

**BC Argentinská s.r.o.**

**a**

**Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.**

---

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**ČÍSLO SMLOUVY: BCARNS20014**

---

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### **BC Argentinská s.r.o.**

se sídlem Olšanská 1a, Praha 3, PSČ 130 00

IČ: 28441532

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 141738

zastoupená: [REDAKCE] jednatelem společnosti

(dále jen „Pronajímatel“)

a

### **Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.**

se sídlem Přítkovská 1689, 415 50 Teplice

IČ: 49099451

DIČ: CZ49099451

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 465

zastoupená: Ing. Davidem Votavou, generálním ředitelem a členem představenstva

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně též označováni jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“):

### **1. DEFINICE**

- 1.1. Níže uvedené pojmy a výrazy psané s velkými počátečními písmeny mají pro účely této Smlouvy následující význam:

„Budova“	znamená budovu na adrese Argentinská 1621/36, jež je součástí Pozemků, v katastrálním území Holešovice, obci Praha, části obce Holešovice;
„Jistota“	znamená částku ve smyslu ustanovení § 2012 a násl. Občanského zákoníku, která slouží k zajištění plnění veškerých povinností Nájemce vyplývajících mu z této Smlouvy a je podrobně popsána v článku 11 této Smlouvy;
„Nájemce“	je definován v záhlaví této Smlouvy;
„Nájemné“	znamená sjednané úplaty, které je povinen platit Nájemce Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu v souladu s článkem 7 této Smlouvy, případně v průběhu trvání této Smlouvy zvýšenou na základě Valorizace;

„Nemovitosti“	znamená Budovu a Pozemky společně, případně každý z nich samostatně, resp. kterékoli z nich;
„Občanský zákoník“	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
„Parkovací stání“	znamená vyhrazená venkovní parkovací místa umístěná před Budovou,
„Poplatek za služby“	znamená částku, kterou je Nájemce povinen platit za poskytování Služeb a případně dalších nákladů spojených s užíváním Prostoru, jak je podrobně popsáno v článku 9. této Smlouvy, případně v průběhu trvání této Smlouvy zvýšenou na základě Valorizace;
„Pozemky“	znamená pozemky parcelní číslo 594/7 a 594/8, oba v katastrálním území Holešovice, obci Praha, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví číslo 4437, jejichž součástí je Budova;
„Právní předpisy“	znamená všechny obecně závazné právní předpisy, včetně právních předpisů Evropského společenství (Evropské unie) s přímým účinkem, platné a účinné v České republice (včetně veškerých podzákoných předpisů);
„Pronajímatel“	je definován v záhlaví této Smlouvy;
„Prostor“	znamená části Budovy, podrobně specifikované v situačním plánu, který tvoří <u>Přílohu 1</u> této Smlouvy, který je v souladu s Právními předpisy určen k užívání jako kancelář a který je ve smyslu ustanovení § 2302 Občanského zákoníku prostorem sloužícím k podnikání;
„Provozní řád“	jsou provozní pravidla specifikující práva a povinnosti v souvislosti s užíváním Společných prostor, Budovy i Prostoru, která tvoří <u>Přílohu 2</u> této Smlouvy;
„Předávací protokol“	znamená zápis o stavu Předmětu nájmu ke dni jeho předání Pronajímatelem Nájemci nebo Nájemcem Pronajímateli, který bude obsahovat zejména popis skutečného stavu Předmětu nájmu (zejména označení případných vad či poškození), počet a specifikaci předávaných klíčů, bezpečnostních kódů, karet, ovládacích zařízení apod;
„Předmět nájmu“	znamená společně Prostor a Parkovací stání;

<b>„Případ porušení“</b>	znamená jakoukoli situaci, kdy Nájemce porušil jakoukoli svou povinnost dle této Smlouvy, resp. je v prodlení se splněním jakékoli své povinnosti z této Smlouvy; Případ porušení trvá od okamžiku kdy došlo k porušení příslušné povinnosti, resp. k prodlení s jejím splněním, a skončí okamžikem, kdy Nájemce odstraní takové porušení, resp. takovou povinnost splní, příp. v okamžiku kdy Pronajímatel výslovně Nájemci doručí písemné oznámení (nikoli pouze emailovou zprávu), že na splnění povinnosti nadále netrvá; v případě nezhojitelného porušení některé z povinností Nájemce skončí Případ porušení okamžikem, kdy se Smluvní strany písemně dohodnou na nápravě (např. na zaplacení náhrady škody, smluvní pokuty, jiném narovnání apod.).
<b>„Služby“</b>	znamená služby poskytované Pronajímatelem Nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu, jak jsou podrobně uvedeny v článku 7.1 této Smlouvy;
<b>„Smlouva“</b>	znamená tuto nájemní smlouvu včetně všech jejích příloh;
<b>„Smluvní strana“</b> či <b>„Smluvní strany“</b>	znamená podle kontextu Nájemce a/nebo Pronajímatele;
<b>„Společné poplatky“</b>	znamená částku, kterou je Nájemce povinen platit Pronajímateli za poskytování Služeb a případně dalších nákladů spojených s užíváním Společných prostor a Budovy, jak je podrobně popsáno v článku 9. této Smlouvy, případně v průběhu trvání této Smlouvy zvýšenou na základě Valorizace;
<b>„Společné prostory“</b>	znamená prostory Budovy, které jsou společně přístupné všem či více nájemcům a návštěvníkům Budovy, zejména prostory recepce, které je Nájemce oprávněn spoluužívat v rámci obvyklého způsobu užívání Předmětu nájmu (tzn., zejména za účelem přístupu k Předmětu nájmu);
<b>„Valorizace“</b>	znamená automatický postup zvýšení Nájemného, Poplatku za služby a Společných poplatků (resp. jejich paušálních složek), jak je podrobně popsáno v článku 10.1. této Smlouvy;

## 2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 2.1.** Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Budovy (jakožto součástí Zastavěného pozemku) a tedy i Prostoru.
- 2.2.** Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je srozuměn se skutečností, že Pronajímatel, jakožto výlučný vlastník Budovy, je oprávněn kdykoli dle svého uvážení upravit Společné prostory, vzhled Budovy, jiné prostory umístěné v Budově, jakož i Pozemky a Nájemce je povinen takové změny akceptovat, pokud nezmění účel využití Budovy jako celku a nezasáhnou podstatným způsobem do Prostoru.

