájemce je po celou Dobu nájmu povinen poskytnout Pronajímateli za účelem zajištění jeho pohledávek podle této Nájemní smlouvy jistotu ve formě bankovní záruky nebo nájemní kauce (dále jen „**Jistota**“), přičemž další podmínky tohoto zajištění jsou uvedeny níže v tomto článku. Nájemce se ke dni podpisu této Nájemní smlouvy rozhodl o poskytnutí Jistoty ve formě Nájemní kauce.

7.1 Plnění všech povinností Nájemce vyplývajících z této Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní bude po celou Dobu nájmu zajištěno níže uvedeným zajištěním ve formě peněžité nájemní kauce (dále jen „**Nájemní kauce**“). Nájemní kauce musí vždy dosahovat nejméně souhrnu následujících částek: (i) čtvrtletního Nájemného a (ii) čtvrtletních záloh na Úhrady za Služby včetně zákonné DPH u obou uvedených částek. Ke dni uzavření této Nájemní smlouvy tak Nájemní kauce musí dosahovat částky 328 202,36 EUR.

7.2 Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli do pěti (5) pracovních dnů od podpisu Nájemní smlouvy nájemní kauci, a to ve výši dvojnásobku Nájemní kauce včetně příslušné DPH. Po Dni zahájení nájmu Pronajímatel do pěti (5) pracovních dnů vyplatí Nájemci zpět polovinu (1/2) částky uhrazené Nájemcem dle předchozí věty, tj. platbu ve výši jedné Nájemní kauce, ovšem pouze za podmínky, že Nájemce uhradil Nájemní kauci dle první věty tohoto článku v plné výši, a ne dříve nežli Nájemce uhradil Mimořádné nájemné. V případě, že je Nájemce v prodlení s poskytnutím Nájemní kauce ve lhůtě stanovené tímto článkem, je Pronajímatel

oprávněn odstoupit od této Nájemní Smlouvy a/nebo požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši denního Nájemného za každý i započatý den z prodlení, a to pouze za předpokladu, že Nájemce je v prodlení se splněním povinností dle tohoto článku Nájemní smlouvy i po uplynutí dodatečné lhůty deseti (10) pracovních dnů od písemné výzvy Pronajímatele pro zjednání nápravy.

- 7.3** Pokud (i) je součet částek dle článku 7.1 vyšší než aktuální výše složené Nájemní kauce nebo pokud (ii) Nájemní kauce nebo její část byla použita Pronajímatelem, je Nájemce povinen ve lhůtě dvou (2) týdnů ode dne obdržení opakované (alespoň dvakrát) písemné výzvy doručené Nájemci s časovým odstupem alespoň tří (3) pracovních dnů doplnit Nájemní kauci tak, aby její výše dosahovala souhrnu aktuálních částek uvedených v článku 7.1 výše. V případě, že Nájemce tuto povinnost poruší, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 EUR za každý den prodlení se splněním této povinnosti v případě pod bodem (i) nebo smluvní pokutu ve výši denního Nájemného v případě pod bodem (ii) za každý den prodlení se splněním této povinnosti.
- 7.4** Pronajímatel je oprávněn použít peněžních prostředků z Nájemní kauce při prodlení Nájemce s některou z plateb podle této Nájemní smlouvy či podle právních předpisů, nebo v případě jiného porušení povinnosti stanovené touto Nájemní smlouvou nebo právním řádem, jež způsobilo škodu Pronajímateli, a Nájemce příslušnou platbu na požádání Pronajímatele nebyl ochoten zaplatit, přestože byl k úhradě takové platby opakovaně (alespoň dvakrát) a s časovým odstupem alespoň tří (3) pracovních dnů písemně vyzván a svoji povinnost nesplnil ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k její nápravě.
- 7.5** Pronajímatel je oprávněn nakládat s Nájemní kaucí v souladu s touto Nájemní smlouvou. Nájemce nemá nárok na úhradu úroků či na jiná plnění z Nájemní kauce.
- 7.6** S předchozím písemným souhlasem Pronajímatele je Nájemce oprávněn nahradit Nájemní kauci Bankovní zárukou akceptovatelnou pro Pronajímatele. Pronajímatel vrátí Nájemci částku Nájemní kauce (resp. její aktuální zůstatek) na bankovní účet, který mu Nájemce sdělí, a to ve lhůtě deseti (10) pracovních dní poté, kdy Nájemce Pronajímateli doručí originál listiny Bankovní záruky.
- 7.7** Po skončení této Nájemní smlouvy, řádném předání Předmětu nájmu Pronajímateli a konečném vyrovnání veškerých závazků Nájemce dle této Nájemní smlouvy včetně vyúčtování Úhrad za Služby a dále po zajištění změny sídla Nájemce a všech osob, užívajících Předmět nájmu ve smyslu článku 3.3. této Nájemní smlouvy, vrátí Pronajímatel Nájemci Nájemní kauci (resp. její aktuální zůstatek), a to za předpokladu, že Nájemní kauce nebyla vyčerpána postupem podle této Nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn oproti Nájemní kauci započítat veškeré své pohledávky vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní.

8 POJIŠTĚNÍ

- 8.1** Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této Nájemní smlouvy má uzavřeno a zavazuje se po Dobu nájmu udržovat pojištění Budovy proti živelným pohromám a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám.
- 8.2** Nájemce je povinen sjednat a na své náklady udržovat po celou Dobu nájmu (i) pojištění odpovědnosti za škodu na majetku a zdraví včetně smrti, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v Předmětu nájmu a/nebo Společných prostorech s limitem pojistného plnění ve výši 50.000.000,- Kč na jednu pojistnou událost, (ii) pojištění vztahující se na majetek Nájemce a majetek třetích stran, který je umístěn v Předmětu nájmu, včetně obchodního příslušenství a veškerého technického zhodnocení provedeného Nájemcem

a jakéhokoli majetku Nájemce umístěného mimo Předmět nájmu v Nemovitostech s přiměřeným pojistným plněním. Veškerá pojištění Nájemce musí být platné a účinné nejpozději ke dni převzetí Předmětu nájmu Nájemcem. Veškeré pojistné smlouvy budou uzavřeny s pojistnou společností oprávněnou k poskytování pojištění v České republice.