### 3. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 3.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu do nájmu, aby ho dočasně za účelem provozování své podnikatelské činnosti užíval, a Nájemce tímto Předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se Pronajímateli platit sjednané Nájemné, Poplatky za služby a Společné poplatky.
- 3.2. Předmětem nájmu se rozumí kanceláře 420 (27,23 m<sup>2</sup>) a dále 428 (30,38 m<sup>2</sup>), tedy prostor o celkové ploše 57,61 m<sup>2</sup> ve 2. Nadzemním Podlaží a 1 ks venkovních parkovacích stání č.10.

### 4. ROZSAH A ÚČEL NÁJMU

- 4.1. Nájemce je oprávněn Prostor užívat výlučně jako kancelář. Smluvní strany přitom vylučují aplikaci ustanovení § 2304 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 4.2. Společně s prostorem je Nájemce oprávněn využívat prostory umístěné na stejném patře jako Prostor - kuchyňku, zasedací místnost, a sociální zařízení, které jsou společnými i pro uživatele ostatních prostor, které jsou umístěny ve stejném patře jako Prostor. V rámci hrazeného příspěvku za užívání společných prostor je Nájemce oprávněn využívat zasedací místnost v rozsahu až 20 hodin měsíčně s nutností předchozí rezervace termínu. Případné nevyčerpané hodiny se nepřevádějí do dalších měsíců. Nad rámec uvedených hodin může Nájemce zarezervovat zasedací místnost na základě společného rezervačního systému za částku ■■■ Kč bez DPH/1 hod.

### 5. DOBA NÁJMU

- 5.1. Nájem dle této Smlouvy je uzavřen na dobu neurčitou ode dne 1.1.2021
- 5.2. Smluvní strany mohou vypovědět tuto Smlouvu i bez uvedení důvodu s tím, že výpovědní doba v takovém případě skončí uplynutím tříměsíční výpovědní doby, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď dle tohoto článku doručena druhé Smluvní straně.
- 5.3. Nájemce je dále oprávněn tuto Smlouvu vypovědět pouze v případě, že:
  - 5.3.1. Pronajímatel bude v prodlení s předáním Předmětu nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání delším než třicet (30) dnů dle článku 6.1 této Smlouvy, a/nebo
  - 5.3.2. Pronajímatel bude v prodlení s uvedením Předmětu nájmu do stavu způsobilého ke smluvenému účelu (případně s odstraněním jiné skutečnosti, která brání Nájemci v plném a nerušeném výkonu práv spojených s nájmem dle této Smlouvy nebo mu působí jinou značnou újmu) delším než třicet (30) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce, a/nebo
  - 5.3.3. Pronajímatel po soustavnou dobu delší než pět (5) dnů nezajistí řádné poskytování Služeb.
- 5.4. Z důvodů uvedených v článku 5.3 této Smlouvy může přitom Nájemce vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby, tzn., že nájem dle této Smlouvy skončí v den doručení písemné výpovědi Pronajímateli, pokud u něj netrvá Případ porušení.
- 5.5. Pronajímatel je dále oprávněn tuto Smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby v případě, že:

- 5.5.1. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou;
  - 5.5.2. Nájemce je v prodlení delším než třicet (30) dnů se zaplacením Nájemného, zálohy na Poplatek za služby, Poplatku za služby, Společných poplatků, Jistoty, či jakékoli jejich části;
  - 5.5.3. Nájemce nebo osoby, kterým umožnil vstup do Předmětu nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
  - 5.5.4. bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o takových změnách Budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu;
  - 5.5.5. Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele;
  - 5.5.6. Nájemce neodstraní Případ porušení ani do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení upozornění Pronajímatele;
  - 5.5.7. proti Nájemci bude zahájeno insolvenční řízení v souladu se zákonem číslo 182/2006 Sb, v platném znění nebo majetková situace nebo jednání Nájemce splňuje zákonné znaky úpadku či stavu hrozícího úpadku, popř. obdobné situace dle zahraničních právních úprav, a to bez ohledu na to, zda na Nájemce byl podán insolvenční návrh;
  - 5.5.8. Nájemce vstoupí do likvidace;
  - 5.5.9. na majetek Nájemce byla nařízena exekuce či výkon rozhodnutí.
- 5.6. Z důvodů uvedených v článku 5.5 této Smlouvy může přitom Pronajímatel vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby, tzn., že nájem dle této Smlouvy skončí v den doručení písemné výpovědi Nájemci.
- 5.7. Výpověď z nájmu musí být vždy písemná a řádně doručena druhé Smluvní straně.
- 5.8. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě skončení nájmu dle této Smlouvy, a to z jakýchkoli důvodů, se nepoužije ustanovení § 2315 Občanského zákoníku.

## 6. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU NÁJEMCI

- 6.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že Předmětu nájmu bude předán dne 15.12.2020
- 6.2. O předání Předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán Předávací protokol. Kterákoli ze Smluvních stran je rovněž oprávněna o stavu Předmětu nájmu pořídit foto a video dokumentaci.
- 6.3. Nájemce je povinen v tento den Předmět nájmu převzít. Pro vyloučení všech pochybností se sjednává, že Nájemce je povinen od data předání Předmětu nájmu povinen dodržovat všechna ustanovení této Smlouvy, zejména týkající se pravidel užívání Předmětu nájmu.
- 6.4. V případě, že Pronajímatel bude připraven Předmět nájmu předat Nájemci, ale k předání a převzetí nedojde z důvodů na straně Nájemce, má se za to, že Nájemce Předmět nájmu převzal v den, kdy k tomu byl Pronajímatel připraven. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn namísto Předávacího protokolu sestavit zápis o stavu Předmětu nájmu, který nahradí Předávací protokol.

## 7. NÁJEMNÉ

- 7.1. Nájemce se zavazuje platit za užívání Prostoru Nájemné ve výši ████████,- Kč měsíčně a částku za užívání 1 parkovacího místa v celkové výši ████████ - Kč měsíčně.

- 7.2.** Částka za užívání 1 parkovacího místa bude účtována až od 1.7.2021. V období 1.1.2021 až 30.6.2021 nebude Nájemci částka za užívání parkovacího místa fakturována.
- 7.3.** Nájemce se dále zavazuje platit příspěvek ve výši ■■■■■,- Kč měsíčně za užívání společných prostor umístěných na patře, na kterém se nachází Prostor (a které jsou uvedeny v článku 4.2 této Smlouvy). Příspěvek dle předchozí věty se rovná 10 % části Nájemného za užívání Prostoru uvedenému v článku 7.1 této Smlouvy.
- 7.4.** Platby dle tohoto článku 7 nezahrnují daň z přidané hodnoty, která bude účtována Pronajímatelem Nájemci, pokud tento bude v rozhodné době plátcem daně z přidané hodnoty, ve výši a způsobem podle platných právních předpisů.
- 7.5.** Nájemce je povinen platit Nájemné za příslušný kalendářní měsíc vždy nejpozději do patnáctého (15.) dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za nějž je Nájemné placeno, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet číslo 115-4293200257/0100, vedený u Komerční banky, případně na jiný účet, který mu Pronajímatel sdělí.

## **8. SLUŽBY**

- 8.1.** Spolu s nájmem poskytuje Pronajímatel Nájemci následující plnění a činnosti spojené s užíváním Prostoru:
- 8.1.1.** dodávka elektrické energie,
  - 8.1.2.** ústřední (dálkové) vytápění.
- 8.2.** Spolu s nájmem zajišťuje Pronajímatel dále následující plnění a činnosti spojené s užíváním Budovy jako celku, včetně Společných prostor a případně též prostorů garáží:
- 8.2.1.** úklid společných prostor,
  - 8.2.2.** základní úklid obou kanceláří (1 x týdně - vyluxování koberců, 1 x denně vyprázdnění odpadkových košů)
  - 8.2.3.** úklid a mytí společných oken, fasády,
  - 8.2.4.** využití parkovacího místa pro návštěvy (na základě rezervace, v rozsahu 20 hodin měsíčně)
  - 8.2.5.** osvětlení společných prostor,
  - 8.2.6.** společná elektrická energie,
  - 8.2.7.** společná dodávka vody (vodné, stočné)
  - 8.2.8.** kontrola a čištění komínů,
  - 8.2.9.** odvoz a likvidace komunálního odpadu,
  - 8.2.10.** ostraha Budovy,
  - 8.2.11.** centrální recepce,
  - 8.2.12.** údržba společných prostor a jejich opravy,
  - 8.2.13.** údržba společných venkovních prostor, zeleně,
  - 8.2.14.** administrativa a správa Budovy
- 8.3.** Pronajímatel není povinen poskytovat Nájemci jakákoli jiná plnění v souvislosti s nájmem dle této Smlouvy.
- 8.4.** Pronajímatel neodpovídá Nájemci za poskytnutí, ani Nájemce nemá právo požadovat žádné snížení Nájemného či jiných plateb ve vztahu k:
- 8.4.1.** jakémukoli neposkytování či přerušení dodávky jakýchkoli Služeb do Prostor či Společných prostor z důvodu nezbytné opravy, údržby nebo výměny jakéhokoli

zařízení či přístrojů nebo jejich poškození či zničení nebo z důvodu mechanické či jiné závady nebo havárie či mrazu nebo jiného nepříznivého počasí nebo nedostatku paliva či pracovních sil nebo z jiné příčiny, kterou nemůže Pronajímatel ovlivnit; Pronajímatel však vyvine veškeré dostatečné úsilí k tomu, aby dodávky takových služeb byly co nejdříve obnoveny; a

- 8.4.2.** jakémukoli úkonu, opomenutí nebo nedbalosti kterékoli osoby, jež poskytuje či zajišťuje dodávky služeb, pokud nejedná na přímý pokyn Pronajímatele.
- 8.5.** Pronajímatel může přestat poskytovat, doplňovat, rozšiřovat, pozměňovat či upravovat kterékoliv Služby a/nebo měnit kterékoli z poskytovatelů Služeb za předpokladu, že pokud tak Pronajímatel učiní, neomezí provoz a užívání Předmětu nájmu Nájemcem.
- 8.6.** Smluvní strany tímto dohodou vylučují užití ustanovení § 2303 Občanského zákoníku.