- 8.3** Nájemce je povinen doručit Pronajímateli na jeho žádost kopie pojistných certifikátů vztahujících se k pojištění uvedenému výše. Pokud tak Nájemce neučiní ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- EUR za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti.
- 8.4** Nájemce je oprávněn zastavit/vinkulovat pojistné plnění ve prospěch jakékoli třetí osoby nebo postoupit pojistné plnění (typicky pro účely zajištění financování Budovy) bez nutnosti obdržení písemného souhlasu Pronajímatele.

9 PODNÁJEM A PRÁVNÍ NÁSTUPNICTVÍ

- 9.1** 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 Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak.
- 9.2** Pokud Nájemce podnajme Předmět nájmu jakékoli třetí straně, bude vůči Pronajímateli odpovědný za veškeré jednání takové třetí strany a jejích zaměstnanců, spolupracovníků nebo návštěvníků v Předmětu nájmu.
- 9.3** Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného oznámení Pronajímateli nebude inzerovat podnájem Předmětu nájmu ani jakékoli jeho části.
- 9.4** Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit ani jinak převést svá práva a své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy ani tuto Nájemní smlouvu či její část (jakýkoli takovýto převod či postoupení dále jen „Převod“), pokud Nájemce nejprve neobdrží souhlas Pronajímatele.
- 9.5** Pronajímatel výslovně souhlasí s podnájemem části Předmětu nájmu osobě, která je ovládána stejnou ovládající osobou jako Nájemce v době uzavření této Smlouvy nebo která je Nájemcem ovládána, jak je pojem ovládání vymezen v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění. V případě změny ovládající osoby Nájemce je Nájemce nadále oprávněn sjednat podnájem části Předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V každém případě se Nájemce zavazuje minimálně 60 dní před sjednáním podnájmu písemně informovat Pronajímatele.
- 9.6** Pronajímatel je oprávněn postoupit a/nebo převést svá práva a povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo tuto Nájemní smlouvu na třetí osobu a Nájemce tímto dává Pronajímateli s tímto převodem a/nebo postoupením svůj souhlas. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje seznámit nového pronajímatele s podmínkami této Smlouvy.
- 9.7** V případě, že Pronajímatel jakýmkoli způsobem zcizí Budovu nebo jakoukoli její část, ve které se rovněž nachází některá z částí Předmětu nájmu a/nebo všechny části Předmětu nájmu, je Pronajímatel povinen zajistit, že nový vlastník řádně vstoupí v plném rozsahu do práv a povinností Pronajímatele dle této Nájemní smlouvy. V opačném případě je Pronajímatel povinen nahradit Nájemci veškerou újmu, která Nájemci v důsledku nesplnění výše uvedených povinností Pronajímatele vznikne.
- 9.8** Ukáže-li se prohlášení Pronajímatele uvedené v čl. 2.1.2 této Nájemní smlouvy kdykoli po

uzavření této Nájemní smlouvy a kdykoli během Doby trvání včetně jejího případného prodloužení jako nepravdivé a/nebo učiní-li Pronajímatel jakékoli jednání, které povede k zániku, ukončení nebo jiným způsobem ke ztrátě právního titulu pro umístění Budovy na Pozemku, je Pronajímatel povinen nahradit Nájemci veškerou újmu, která v důsledku uvedeného Nájemci vznikne, a to včetně veškerých nákladů na případné stěhování Nájemce do nových prostor.

10 DŮVODY UKONČENÍ

10.1 Ukončení nájemního vztahu

- 10.1.1** S výjimkou případů výslovně stanovených v této Nájemní smlouvě není Nájemce, ani Pronajímatel oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět nebo od ní odstoupit.
- 10.1.2** Pronajímatel má právo ukončit tuto Nájemní smlouvu písemnou výpovědí v případě, že (i) se Nájemce dopustí kteréhokoli z porušení uvedených v článku 10.2 této Nájemní smlouvy, (ii) v případě vydání rozhodnutí o odstranění Budovy nebo rozhodnutí o změnách na Budově, které budou bránit užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu stanovenému v této Nájemní smlouvě, nebo (iii) z jiných důvodů stanovených v této Nájemní smlouvě. V případě porušení povinností Nájemce, uvedených v článku 7.2 této Nájemní smlouvy je Pronajímatel oprávněn ukončit tuto Nájemní smlouvu formou písemného odstoupení.
- 10.1.3** Nájemce je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět písemnou výpovědí pouze z důvodů dle článků 10.4 nebo 10.5 níže.
- 10.1.4** Neaplikuje se.
- 10.1.5** Pokud tato Nájemní smlouva nestanoví jinak, činí výpovědní doba tři (3) měsíce. V případě odstoupení je tato Nájemní smlouva ukončena ke dni doručení tohoto odstoupení.
- 10.1.6** Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.