## **9. POPLATEK ZA SLUŽBY A SPOLEČNÉ POPLATKY**

- 9.1.** Nájemce je povinen za poskytování Služeb uvedených v článku 8.1 této Smlouvy platit Pronajímateli Poplatek za služby a za poskytování Služeb uvedených v článku 8.2 této Smlouvy platit Pronajímateli Společné poplatky ode dne převzetí Předmětu nájmu dle bodu 6.1 této Smlouvy
- 9.2.** Výše Poplatku za služby bude určena na základě rozpočtu skutečné spotřeby Služeb uživateli 4.NP zjištěné na základě hodnot zaznamenaných na příslušných měřidlech umístěných v patře dle poměru výměry Prostoru ke všem prostorům umístěných ve stejném patře a jejich skutečné ceny účtované dodavatelem takových Služeb.
- 9.3.** Výše Společných poplatků je určena součtem paušálních plateb za jednotlivé Služby uvedené v článku 8.2 této Smlouvy uvedených v Příloze 3 této Smlouvy.
- 9.4.** Nájemce je povinen Pronajímateli platit spolu s Nájemným měsíční zálohy na Poplatek za služby a zároveň hradit Společné poplatky. Výše zálohy na Poplatek za Služby platná ke dni uzavření této Smlouvy činí [REDACTED] - Kč měsíčně a výše Společných poplatků platná ke dni uzavření této Smlouvy činí [REDACTED] - Kč měsíčně, přičemž tyto částky nezahnují daň z přidané hodnoty, která bude účtována Pronajímatelem Nájemci ve výši a způsobem podle platných právních předpisů.
- 9.5.** Skutečnou celkovou výši Poplatku za služby za příslušný kalendářní rok je Pronajímatel povinen vypočítat a vyúčtovat Nájemci nejpozději do **30. dubna** následujícího kalendářního roku.
- 9.6.** Pronajímatel je oprávněn kdykoli po dobu trvání této Smlouvy (avšak maximálně jednou za kalendářní rok) jednostranně rozhodnout o změně výše (zvýšení i snížení) záloh na Poplatek za služby na další období, a to zejména s ohledem na aktuální vyúčtování Služeb, vývoj, či očekávaný vývoj cen Služeb, spotřebu Nájemce, resp. Budovy, apod., a to vždy nejvýše o částku odpovídající zvýšení nákladů na zajištění Služeb dle článku 8.1 této Smlouvy (např. o částku zvýšení či budoucího zvýšení cen dodavatelem). Nájemce je povinen takové rozhodnutí Pronajímatele akceptovat a platit nadále zálohy v nově stanovené výši.
- 9.7.** Pronajímatel je dále oprávněn nejvýše jednou za kalendářní rok jednostranně rozhodnout o zvýšení Společných poplatků. Takové jednostranné zvýšení je Pronajímatel povinen podrobně odůvodnit a podložit, přičemž Nájemce je srozuměn s tím, že výše předmětných paušálních složek byla stanovena ke dni uzavření této Smlouvy na základě aktuálních dodavatelských cen jednotlivých Služeb a jejich rozsahu, přičemž v případě zvýšení těchto cen, resp. nuceného zvýšení rozsahu těchto Služeb (např. v důsledku změny Právních



předpisů apod.) by nebylo možné spravedlivě požadovat na Pronajímateli zachování jejich stávající, neaktuální, výše. Pronajímatel je však oprávněn zvýšit cenu těchto paušálních složek vždy nejvýše o ■■■% (slovy: ■■■ procent) oproti předchozí výši.

## 10. VALORIZACE

- 10.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné i paušální složky Poplatku za služby a Společných poplatků budou každoročně, vždy s účinností od 1. ledna příslušného roku zvyšovány o 100 % (slovy: jedno sto procent) míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného v měsíci prosinci Českým statistickým úřadem, případně jeho nástupcem, přestane-li tento úřad takový údaj vyhlášovat. K první Valorizaci Nájemného dojde 1.1.2022. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že pro případ deflace se výše Nájemného ani paušálních složek Poplatku za služby a Společných poplatků nesnižuje. Základem pro zvýšení Nájemného a paušálních složek Poplatku za služby a Společných poplatků je jejich výše platná v měsíci prosinci bezprostředně předcházejícím měsíci lednu, v němž má ke zvýšení dojít.
- 10.2. Pro případ, že by Český statistický úřad, případně jeho nástupce, nevyhlásil příslušný index pro zjištění výše Valorizace před datem splatnosti Nájemného za bezprostředně po Valorizaci následující měsíc leden (či další měsíce), je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli případný nedoplatek na Nájemném za takové měsíce spolu s prvním měsíčním Nájemným splatným po vyhlášení příslušného indexu pro Valorizaci.
- 10.3. Valorizace je účinná pouze po písemném oznámení Pronajímatele Nájemci s oznámením nové výše plateb a doručení příslušného daňového dokladu na následující splátky.

## 11. JISTOTA

- 11.1. Nájemce je povinen do 7.12.2020 složit na bankovní účet Pronajímatele číslo 115-4293200257/0100, vedený u Komerční banky, případně na jiný účet, který mu Pronajímatel sdělí Jistotu ve výši odpovídající dvojnásobku měsíčního Nájemného včetně Poplatku za služby a Společných poplatků. Platba tohoto článku nezahrnují daň z přidané hodnoty. Jistota celkem činí ■■■- Kč.
- 11.2. Jistota slouží k zajištění plnění veškerých dluhů a povinností Nájemce vyplývajících z této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn, v případě, že nastane Případ porušení, dle vlastního uvážení a aniž by tím byl dotčen jakýkoli jiný jeho nárok dle této Smlouvy, použít Jistotu k úhradě jakýchkoli svých splatných pohledávek vyplývajících z této Smlouvy a z užívání Prostoru a Společných prostor Nájemcem podle této Smlouvy (včetně pohledávek na náhradu škody, úroků z prodlení apod.).
- 11.3. Nájemce je povinen doplnit Jistotu na sjednanou výši, pokud ji, nebo její část, Pronajímatel oprávněně čerpal v souladu s článkem 11.2 této Smlouvy, a to nejpozději do deseti (10) kalendářních dnů ode dne, kdy se Nájemce dozvěděl o skutečnosti, že aktuální výše Jistoty neodpovídá sjednané výši (např. od doručení písemného oznámení Pronajímatele o čerpání Jistoty či její části).
- 11.4. Pronajímatel je povinen do třiceti (30) dnů ode dne skončení nájmu vrátit Nájemci Jistotu (sníženou o její oprávněně čerpanou část, pokud nebyla ze strany Nájemce následně doplněna).
- 11.5. Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemci nevzniká právo na zaplacení jakýchkoli úroků z poskytnutí Jistoty. Případné úroky z uložení Jistoty na bankovním účtu náleží Pronajímateli.