10.2 Porušení Nájemní smlouvy

Následující případy budou považovány za porušení Nájemní smlouvy Nájemcem:

- 10.2.1** Nájemce neuhradil splátku Nájemného nebo jinou platbu splatnou dle této Nájemní smlouvy ani v dodatečné lhůtě dvou (2) týdnů poté, co Pronajímatel opakovaně (alespoň dvakrát) a s časovým odstupem alespoň tří (3) pracovních dnů písemně vyzve Nájemce;
- 10.2.2** Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Nájemní smlouvou a tuto situaci nenapravit ani ve lhůtě dvou (2) týdnů poté, co Pronajímatel opakovaně (alespoň dvakrát) a s časovým odstupem alespoň tří (3) pracovních dnů písemně vyzve Nájemce;
- 10.2.3** Nájemce hrubým způsobem nebo opakovaně ruší ostatní uživatele Budovy či porušuje Provozní řád a nenapravit toto porušení ani ve lhůtě dvou (2) týdnů poté, co Pronajímatel opakovaně (alespoň dvakrát) a s časovým odstupem alespoň tří (3) pracovních dnů písemně vyzve Nájemce;
- 10.2.4** Nájemce je, s výjimkou povinností stanovených v článku 7.2 této Nájemní smlouvy, v prodlení s plněním jakékoliv z povinností dle článku 7 této Nájemní smlouvy po

dobu delší než dvou (2) týdnů poté, co Pronajímatel opakovaně (alespoň dvakrát) a s časovým odstupem alespoň tři (3) pracovních dnů písemně vyzve Nájemce;

- 10.2.5** Nájemce porušil jakýkoliv ze svých závazků dle článků 6.3.5, 9.1 nebo 9.4 výše;
- 10.2.6** Nájemce je v prodlení s plněním svých povinností vztahujících se k pojištění dle článku 8 výše po dobu přesahující 30 dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- 10.2.7** Nájemce provádí v Předmětu nájmu či na něm anebo kdekoli v nebo na Nemovitostech stavební a podobné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je-li pro dané stavební a podobné úpravy vyžadován, a nenapraví toto porušení ani ve lhůtě dvou (2) týdnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- 10.2.8** Nájemce způsobil úmyslně nebo v důsledku nedbalosti Pronajímateli anebo jinému uživateli Budovy prokazatelnou škodu přesahující 450.000 Kč a Nájemce tuto škodu nenahradí ve lhůtě dvou (2) týdnů poté, co Pronajímatel opakovaně (alespoň dvakrát) a s časovým odstupem alespoň tři (3) pracovních dnů písemně vyzve Nájemce;
- 10.2.9** Bylo zahájeno insolvenční řízení vůči Nájemci a Nájemce neodstraní účinky takového řízení v průběhu lhůty dvou (2) týdnů od zahájení takového řízení;
- 10.2.10** Nájemce porušil jiné závazky z této Nájemní smlouvy kromě těch uvedených v článcích 10.2.1 až 10.2.9 výše a následky vzniklé porušením nenapravil ani přes písemnou výzvu Pronajímatele v dodatečné lhůtě tři (3) týdnů od poté, co Pronajímatel opakovaně (alespoň dvakrát) a s časovým odstupem alespoň tři (3) pracovních dnů písemně vyzve Nájemce.

10.3 Následky porušení Nájemní smlouvy Nájemcem

- 10.3.1** V případě, že Nájemní smlouva skončí výpovědí podle článku 10.2 této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši Nájemného za deset (10) měsíců a úhradu nákladů Pronajímatele na Práce Pronajímatele v částce převyšující Příspěvek Pronajímatele. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že smluvní pokuta dle předchozí věty představuje paušalizovanou náhradu veškeré újmy, která Pronajímateli vznikne ukončením nájmu podle článku 10.2.

10.4 Porušení Nájemní smlouvy Pronajímatelem

- 10.4.1** Nájemce je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět, pokud
 - (i.) Předmět nájmu se bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilý k užívání v souladu s Účelem nájmu a je nezpůsobilý po dobu delší než dva (2) týdny a Pronajímatel tento stav nenapraví do jednoho (1) měsíce po doručení příslušné písemné výzvy Nájemce; nebo
 - (ii.) Pronajímatel nedokončí Práce Pronajímatele ani do tří (3) měsíců ode Dne zahájení nájmu ve smyslu této Nájemní smlouvy s tím, že tříměsíční lhůta se prodlouží vždy o příslušný počet dní prodlení Nájemce se splněním svých povinností dle Harmonogramu navýšený o tři (3) pracovní dny, pokud Pronajímatel neprokáže potřebu delšího navýšení; nebo
 - (iii.) Pronajímatel porušuje svou povinnost zajistit a řádně plnit smlouvy související se zabezpečením dodávek Služeb do Předmětu nájmu nebo zajistit Nájemci nerušený výkon užívacího práva k Předmětu nájmu a toto porušení nenapraví ani v lhůtě dvou (2) týdnů poté, co Nájemce opakovaně (alespoň dvakrát) a

s časovým odstupem alespoň tří (3) pracovních dnů písemně vyzve Pronajímatele.

10.5 Další možnosti ukončení

10.5.1 Pokud se Předmět nájmu stane v důsledku poškození Budovy požárem, přírodními živly nebo vyšší moci (dále jen „Nehoda“) zcela nebo z převážné části nezpůsobilý k užívání pro Účely nájmu nejméně po dobu tří (3) měsíců, pak jsou obě Smluvní strany oprávněny tuto Nájemní smlouvu vypovědět s účinností k doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně. V případě ukončení této Nájemní smlouvy dle tohoto ustanovení Smluvní strany souhlasí, že nebudou mít proti druhé Smluvní straně žádné nároky včetně nároků z důvodu náhrady škody. Nájemce není oprávněn vypovědět Nájemní smlouvu v případě, kdy k Nehodě došlo zaviněním Nájemce.

10.5.2 Pokud se však Předmět nájmu v důsledku Nehody nestane zcela nepoužitelný v souladu s Účelem nájmu, není Nájemce oprávněn tuto Nájemní smlouvu dle předchozího ustanovení ukončit.

10.6 Sleva z Nájemného

10.6.1 Pokud se Předmět nájmu stane bez zavinění Nájemce nebo z důvodu Nehody částečně nebo plně nezpůsobilý k užívání v souladu s Účelem nájmu a Pronajímatel ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemné výzvě Nájemce k nápravě, jejíž délka bude nejméně 5 pracovních dní, nesjedná nápravu, pak:

- (i) v případě, že Předmět nájmu není možné vůbec užívat, má Nájemce právo na 100% slevu z Nájemného za celou dobu, kdy Předmět nájmu nebylo možné užívat;
- (ii) v případě, že Předmět nájmu není možné užívat jen částečně, má Nájemce právo na slevu z Nájemného za celou dobu, kdy Předmět nájmu nebylo možné užívat, a to ve výši odpovídající rozsahu omezení v užívání.

10.6.2 Smluvní strany zároveň konstatují, že Nájemce má právo na neplacení/snížení/slevu Nájemného pouze dle tohoto článku 10.6 a tímto se vylučují jakákoliv ustanovení právních předpisů toto upravující.

11 KONKURENČNÍ DOLOŽKA

[ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO]

12 OZNAČENÍ

12.1 Nájemce je oprávněn umístit své logo na banner umístěný na fasádě Budovy (dále jen „Logo“), jehož základní specifikace a přesné umístění jsou blíže popsány v příloze č. 9 této Nájemní smlouvy s podmínkou, že jeho přesná velikost, vzhled, technické a estetické parametry podléhají předchozímu souhlasu Pronajímatele. Výroba a umístění loga bude zajištěna Pronajímatelem na náklady Nájemce. Nájemce rovněž ponese náklady související s opravami, správou a spotřebou el. energie k osvětlení Loga ve výši 1500,- Kč/Logo/měsíc + DPH (dále jen „Poplatek za Logo“); ustanovení článku 17 se na Logo aplikují obdobně.

12.2 Neaplikuje se.

12.3 V případě odůvodněných obchodních důvodů může Pronajímatel přemístit Logo na jiné místo na fasádě nebo na jinou část střechy Budovy. Pronajímatel je povinen zajistit, že v důsledku přemístění Loga nedojde ke snížení viditelnosti Loga a Logo bude umístěno na minimálně stejně hodnotné místo jako před jeho přemístěním. Přemístění bude provedeno na základě

písemného oznámení Pronajímatele zaslaného jeden (1) měsíc před tímto přemístěním. Pronajímatel zajistí a ponese veškeré náklady související s tímto přemístěním.

- 12.4** Nájemce je oprávněn instalovat jakékoli nápisy, informační panely, reklamy a reklamní billboardy atd. (dále jen „Označení“) v/na Nemovitostech pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 12.5** Pronajímatel může v a na Budově nainstalovat Označení běžné velikosti s logem Nájemce.
- 12.6** Po skončení Doby Nájmu je Pronajímatel oprávněn demontovat Označení a uvést místa, kde byla Označení umístěna, do jejich původního stavu, na náklady Nájemce.
- 12.7** Pronajímatel je dále povinen dle svého uvážení a na své náklady zajistit označení Nájemce v rámci orientačního systému uvnitř Budovy.

13. SPOLEČNÁ ZAŘÍZENÍ A STAVEBNÍ ZHODNOCENÍ ČI ZMĚNY PROVÁDĚNÉ PRONAJÍMATELEM

- 13.1** Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy a rekonstrukce Společných prostor, garáží a fasády Budovy nebo dalších prvků na Budově, za předpokladu, že v dostatečném časovém předstihu minimálně jednoho (1) měsíce před započítáním takových prací Nájemci zašle písemné oznámení a bude brát ohled na provoz Nájemce. Nájemce je povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout. Není-li v této Nájemní smlouvě uvedeno jinak, Nájemce není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného či jiných plateb stanovených v této Nájemní smlouvě, náhradu škody či ukončení této Nájemní smlouvy z těchto důvodů. Nájemce je rovněž povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které mohou být způsobeny sousedními nájemci v Budově. Překročí-li imise způsobené sousedními nájemci v Budově nebo Pronajímatelem povolené hygienické limity, oznámí Nájemce tuto skutečnost Pronajímateli a Pronajímatel se zavazuje vyvinout maximální úsilí ke sjednání nápravy. V případě, že Pronajímatel nezjedná nápravu ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů od doručení oznámení Nájemce, zavazuje se Pronajímatel poskytnout Nájemci slevu z Nájemného ve výši deseti (10%) denního Nájemného za každý i započatý den prodlení ve vztahu k ploše dotčené takovou imisí nad příslušný hygienický limit.
- 13.2** Pronajímatel se zavazuje upozornit Nájemce alespoň dva (2) týdny předem v případě potřeby podstatných oprav (s výjimkou případů nouze), během nichž mohou být práva Nájemce z této Nájemní smlouvy omezena. Pronajímatel provede takové práce bez zbytečného odkladu s minimálním dopadem na Nájemce.

14. PRÁVO PRONAJÍMATELE PROVÁDĚT PROHLÍDKY PROSTOR

- 14.1** Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny po předchozím písemném upozornění Nájemce vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této Nájemní smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz Nájemce. Provozní dobou Nájemce se pro účely této Nájemní smlouvy rozumí nejméně doba v každý pracovní den od 9.00 do 16.00 hodin.
- 14.2** Pronajímatel nebo jím pověřené osoby, jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav. O této skutečnosti musí Pronajímatel Nájemce bez zbytečného odkladu uvědomit. V souvislosti s výše uvedeným se

Nájemce zavazuje zajistit systém generálního klíče k Předmětu nájmu. Tyto klíče budou bezpečně uloženy u ostrahy Budovy a budou použity pouze v případě havárie či jiného podobného nebezpečí. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele vyměnit zámky ve vstupních dveřích do Předmětu nájmu. Pokud dojde k výměně zámku ve vstupních dveřích do Předmětu nájmu, je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli nový generální klíč.