## **12. UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU A SPOLEČNÝCH PROSTOR**

- 12.1.** Nájemce souhlasí a zavazuje se užívat Předmět nájmu včetně všech jeho součástí, příslušenství a vybavení způsobem obvyklým vzhledem k sjednanému rozsahu a účelu nájmu. Nájemce je povinen Předmět nájmu udržovat s péčí řádného hospodáře v řádném stavu, uklízet jej a předcházet vzniku škod či jiných závad. Nájemce Pronajatý prostor užívat způsobem, který by byl v rozporu nebo by přesahoval jeho stavebnětechnické a stavebně právní vymezení.
- 12.2.** Nájemce je oprávněn užívat nevýhradně spolu s ostatními uživateli Budovy v míře obvyklé a způsobem šetrným a za podmínek uvedených v Provozním řádu společné prostory Budovy a jejich vybavení. Pronajímatel je oprávněn změnit vymezení Společných prostor a jejich vybavení určených k užívání Nájemcem.
- 12.3.** Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu a Společné prostory v souladu s dobrými mravy, způsobem, který nebude rušit ostatní nájemce či jiné uživatele Budovy nebo jejího okolí a v souladu s hygienickými předpisy. V případě sdílení některých Společných prostor určených k užívání pouze některým osobám (typicky prostory uvedené v článku 4.2 této Smlouvy) s ostatními uživateli není Nájemce oprávněn bezdůvodně a nepřiměřeně omezovat ostatní tyto uživatele ve výkonu jejich užívacího práva k takovým prostorům.
- 12.4.** Nájemce není oprávněn umísťovat, odkládat či skladovat mimo Prostor jakékoliv věci, vyjma prostor k tomu Pronajímatelem výslovně označených.
- 12.5.** Vozidla zaparkovaná na Parkovacím stání je Nájemce povinen při parkování zabezpečit proti krádeži a způsobení škody těmito vozidly nebo na těchto vozidlech či jejich vybavení. Nájemce nesmí ve vozidlech ponechávat jakékoliv cennosti nebo jiné cenné věci, které netvoří součást či povinnou výbavu vozidla. Nájemce je povinen ponechat vozidlo zaparkované pouze na Parkovacím stání a způsobem, který nebude bránit přístupu a příjezdu na sousední parkovací stání nebo ohrožovat jiné uživatele ostatních parkovacích stání.
- 12.6.** Způsob užívání Budovy je dále stanoven Provozním řádem, který je pro Nájemce závazný. Pronajímatel je oprávněn Provozní řád kdykoli změnit či doplnit. V takovém případě písemně oznámí Nájemci příslušnou změnu či doplnění Provozního řádu, a to vyvěšením této změny či doplněním Provozního řádu na vývěsce Budovy. Tímto oznámením nabývá změna účinnosti vůči Nájemci. Nájemce je oprávněn do deseti (10) pracovních dní ode dne vyvěšení sdělit Pronajímateli své výhrady k provedeným změnám Provozního řádu, jestliže dle jeho názoru je v rozporu s ustanoveními této Smlouvy. Sdělí-li Nájemce výhrady ke změnám v uvedené lhůtě a budou-li tyto výhrady oprávněné v souladu s předchozí větou, uzavřou Smluvní strany dodatek ke Smlouvě stanovující odchylku od Provozního řádu, v opačném případě bude pro Nájemce nadále závazný Provozní řád ve znění před provedenou změnou. Ustanovení této Smlouvy mají přednost před Provozním řádem.
- 12.7.** Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli všechny náklady, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, popřípadě Společných prostor Nájemcem nebo osobami nacházejícími se v Budově za účelem navštívení Nájemce v rozporu s touto Smlouvou či Provozním řádem.
- 12.8.** Nájemce není oprávněn vnášet do Budovy a Předmětu nájmu nebezpečné látky a věci nebo věci, jejichž vnesení by mohlo ohrozit nosnost podlah či jiných nosných konstrukcí. Nájemce je povinen si v případě pochybností vyžádat předem písemné stanovisko Pronajímatele.

- 12.9.** Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn umísťovat na Budovu či vchod do Pronajatého prostoru jakékoliv tabule, vlajky či jiná označení. Pronajímatel nebude bezdůvodně odmítat umístění takového označení, které podle zákona musí být na Budově umístěno o Nájemci, jestliže zde má své sídlo či provozovnu, a to na místě určeném Pronajímatelem a v jednotné podobě jím předem písemně odsouhlasené. Lhůta pro odsouhlasení se sjednává na jeden (1) měsíc.

### **13. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE**

- 13.1.** Kromě ostatních povinností Nájemce uvedených v této Smlouvě se Nájemce zavazuje, že:
- 13.1.1.** bude zacházet s Předmětem nájmu s řádnou péčí a v souladu s Právními předpisy, touto Smlouvou a Provozním řádem;
  - 13.1.2.** zajistí plnění svých povinností dle této Smlouvy ze strany svých zaměstnanců, členů svých orgánů či jakýchkoli jiných spolupracujících osob;
  - 13.1.3.** bude na vlastní náklady a v souladu s Provozním řádem provádět běžnou údržbu a drobné opravy (pro obojí platí, že se tím rozumí údržba či oprava do částky ████████ Kč) v Předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu (včetně vybavení Předmětu nájmu);
  - 13.1.4.** nepřenechá Předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele;
  - 13.1.5.** umožní Pronajímateli a jiným osobám zmocněným Pronajímatelem kdykoli během doby trvání nájmu vstup do Předmětu nájmu za účelem prohlídky prostor a kontroly (vč. prohlídky s možným budoucím nájemcem Prostoru) a ke zjištění, jakým způsobem Předmět nájmu užíván a v jakém je stavu za předpokladu předchozí výzvy Pronajímatele učiněné alespoň jeden den předem;
  - 13.1.6.** oznámí Pronajímateli okamžitě každou pojistnou událost nahlášenou Nájemcem; aniž by tím byl dotčen jakýkoli jiný závazek Nájemce pak do jednoho (1) měsíce po upozornění Pronajímatele (nebo okamžitě v případě havarijní situace), odstraní veškeré závady a poškození Předmětu nájmu či Budovy, za které Nájemce odpovídá, resp., které způsobil sám, nebo osoby, jimž umožnil přístup do Budovy, na své vlastní náklady; v případě, že tak Nájemce neučiní, bude mít Pronajímatel právo kdykoli po skončení lhůty jednoho (1) měsíce (nebo okamžitě v případě havarijní situace) vstoupit do Předmětu nájmu a takové opravy a práce provést, přičemž náklady na tyto opravy a práce uhradí Nájemce Pronajímateli na požádání, a v případě, že tak neučiní, budou okamžitě Pronajímatelem vymahatelné;
  - 13.1.7.** zajistit, aby jakékoli vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v Předmětu nájmu byly v souladu s Právními předpisy a českými normami (a to i pouze doporučujícími) a byly schváleny příslušnými státními orgány, jestliže je takovéto schválení vyžadováno; Nájemce je povinen zajistit, že manipulace a používání jakýchkoli vybavení a přístrojů v Předmětu nájmu je prováděna dle pokynů pro takovéto vybavení a přístroje, a že používání a manipulace je prováděna pouze osobami pro takovéto užívání nebo manipulaci školenými, oprávněnými nebo kvalifikovanými; o zapojení či instalaci takových zařízení je Nájemce povinen Pronajímatele předem informovat;
- 13.2.** Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební či technické úpravy a obdobné změny Předmětu nájmu, jakož i úpravy jakkoliv zasahující vně Předmětu nájmu bez předchozího

písemného souhlasu Pronajímatele a za podmínek či povinností Nájemce v případném souhlasu uvedených (včetně podmínek na případné odstranění takových úprav či pravidel vypořádání případného zhodnocení Budovy či Prostoru ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy).

#### **14. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

- 14.1.** Kromě ostatních povinností Pronajímatele uvedených v této Smlouvě v návaznosti na Provozní řád, se tímto Pronajímatel zavazuje, že:
- 14.1.1.** zajistí klidné a nerušené užívání Předmětu nájmu Nájemcem; pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany s ohledem na charakter Budovy a jejího provozu uvádí, že tato povinnost Pronajímatele není porušena, pokud ostatní uživatelé Budovy provádějí stavební úpravy či jiné práce v prostorech, které jim byly dány do užívání, které byly odsouhlaseny Pronajímatelem, a pokud jsou činěny v souladu s Provozními pravidly; uvedené však nezbavuje povinnosti Pronajímatele vhodnými způsoby vymáhat zastavení neoprávněného rušení (tj. například v rozporu s nájemní smlouvou či příslušných použitelných částí Provozních pravidel) Nájemce ze strany ostatních uživatelů Budovy;
  - 14.1.2.** poskytne Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, návštěvníkům a všem osobám právoplatně požadujícím vstup do Předmětu nájmu volný a nepřetržitý přístup do Předmětu nájmu jakož i do Společných částí v rámci Budovy v rozsahu, v jakém to vyplývá z jejich postavení, této Smlouvy či Provozního řádu.
- 14.2.** Pronajímatel má právo provádět v rámci Budovy jakékoliv stavební a další práce jako součást údržby, oprav a obnovy Budovy. V případě přípravy a provádění takových prací je Pronajímatel, v souladu s tímto článkem, povinen poskytnout Nájemci příslušné upozornění v dostatečném časovém předstihu a přijmout všechna přiměřená opatření k minimalizaci nepříznivého vlivu na užívání Předmětu nájmu Nájemcem, jež může být těmito pracemi způsoben. Nájemce nemá z důvodu provádění takových prací zásadně právo na žádné snížení nebo pozastavení placení Nájemného, ani Poplatku za služby či Společných poplatků, ledaže by v důsledku provádění takových prací došlo k znemožnění nebo omezení užívání Předmětu nájmu v rámci jednoho dne po dobu delší než 24 hodin; v takovém případě bude mít Nájemce nárok na snížení Nájemného či Poplatku za služby a Společných poplatků v rozsahu odpovídajícím omezení užívání.
- 14.3.** V případě, že se práce Pronajímatele dle článku 14.2 této Smlouvy jakkoliv dotknou Předmětu nájmu, zavazuje se Nájemce poskytnout Pronajímateli bez zbytečného odkladu nezbytnou součinnost k provedení takových prací jako je vpuštění do Předmětu nájmu a umožnění provádění prací v něm. Pokud v takovém případě dojde k omezení užívání Předmětu nájmu, platí přiměřeně ujednání obsažené v článku 14.2 této Smlouvy.

#### **15. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU PRONAJÍMATELI**

- 15.1.** Nájemce je povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu dle této Smlouvy, a to řádně vyklizený (včetně odstranění všech instalovaných zařízení a vybavení, a to i pokud by instalací do Předmětu nájmu přestaly být samostatnými věcmi v právním smyslu, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak), ve stavu v jakém jej Nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pronajímatel je povinen v tento den Předmět nájmu převzít. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že pokud Předmět nájmu nebude připraven k předání v tomto stavu, je

Pronajímatel oprávněn odmítnout jeho převzetí a Nájemce se tím dostane do prodlení s předáním Předmětu nájmu. Pronajímatel je však alternativně oprávněn z předaného Předmětu nájmu vyklidit věci umístěné Nájemcem či z jeho přičinění a složit je do úschovy na náklady Nájemce.

- 15.2.** O předání Předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán Předávací protokol, jehož součástí budou mj. záznamy o měřidlech energií či médií dodaných do Prostoru (resp. určení poměru služeb na Prostor připadající). V případě, že Nájemce neposkytne součinnost pro sepsání Předávacího protokolu (zejména se k předání Předmětu nájmu nedostaví či bezdůvodně odmítne podpis Předávacího protokolu), platí, že byl Předmět nájmu předán Pronajímateli doručením Předávacího protokolu Nájemci či pokusem o jeho osobní předání, a to ve stavu uvedeném v Předávacím protokolu.

## **16. POJIŠTĚNÍ UZAVŘENÉ PRONAJÍMATELEM**

- 16.1.** Pronajímatel sjednal následující pojištění:

**16.1.1.** Pojištění majetku, které se vztahuje na hrubou stavbu Budovy, vybavení, instalace, zařízení, úpravy, výzdoby, movité věci, materiál a obecně na veškeré movité a nemovité věci, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele, a které je sjednáno na částku [REDAKCE], -Kč, a zní zejména na následující rizika:

**16.1.1.1.** požár, výbuch, jakož i škody způsobené poruchami protipožárních zařízení do celkové výše ceny znovu pořízení,

**16.1.1.2.** škody způsobené vodou,

**16.1.1.3.** škody způsobené vandalismem.

**16.1.2.** Pojištění odpovědnosti, které se kryje jeho odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, jako vlastníka a provozovatele Budovy, resp. Společných částí, a které je sjednáno na částku [REDAKCE] - Kč.