- 14.3** Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněni vstupovat do Předmětu nájmu v provozních hodinách Nájemce za přítomnosti Nájemce nebo osoby jím pověřené za účelem prohlídky. Nájemce je povinen jim umožnit vstup a prohlídku pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci čas takovéto prohlídky písemně nejméně jeden (1) den předem. Při prohlídce je Pronajímatel povinen postupovat tak, aby byl co nejméně narušen běžný provoz Nájemce. V případě, že Nájemce poruší výše uvedené povinnosti, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 200 EUR za každé jednotlivé porušení tohoto závazku.

15 OPRAVY A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU

15.1 Opravy a údržba

- 15.1.1** Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a udržovat jej v provozuschopném stavu a zabezpečit jeho pravidelný úklid. Nájemce se zavazuje, že výlučně na své náklady provede veškeré nutné opravy a údržbu Předmětu nájmu včetně všech stavebních změn, zařízení a příslušenství, s výjimkou oprav a údržby, které zajišťuje Pronajímatel. Pronajímatel bude zajišťovat pouze opravy a údržbu konstrukcí Budovy tvořící Předmět nájmu, rozvodných sítí v něm, pokud tyto sítě nebyly nainstalovány nebo zřízeny Nájemcem, nebo dalších technologií a technických prvků, které souvisí s infrastrukturou Budovy.
- 15.1.2** Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného odkladu a na své náklady poškození Předmětu nájmu a Společných prostor či Nemovitostí, která způsobil on nebo osoby zdržující se v těchto prostorách s jeho souhlasem, zejm. jeho zaměstnanci, zákazníci či obchodní partneři.
- 15.1.3** Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu, bez ohledu na to, zda byly způsobeny Nájemcem či nikoli. Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod.

15.2 Užívání Předmětu nájmu a Nemovitosti

- 15.2.1** S předchozím souhlasem Pronajímatele je Nájemce oprávněn provést výzdobu/dekoraci Předmětu nájmu včetně oken a výloh. Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu Pronajímatele změnit či upravit vnější vzhled výzdoby/dekorace oken Předmětu nájmu, případně jiných částí Předmětu nájmu, které jsou viditelné ze Společných prostor Budovy nebo z okolí Budovy.
- 15.2.2** Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve Společných prostorách, na chodníku či komunikaci před Budovou apod. a zajistí, že jeho zaměstnanci nebo osoby zdržující se v těchto prostorách s jeho souhlasem a dodavatelé budou dodržovat totéž. Nenapraví-li Nájemce porušení této povinnosti ani do tří (3) pracovních dnů od doručení písemné výzvy ze strany Pronajímatele, vzniká Pronajímateli nárok požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 500 EUR za každý započatý den porušení této povinnosti.

Dále je Pronajímatel oprávněn po marné výzvě adresované Nájemci nechat odložené věci odstranit na náklady a riziko Nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit veškeré sankce, které by v souvislosti s porušením výše uvedené povinnosti mohly požadovat příslušné orgány veřejné moci.

- 15.2.3** Nájemce se zavazuje, že zajistí, aby v žádné části Předmětu nájmu nebylo překročeno maximální přípustné rovnoměrné užité zatížení podlahy, tj. 300 kg/m².
- 15.2.4** Nájemce nevnese do Předmětu nájmu nebo do Nemovitosti žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, ropné produkty, azbest. Nájemce zajistí, že výše uvedené budou dodržovat i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé.
- 15.2.5** Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by nepřiměřeně rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv třetích osob. Nájemce se zejména zavazuje zakrýt nebo zatemnit okenní otvory v celém Předmětu nájmu v době mezi 22:00 hod a 6:00 hod následujícího dne.
- 15.2.6** Pokud Nájemce i přes písemnou výzvu Pronajímatele (nebo i bez oznámení v případě nouze) nesplní ve lhůtě stanovené dle této Nájemní smlouvy, a není-li taková lhůta stanovena, pak ve lhůtě minimálně dvou (2) týdnů od doručení písemné výzvy ze strany Pronajímatele, jakýkoliv závazek dle této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn zjednat nápravu na náklady Nájemce. Za takovou činnost je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli skutečné vynaložené náklady. Nájemce nebude v prodlení s plněním svých povinností dle tohoto článku, pokud na základě výzvy Pronajímatele započal s plněním závazku bez zbytečného odkladu, avšak i přes veškeré vynaložené úsilí se Nájemci nepodařilo příslušný závazek splnit.
- 15.2.7** Nájemce se zavazuje, že bude dbát obecně závazných protipožárních předpisů, předpisů týkajících se bezpečnosti práce, hygieny a ochrany zdraví při práci a je povinen se všemi těmito předpisy seznámit i svoje zaměstnance.
- 15.2.8** Další povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a Nemovitostí jsou stanoveny v provozním řádu, s jehož aktuálním zněním se Nájemce seznámil před podpisem této Nájemní smlouvy (dále jen „**Provozní řád**“) a který tvoří přílohu č. 5 této Nájemní smlouvy. Nájemce je povinen Provozní řád dodržovat a zajistit, že jej dodrží i jeho zaměstnanci nebo osoby zdržující se v Předmětu nájmu prostorách s jeho souhlasem a dodavatelé. Pronajímatel je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit k zlepšení funkčnosti a provozu Nemovitostí a reflektovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Budovy. Veškeré změny Provozního řádu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně. V případě rozporu jakéhokoli ustanovení této Nájemní smlouvy a Provozního řádu má přednost ustanovení této Nájemní smlouvy.