- 16.2.** Nájemce si je plně vědom rozsahu pojištění uzavřeného Pronajímatelem a zavazuje se (nad rámec pojištění uvedeného v článku 16 této Smlouvy) si samostatně sjednat vlastní pojištění na případná rizika, která nejsou kryta pojištěním Pronajímatele, jak je popsáno v této Smlouvě.

## **17. POJIŠTĚNÍ UZAVŘENÉ NÁJEMCEM**

- 17.1.** Počínaje vznikem příslušných rizik, nejpozději ke dni převzetí Předmětu nájmu je Nájemce povinen sjednat u renomované pojišťovny, oprávněné poskytovat pojistné služby na území České republiky, následující pojištění:

**17.1.1.** pojištění vztahující se na úpravy provedené Nájemcem, vybavení, výzdobu, zařízení Předmětu nájmu, materiál, zboží a obecně všechny věci, za něž Nájemce odpovídá, a to proti požáru, výbuchu, vandalismu, krádeži, škodám způsobeným vodou a poruchou protipožárního zařízení;

**17.1.2.** pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku způsobenou provozní činností Nájemce;

kteřé je povinen udržovat po celou dobu nájmu, přičemž Pojistná částka musí činit [REDAKCE] Kč (doporučená částka)

- 17.2.** Nájemce předloží Pronajímateli potvrzení o sjednaném pojištění v rozsahu, jak je uvedeno článku 17.1. této Smlouvy nejpozději ke dni převzetí Předmětu nájmu.

- 17.3.** Nájemce je povinen každoročně předložit Pronajímateli potvrzení pojišťovny o tom, že uzavřené pojistné smlouvy jsou platné, a doložit, že uhradil pojistné dle těchto pojistných smluv. Kdykoli o to Pronajímatel požádá, předloží mu Nájemce své pojistné smlouvy, případně certifikát (potvrzení) pojišťovny o rozsahu pojištění.
- 17.4.** Nájemce je povinen bezodkladně oznámit Pronajímateli ukončení platnosti pojistných smluv, zejména pokud k jejich ukončení došlo z důvodu neplacení pojistného nebo jejich vypovězení.
- 17.5.** Pronajímatel se zavazuje vyžadovat sjednání pojištění o obdobném obsahu jako je uveden v tomto článku Smlouvy i po ostatních nájemcích Budovy.

## **18. SANKČNÍ USTANOVENÍ**

- 18.1.** Nájemce je v případě porušení své povinnosti stanovené v této Smlouvě povinen Pronajímateli zaplatit a Pronajímatel je oprávněn po Nájemci v takovém případě požadovat zaplacení smluvních pokut takto:
- 18.1.1.** při porušení povinnosti Nájemce platit řádně a včas jakékoli platby v souladu s touto Smlouvou je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den trvání prodlení;
- 18.1.2.** při porušení povinnosti Nájemce nepřenechat Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu Pronajímatele a za podmínek dle článku 13.1.4 této Smlouvy a za porušení povinnosti dle článku 19.1 této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši ████████č za každý den trvání takového porušení;
- 18.1.3.** při porušení povinnosti Nájemce neprovádět jakékoli stavební úpravy a obdobné změny Předmětu nájmu, resp. Budovy, bez předchozího souhlasu Pronajímatele a za podmínek článku 13.2 této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši ████████Kč za každé takové porušení;
- 18.1.4.** při porušení povinnosti Nájemce předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, lhůtě a za podmínek dle článku 15.1 této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši ████████Kč za každý den trvání prodlení.
- 18.2.** Pronajímatel je v případě porušení své povinnosti stanovené v této Smlouvě povinen Nájemci zaplatit a Nájemce je oprávněn po Pronajímateli v takovém případě požadovat zaplacení smluvní pokuty při porušení povinnosti Pronajímatele vrátit částku Jistoty či její zbývající část ve lhůtě uvedené v článku 11.4. této Smlouvy či vrátit přeplatky na zálohovém Poplatku za služby v souladu s touto Smlouvou je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den trvání prodlení.
- 18.3.** Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty ani jejím skutečným uhrazením nezaniká povinnost druhé Smluvní strany splnit povinnost, jejíž plnění bylo smluvní pokutou zajištěno. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Smluvní strany na náhradu škody způsobené porušením povinnosti druhé Smluvní strany, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, ve výši převyšující uhrazenou částku smluvní pokuty.
- 18.4.** Smluvní pokuta je splatná do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty. Je-li Nájemce v prodlení s uhrazením smluvní pokuty, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky smluvní pokuty za každý započatý den prodlení.

## 19. OSTATNÍ USTANOVENÍ

- 19.1.** Nájemce se zavazuje nejpozději do pěti (5) kalendářních dnů od skončení nájemního vztahu zajistit změnu adresy sídla, místa podnikání, popř. provozovny či jiného označení místa svého působení či jakýchkoli dalších osob, které užívání Prostoru, resp. Budovy, odvozují od Nájemce, a to včetně případných zápisů takových změn do příslušných rejstříků či seznamů.
- 19.2.** Pronajímatel je oprávněn jednostranně započítat jakékoli své pohledávky vůči Nájemci proti pohledávkám Nájemce. Nájemce je oprávněn jednostranně započítat své pohledávky vůči Pronajímateli, které Pronajímatel uznal jako oprávněné, proti svým dluhům vůči Pronajímateli.
- 19.3.** Smluvní strany sjednávají, že žádný její článek nebo ustanovení nelze přisoudit žádné ze Smluvních stran s tím, že jej v jednání o této Smlouvě použila jako první.
- 19.4.** Pro daňové účely je Pronajímatel oprávněn vystavit jako daňový doklad pro všechny platby dle této Smlouvy splátkový kalendář v souladu s Právními předpisy. V případě změny výše Nájemného, zálohových plateb či jiné platby dle této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn vystavit nový splátkový kalendář a doručit jej Nájemci. Vystavením nového splátkového kalendáře zaniká platnost původního splátkového kalendáře s účinností od data změny výše platby.
- 19.5.** Pronajímatel má na zajištění plnění veškerých dluhů a povinností Nájemce vyplývajících z této Smlouvy, zejména Nájemného, Poplatku za služby a Společných poplatků, zadržovací právo k movitým věcem, které jsou v Předmětu nájmu. V této souvislosti se Smluvní strany dohodly, že pokud Pronajímatel takové zadržovací právo k některé z těchto věcí uplatní a nebude-li příslušný dluh Nájemce zajištěn takovým zadržovacím právem splněn řádně a včas, má Pronajímatel vedle svého práva na uspokojení uvedené pohledávky na vrácení dluhu v zákonném režimu dále právo na uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení předmětu zadržovacího práva, a to včetně možnosti tzv. přímého prodeje, tj. prodejem třetí osobě mimo dražbu za těchto podmínek:
- 19.5.1.** Pronajímatel je oprávněn k výkonu zadržovacího práva dle tohoto článku pověřit třetí osobu, která musí splňovat všechny zákonné požadavky kladné na podnikatele v oblasti organizace dražeb nebo zprostředkování prodeje movitých věcí;
- 19.5.2.** odeslat Nájemci oznámení o době, místě a způsobu realizace výkonu zadržovacího práva nejméně patnáct (15) dnů předem;
- 19.5.3.** Pronajímatel je oprávněn zadržené věci zpeněžovat jednotlivě nebo jako celek (soubor věcí), a to zcela dle vlastního uvážení.

## 20. PÍSEMNÁ SDĚLENÍ, DORUČOVÁNÍ A JMENOVÁNÍ ZÁSTUPCŮ STRAN

- 20.1.** Veškerá oznámení či jiná sdělení mezi Smluvními stranami, pokud není uvedeno v této Smlouvě výslovně jinak, musí mít písemnou či elektronickou formu, musí být učiněna v českém jazyce a doručení lze provést osobně, kurýrem, poštou nebo prostřednictvím jiného držitele poštovní licence nebo emailem na níže uvedené adresy Smluvních stran, resp. na adresy jejich zástupců ve věcech, v nichž jsou oprávněni za příslušnou Smluvní stranu jednat, případně na jinou adresu, kterou příslušná Smluvní strana sdělí postupem podle tohoto článku druhé Smluvní straně. Jestliže je doručované oznámení či jiné sdělení doručováno osobně, považuje se za řádně doručené ve chvíli, kdy bylo doručení potvrzeno příjemcem. Za doručenou se považuje také doporučená zásilka, kterou si

adresát nevyzvedl na příslušné úřadovně pošty nebo jiného držitele poštovní licence ani desátý den po jejím uložení, a to tímto dnem. Je-li sdělení doručováno elektronicky emailem, považuje se sdělení za doručené okamžikem, kdy bylo dodáno do emailové schránky adresáta, bylo-li odesláno z emailové schránky odesílatele uvedené v této Smlouvě (případně určené při jmenování zástupce Smluvní strany, resp. změněné v souladu s tímto článkem). Pokud je však učiněno mimo řádnou pracovní dobu příjemce (sjednanou pro účely této Smlouvy: pondělí až pátek – mimo státní svátky a ostatní svátky stanovené zákonem číslo 245/2000 Sb. v platném znění – od 8:00 do 17:00 hodin), je za dobu skutečného doručení považován začátek nejbližší následující řádné pracovní doby.

## 20.2. Doručování Pronajímateli:

### **BC Argentinská s.r.o.**

adresa: Olšanská 1a, Praha 3, PSČ 130 00

ve věcech týkajících se této Smlouvy a jejích změn:

k rukám [REDACTED]

email: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

ve věcech týkajících se fakturace a vyúčtování:

k rukám [REDACTED]

email: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

ve věcech technických a týkajících se zejména odstraňování vad Předmětu nájmu a jeho úprav či běžné komunikace s Pronajímatelem:

k rukám [REDACTED]

email: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

## 20.3. Doručování Nájemci ve věcech této Smlouvy:

adresa:

ve věcech týkajících se této Smlouvy a jejích změn a ve věcech běžné komunikace:

k rukám: [REDACTED]

email: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

ve věcech týkajících se fakturace a vyúčtování:

k rukám: [REDACTED]

email: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

## 21. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 21.1. Smluvní vztah založený touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a dalšími Právními předpisy platnými v České republice. Komunikačním jazykem ve všech záležitostech týkajících se této Smlouvy, resp. plnění Zhotovitele, je český jazyk.
- 21.2. V případě, že se spor mezi Smluvními stranami nepodaří urovnat dohodou, pak Smluvní strany dohodou zakládají pravomoc k rozhodnutí takového sporu soudům České republiky (pokud tato již nevyplývá či nebude vyplývat z účinných právních předpisů) a místní příslušnost Obvodnímu soudu pro Prahu 3 ve věcech rozhodovaných obvodními soudy, popř. Městského soudu v Praze ve věcech rozhodovaných krajskými soudy.



- 21.3.** Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 1932, § 2209, § 2223, § 2314, Občanského zákoníku. Nájemce přebírá v souladu s ustanovením § 1765 Občanského zákoníku riziko změny okolností.
- 21.4.** Pro vyloučení pochybností Nájemce výslovně potvrzuje, že je podnikatelem, uzavírá tuto Smlouvu při svém podnikání, a na tuto Smlouvu se tudíž ve vztahu k Nájemci neuplatní ustanovení § 1793 Občanského zákoníku (neúměrné zkrácení) ani § 1796 Občanského zákoníku (lichva). Žádná Smluvní strana se nepovažuje vůči druhé Smluvní straně za stranu slabší.
- 21.5.** Veškeré změny či doplnění této Smlouvy vyžadují písemnou formu ve formě dodatku k této Smlouvě.
- 21.6.** Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.

**Seznam příloh:**

- 1. Situační plán prostor**
- 2. Provozní řád**
- 3. Specifikace poplatku za služby, Specifikace společných poplatků**
- 4. Vzor Rámcové smlouva KB o zástavě pohledávek**

V Praze dne 26.11.2020

V Teplicích dne