15.3 Ostatní

- 15.3.1** Pronajímatel nenese odpovědnost za zničení, zcizení nebo znehodnocení věcí Nájemce či třetích osob umístěných v nebo na Předmětu nájmu a/nebo Nemovitostech, vyjma škod, které sám způsobí, ať již úmyslně nebo v důsledku nedbalosti. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel nenese zodpovědnost za jakékoli škody nebo zranění způsobená Nájemcem v Předmětu nájmu klientům či zaměstnancům Pronajímatele, Nájemce či třetích osob, vyjma těch škod či zranění, které Pronajímatel sám způsobí, ať již úmyslně nebo v důsledku nedbalosti.
- 15.3.2** Nájemce oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu zahájení insolvenčního řízení na majetek Nájemce, a to během jednoho (1) týdne od jeho zahájení.

- 15.3.3** Pronajímatel je oprávněn pověřit zajišťováním správy Nemovitostí včetně přijímání plateb podle této Nájemní smlouvy třetí osobu (dále jen "**Správce**"). Nájemce se zavazuje spolupracovat se Správcem a poskytnout mu veškerou potřebou součinnost.

16 STAVEBNÍ ÚPRAVY A ZMĚNY NÁJEMCE

- 16.1** Není-li dále uvedeno jinak, Nájemce může provádět jakékoliv úpravy a/nebo vylepšení Předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odpírán. Souhlas Pronajímatele se nevyžaduje pro všechny úpravy, které nevyžadují souhlasy či povolení příslušných orgánů veřejné správy nebudou mít vliv na vzhled Budovy a stavební a architektonickou dispozici Předmětu nájmu, statiku a požární ochranu Předmětu nájmu, životní prostředí, ostatní nájemce a majetek Pronajímatele, a které ve svém důsledku nepovedou k podstatným změnám Předmětu nájmu nebo k podstatným změnám na pevných instalacích jakéhokoli zařízení, když výše uvedené pravidlo se uplatní rovněž pro všechny úpravy elektrického vedení a rozvodů plynu, vody a dalších médií. Nájemce se zavazuje vždy Pronajímateli písemně oznámit předem provádění jakýchkoli úprav a/nebo vylepšení Předmětu nájmu.
- 16.2** Nájemce je oprávněn provádět úpravy pouze prostřednictvím dodavatele předem písemně schváleného Pronajímatelem, přičemž souhlas s volbou dodavatele se uplatní pouze u úprav, u nichž je nezbytný předchozí písemný souhlas Pronajímatele. 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 a povoleních úřadů veřejné správy, požadavky Pronajímatele a aby v maximální možné míře zachovával práva ostatních nájemců a uživatelů Budovy.
- 16.3** Pronajímatel je oprávněn kdykoli v průběhu realizace úprav vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavebních úprav.
- 16.4** Nájemce je povinen předat Pronajímateli dokumentaci skutečného provedení a dokladovou část, vztahující se k úpravám a dále kopie veškerých povolení vydaných státními orgány, a to jak v listinné, tak digitální upravovatelné podobě. Pokud Nájemce poruší své povinnosti a nesjedná nápravu tohoto porušení ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne obdržení písemné výzvy Pronajímatele, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200 EUR za každý den trvání tohoto porušení.

17 VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 17.1** Nájemce předá Pronajímateli Předmět nájmu nejpozději poslední den Doby nájmu ve stavu, ve kterém byl Předmět nájmu Nájemci předán v Den zahájení nájmu na základě předávacího protokolu podle článku 5.8 této Nájemní smlouvy (s přihlédnutím k běžnému opotřebení, které se nepovažuje za porušení podmínky dle této věty), přičemž Pronajímatel není oprávněn požadovat po Nájemci odstranění Prací Pronajímatele. Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat odstranění takových technických zhodnocení nebo úprav Předmětu nájmu, které Nájemce provedl po převzetí Předmětu nájmu ve smyslu článku 5 této Nájemní smlouvy nebo které se týkají Zákaznického centra. Nájemce je povinen odstranit taková technická zhodnocení nebo úpravy Předmětu nájmu nejpozději do 15 pracovních dnů po ukončení Doby nájmu. Veškeré náklady na odstranění těchto úprav a/nebo uvedení Předmětu nájmu do stavu dle první věty tohoto článku ponese Nájemce.
- 17.2** Veškeré úpravy ponechané v souladu s touto Nájemní smlouvou v Předmětu nájmu se stanou

(pokud se již nestaly jejich instalací) majetkem Pronajímatele a Pronajímatel není povinen Nájemci povinen poskytnout jakoukoliv kompenzaci, nedohodnou-li se Smluvní strany před provedení příslušné stavební úpravy jinak. Nájemce je povinen předat Pronajímateli veškeré účetní a daňové informace a dokumenty vztahující se k takovým úpravám.

- 17.3** Pokud Nájemce nevrátí a/nebo nevyklidí Předmět nájmu v souladu s touto Nájemní smlouvou, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši denního Nájemného za každý den prodlení.
- 17.4** Pokud Nájemce nevyklidí Předmět nájmu a neuvede jej do stavu požadovaného touto Nájemní smlouvou, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a učinit tak na náklady Nájemce, s čímž Nájemce výslovně souhlasí. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré škody a ztráty způsobené nesplněním povinnosti Nájemce vyklidit a vrátit Předmět nájmu.
- 17.5** Nájemce je při skončení nájmu povinen vrátit Pronajímateli veškeré klíče, karty či zařízení pro vstup do Předmětu nájmu a/nebo Budovy. Pokud Nájemce nesplní tuto svoji povinnost, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20 EUR za každou nevrácenou kartu/klíč/zařízení pro vstup do Předmětu nájmu a/nebo Budovy.
- 17.6** Pro případ, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce po ukončení této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel 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 nebude delší než jeden měsíc, (ii) Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za Neodstraněný majetek a dále že (iii) pokud si Nájemce Neodstraněný majetek během doby uskladnění ze skladu nevyzvedne, bude Pronajímatel oprávněn s Neodstraněným majetkem naložit dle svého uvážení, včetně jejich zničení na riziko a náklady Nájemce.
- 17.7** Bez ohledu na skutečnost, zda Pronajímatel využije svého práva uskladnit Neodstraněný majetek dle článku 17.6 výše, či nikoli, je Pronajímatel oprávněn dle svého rozhodnutí: (i) nabýt vlastnictví k Neodstraněnému majetku, nebo ke kterékoliv jeho části, na základě doručení písemného oznámení Nájemci a platby ve výši EUR 100 a příslušné DPH, a/nebo (ii) naložit s Neodstraněným majetkem jiným způsobem dle svého uvážení, včetně práva Neodstraněný majetek zničit.

18 ŠKODY ZAZNAMENANÉ PŘI VRÁCENÍ

- 18.1** Při vracení Předmětu nájmu sepiší Smluvní strany předávací protokol, který bude podepsán Nájemcem a Pronajímatelem.

19 VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

19.1 Smluvní pokuty. Náhrada škody. Různé

- 19.1.1** Není-li v této Nájemní smlouvě výslovně ujednáno jinak, úhrada jakýchkoliv smluvních pokut nebo poskytnutí obdobných plnění kteroukoli Smluvní stranou dle této Nájemní smlouvy nemá vliv na nárok druhé Smluvní strany na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu a nemá vliv na jakákoliv další práva druhé Smluvní strany dle této Nájemní smlouvy.
- 19.1.2** V případě výpočtu smluvních pokut se nepřihlíží k dočasnému snížení plateb dle této Nájemní smlouvy, které jsou základem pro výpočet takové smluvní pokuty.
- 19.1.3** Smluvní strany souhlasí, že žádná ze Smluvních stran není povinna hradit druhé Smluvní straně jakékoli smluvní pokuty, kterou nejsou dohodnuty v textu této

Smlouvy. Smluvní strany pro vyloučení pochybností dodávají, že smluvní pokuty uvedené v Provozním řádu se na Nájemce neaplikují.

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

19.1.5 Pro účely výpočtu smluvní pokuty se Nájemné určí dle aktuální výše Nájemného k prvnímu dni porušení příslušné povinnosti Nájemcem.

19.2 Vyšší moc

19.2.1 Pokud některé ze Smluvních stran brání ve splnění jakékoli její povinnosti z této Nájemní smlouvy překážka v podobě vyšší moci, nebude tato smluvní strana v prodlení se splněním příslušné povinnosti, ani odpovědná za újmu plynoucí z jejího porušení. Pro vyloučení pochybností se předchozí věta uplatní pouze ve vztahu k povinnosti, jejíž splnění je přímo nebo bezprostředně vyloučeno vyšší mocí.

19.2.2 Vyšší mocí se pro účely této Nájemní smlouvy rozumí mimořádná událost, okolnost nebo překážka, kterou příslušná Smluvní strana při vynaložení náležité péče nemohla před uzavřením této Nájemní smlouvy předvídat ani jí předejít a která je mimo jakoukoliv kontrolu takové Smluvní strany a nebyla způsobena úmyslně ani z nedbalosti jednáním nebo opomenutím této Smluvní strany. Takovými událostmi, okolnostmi nebo překážkami jsou zejména, nikoliv však výlučně:

- (i.) živelné události – zemětřesení, záplavy, vichřice atd.;
- (ii.) události související s činností člověka – např. války, občanské nepokoje, akty terorismu, havárie letadel, radioaktivní zamoření štěpným materiálem nebo radioaktivním odpadem, nikoli však stávky zaměstnanců, hospodářské poměry a podobné okolnosti související s činností Smluvní strany, která se vyšší mocí dovolává;
- (iii.) karanténa, či krizová a další opatření, nařízená ze strany orgánů veřejné moci, a to zejména v důsledku epidemie koronaviru označovaného jako SARS CoV-2 (způsobujícího nemoc COVID-19, jak může být virus někdy také v praxi označován) nebo v důsledku jiné epidemie, a stím související existující či budoucí krizová opatření, jiná závazná opatření, nové právní předpisy, správní akty či zásahy orgánů veřejné moci České republiky či jiných států,
- (iv.) obecně závazné akty státních a místních orgánů – zákony, nařízení, vyhlášky atd., nikoli však správní, soudní nebo jiná rozhodnutí v konkrétní věci vydaná k tíži smluvní strany, jež se dovolává zásahu vyšší moci, pokud je důvodem jejich vydání porušení právní povinnosti touto smluvní stranou nebo její nedbalost.

19.2.3 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že za vyšší moc se nepovažuje jakékoliv prodlení s plněním závazků kteréhokoli z poddodavatelů příslušné Smluvní strany s výjimkou prodlení těchto poddodavatelů, jež nastaly v důsledku kterékoli události uvedené v článku 19.2.2 výše a tyto události jim brání ve splnění povinnosti vůči Pronajímateli, jakož ani finanční situace, insolvence, reorganizace, konkurs, vyrovnání, likvidace či jiná obdobná událost týkající se příslušné Smluvní strany nebo jakéhokoliv jejího poddodavatele nebo exekuce na majetek příslušné Smluvní strany.

19.2.4 Smluvní strana dotčená vyšší mocí je povinna informovat druhou Smluvní stranu o existenci překážky v podobě vyšší moci bez zbytečného odkladu a dále podniknout veškeré

kroky, které lze po takové smluvní straně rozumně požadovat, aby se zmírnil vliv vyšší moci na plnění povinností dle Nájemní smlouvy.

19.3 Řešení sporů

19.3.1 Jakékoliv spory, jež vzniknou z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny obecnými soudy České republiky, přičemž podle §89a občanského soudního řádu bude soudem příslušným k řešení sporů soud určený podle sídla Pronajímatele.

19.4 Zachování mlčenlivosti

19.4.1 Smluvní strany budou s informacemi ohledně Příspěvku Pronajímatele, Nájemného a slev z Nájemného zacházet jako s důvěrnými a nebudou tyto informace poskytovat třetím osobám s výjimkou případů stanovených zákonem nebo touto Nájemní smlouvou. Smluvní strany jsou oprávněny sdělit takové informace svým zaměstnancům, právním, daňovým a jiným poradcům, kteří jsou vázáni zákonnou povinností mlčenlivosti. Bez ohledu na uvedené, jsou obě Smluvní strany oprávněny poskytovat informace o sobě navzájem (např. název, místo a postavení v rámci Budovy a okolní plochy Kancelářských prostor atd.) za účelem (i) propagace Budovy nebo Nájemce, (ii) příslušné třetí straně, která se podílí na financování Budovy, (iii) jiným potenciálním nájemcům Budovy.

19.5 Oznámení

19.5.1 Veškerá korespondence, oznámení, žádosti, záznamy a jiné dokumenty vzniklé na základě smluvních dokumentů mezi Smluvními stranami budou vyhotoveny v českém jazyce, pokud nebude dohodnuto jinak.

19.5.2 V souladu s § 573 občanského zákoníku, se má za to, že jakákoliv písemnost doručovaná doporučeně prostřednictvím provozovatele poštovních služeb došla třetím (3.) pracovním dnem po odeslání, resp. patnáctým (15.) pracovním dnem v případě doručování do ciziny, po odeslání. Smluvní strany výslovně sjednávají, že doručování faktur a/nebo daňových dokladů bude prováděno prostřednictvím elektronické pošty.

19.5.3 Každá Smluvní strana je povinna oznámit druhé Smluvní straně změnu své doručovací adresy, alespoň jeden (1) měsíc předem ve smyslu ustanovení tohoto článku.

19.5.4 Adresy a kontaktní osoby smluvních stran:

Pronajímatel:

Holešovický Trojúhelník a.s.

Veletržní 1623/24, 170 00 Praha 7 - Holešovice

Kontaktní osoba: představenstvo společnosti

Tel: +420 257 530 071

E-mail: [REDACTED]

V kopii: Správa Centra dle aktuálního Provozního řádu (Příloha č.5)

Nájemce:

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.

Kontaktní osoba: představenstvo společnosti

Tel: +420 724 173 328

E-mail: [REDACTED]

19.6 Vyhotovení. Dodatky. Nedílné součásti

- 19.6.1** Tato Nájemní smlouva obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně předmětu této Nájemní smlouvy a žádná jiná dohoda, prohlášení nebo příslib neobsažené v této Nájemní smlouvě nebudou pro žádnou ze Smluvních stran závazné nebo platné.
- 19.6.2** Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž obdrží Nájemce dvě vyhotovení a Pronajímatel jedno vyhotovení.
- 19.6.3** Tato Nájemní smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, řádně podepsanými oběma Smluvními stranami.
- 19.6.4** Veškeré přílohy této Nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást. V případě rozporu mezi zněním této Nájemní smlouvy a přílohy je rozhodující znění této Nájemní smlouvy.

19.7 Rozhodné právo

- 19.7.1** Tato Nájemní smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 19.7.2** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední Stranou a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění této Smlouvy zabezpečí Nájemce.
- 19.7.3** Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení § 557, 1793, 1794, 1799, 1800, 1899, 1977-1979, 2000, 2002-2004, 2208, 2209, 2210(3), 2212, 2219(2), 2220(1) poslední věta, 2221(2), 2223, 2226, 2227, 2230(1), 2232, 2233(2), 2247, 2303-2305, 2308, 2310(2), 2311 a 2315 občanského zákoníku.
- 19.7.4** Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Smluvních stran dle této Nájemní smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu, jeho předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314(1) občanského zákoníku nezakládají právo Nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.

Seznam příloh:

Příloha č. 1A – Grafické znázornění Předmětu nájmu

Příloha č. 1B – Stav Předmětu nájmu

Příloha č. 1C – Specifikace Společných prostor

Příloha č. 2 – Výpis z obchodního rejstříku Nájemce, Výpis z živnostenského rejstříku Nájemce

Příloha č. 3 – Vzor předávacího protokolu

Příloha č. 4 – Vzor Bankovní záruky

Příloha č. 5 – Provozní řád

Příloha č. 6 – Seznam Služeb

Příloha č. 7 – Práce Pronajímatele

Příloha č. 8 – Práce Nájemce

Příloha č. 9 – Specifikace Loga

Příloha č.10 – Metodika měření výměry Předmětu nájmu

Příloha č.11 – Energetický štítek budovy

Příloha č.12 – Harmonogram

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz svobodné a vážné vůle připojují své podpisy.

za **Holešovický Trojúhelník a.s.**

za **Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a .s.**

V Praze, dne 24.6. 2020

V Praze, dne 25.6. 2020

