NÁJEMNÍ SMLOUVA

1. **Smluvní strany**

**IMMOTEL a.s.**

IČ: 01842382, DIČ: CZ01842382

se sídlem Praha 5, Smíchov, Švédská 635/8, PSČ 150 00

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20864

zastoupená xxxxx, předsedou představenstva a xxxxx, pověřeným zaměstnancem

korespondenční adresa: Praha 2, Charles Square Center, Karlovo nám. 10, PSČ 120 00

*na straně jedné* ***jako Pronajímatel (dále jen „Pronajímatel“)***

a

**Základní škola a Střední škola Březejc, Sviny 13**

IČ: 48897574, DIČ: není plátcem DPH

se sídlem Sviny 13, 594 01 Velké Meziříčí

společnost zapsaná v seznamu: Přímo řízená organizace MŠMT ČR

zastoupená: xxxxxxx, ředitelka školy

korespondenční adresa: Sviny 13, 594 01 Velké Meziříčí

tel. kontakt: 774 449 319, e-mail: skola.brezejc@seznam.cz

bankovní spojení: 5285810287/0100

*na straně druhé* ***jako Nájemce (dále jen „Nájemce“)***

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

1. **Předmět nájmu**
2. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 5725, jehož součástí je budova č.p. 763 se způsobem využití Občanská vybavenost, vše v katastrálním území Třebíč, obec Třebíč, zapsané na listu vlastnictví č. 16912, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Kraj Vysočina, katastrální pracoviště KP Třebíč (dále jen „Budova“). Budova se nachází na adrese Třebíč, Dr.Holubce 763/1.
3. V Budově, v jejím NP1 objekt A, se nacházejí nebytové prostory o celkové výměře 23.02 m2, graficky vyznačené šrafováním na plánu příslušného podlaží, který tvoří nedílnou součást smlouvy jako její Příloha č. 1 (dále jen „Pronajatý prostor“). Pronajatý prostor sestává z následujících místností:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **KÓD NEMOVITOSTI** | **TYP PROSTOR** | **ČÍSLO A TYP PODLAŽÍ \*** | **ČÍSLO MÍSTNOSTI**  | **VÝMĚRA (M2)** |
| TR0061 | sklad | NP1 objekt A | 117 | 10,75 |
| TR0061 | kancelář | NP1 objekt A | 118 | 12,27 |
|  |  |  |  |  |
| Legenda\*: | NP = nadzemní podlaží | PP = podzemní podlaží |

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Pronajatý prostor za nájemné sjednané v čl. V. této smlouvy, s tím, že Nájemce je povinen vedle nájemného platit Pronajímateli i úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru (úhradu za služby) ve výši dle čl. V. této smlouvy. Výčet těchto plnění (služeb), které je Nájemce povinen platit, splatnost a způsob jejich vyúčtování jsou sjednány dále ve Všeobecných podmínkách nájmu sjednaných dle čl. VII. této smlouvy a obsažených v Příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce přijímá Pronajatý prostor do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Pronajímatel neposkytuje Nájemci jakékoliv parkovací stání či místo.
3. **Rozsah a účel nájmu**
4. Nájemce je oprávněn užívat Pronajatý prostor jako kancelář speciálně pedagogického centra pro výkon činnosti dle výpisu Nájemce ze seznamu přímo řízených organizací – speciálních škol vedených u MŠMT ČR, tvořícího přílohu č. 3 této smlouvy.
5. **Doba nájmu**
6. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 8. 2016 do 31. 7. 2017.
7. Neoznámí-li písemně ani jedna ze smluvních stran druhé smluvní straně svůj nezájem pokračovat v nájmu dle této smlouvy po uplynutí sjednané doby nájmu, příp. doby prodloužené, nejpozději do konce kalendářního měsíce, předcházejícího kalendářnímu měsíci, v němž má dojít k uplynutí doby nájmu, prodlužuje se nájem o stejnou dobu, na kterou byl původně sjednán, a to i opakovaně.
8. **Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru**
9. Nájemce se zavazuje platit za užívání Pronajatého prostoru nájemné ve výši 1151 Kč (slovy: jeden tisíc sto padesát jeden korun českých) měsíčně.

Měsíční nájemné za Pronajatý prostor pak činí **1151 Kč** (slovy: jeden tisíc sto padesát jeden korun českých). K nájemnému nebude přičítáno DPH v zákonem stanovené výši. Nájemné za první měsíc nájemního vztahu je splatné nejpozději ke dni 25. 7. 2016.

*Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Nájemce před zahájením nájemního vztahu, nejpozději do 1.8.2016, položí koberec v Pronajatém prostoru, bude mu odpuštěn nájem za první tři měsíce, resp. za období od 1.8.2016 do 31.10.2016, celkem ve výši 3453,- Kč (slovy: tři tisíce čtyři sta padesát tři korun českých). Po položení koberce bude smluvními stranami sepsán o této skutečnosti protokol.*

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemce bude vedle nájemného hradit Pronajímateli měsíčně částku **1343 Kč** (slovy: jeden tisíc tři sta čtyřicet tři korun českých) jako paušální platbu na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru dle seznamu služeb obsaženého v čl. V. Všeobecných podmínek nájmu tvořících Přílohu č. 2 této smlouvy. K této částce bude přičítána DPH v zákonem stanovené výši. Platba za první měsíc nájemního vztahu je splatná ke dni 25. 7. 2016.
2. Nájemce bude platbu nájemného provádět bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele vedený u Raiffeisenbank, a.s., číslo účtu **5010011881/5500**, s užitím variabilního symbolu **4801932**.
3. Nájemce bude úhradu paušální platby na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru, jakož i případný doplatek na vyúčtování těchto služeb provádět bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele vedený u Raiffeisenbank, a.s., číslo účtu **5010011902/5500**, s užitím variabilního symbolu **4801932** nebo na jiný účet, který mu Pronajímatel písemně oznámí.
4. Platební podmínky částek dle předchozích odstavců stanoví Všeobecné podmínky nájmu obsažené v Příloze č. 2 této smlouvy.
5. **Kauce**
6. Nájemce je povinen nejpozději ke dni 25. 7. 2016 složit na účet Pronajímatele číslo **5010011881/5500**, s užitím variabilního symbolu **4801932** vedený u Raiffeisenbank, a.s. kauci ve výši **7482 Kč** (slovy: sedm tisíc čtyři sta osmdesát dva korun českých).
7. Platební podmínky a způsob užití kauce stanoví Všeobecné podmínky nájmu obsažené v Příloze č. 2 této smlouvy.
8. **Všeobecné podmínky nájmu**
9. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na Všeobecných podmínkách nájmu, které tvoří nedílnou součást této smlouvy a jsou obsaženy v Příloze č. 2 této smlouvy. Všeobecné podmínky nájmu podrobněji upravují práva a povinnosti smluvních stran. Pronajímatel a Nájemce výslovně prohlašují, že se s těmito podmínkami seznámili, což stvrzují podpisem této smlouvy, jakož i podpisem připojeným pod Přílohou č. 2 a zavazují se je dodržovat, nestanoví-li tato smlouva jinak.
10. **Závěrečná ustanovení**
11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
12. Příloha č. 1 – Plány Pronajatého prostoru
13. Příloha č. 2 – Všeobecné podmínky nájmu
14. Příloha č. 3 – Výpis ze seznamu přímo řízených organizací – speciálních škol vedených u MŠMT ČR
15. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že si Pronajatý prostor, který je předmětem této smlouvy, prohlédl a shledal jej ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
16. V otázkách neupravených touto smlouvou se použijí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
17. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat dohodou smluvních stran pouze formou písemných, oboustranně odsouhlasených dodatků.
18. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu každého z nich, přičemž Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce obdrží dvě vyhotovení.
19. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
20. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísni či za jednostranně nevýhodných podmínek, a že znají její obsah a souhlasí s ním, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 22. 7. 2016 V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne 21.7.2016

Pronajímatel Nájemce

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**IMMOTEL a.s. Základní škola a Střední škola Březejc, Sviny 13**

**xxxxx Sviny 13**

Předseda představenstva xxxxxxx

 ředitelka společnosti

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**IMMOTEL a.s.**

**xxxxxxxxxx**

pověřený zaměstnanec

**PŘÍLOHA č. 1**

**Plány Pronajatého prostoru**

**PŘÍLOHA č. 2**

**VŠEOBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU**

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel a Nájemce sjednávají jako nedílnou součást Nájemní smlouvy v této Příloze č. 2 obsažené Všeobecné podmínky nájmu. Pronajímatel a Nájemce níže pod těmito Všeobecnými podmínkami nájmu připojenými podpisy stvrzují, že se s těmito podmínkami seznámili, že s nimi souhlasí a že jsou pro ně závazné a že je budou dodržovat, ustanovení Smlouvy mají přednost před Všeobecnými podmínkami nájmu.

**Článek II.**

**Výklad pojmů**

Nevyplývá-li z těchto Všeobecných podmínek výslovně jinak, rozumí se dále uvedenými pojmy:

1. *Smlouvou* Nájemní smlouva, jejíž přílohou jsou tyto Všeobecní podmínky,
2. *Všeobecnými podmínkami* v  této Příloze č. 2 Smlouvy sjednané všeobecné podmínky nájmu,
3. *Budovou* budova specifikovaná v čl. II.1 Smlouvy,
4. *Pronajatým prostorem* nebytový prostor specifikovaný v čl. II.2 Smlouvy,
5. *Parkovacím místem* parkovací stání specifikované v čl. II.4 Smlouvy pro případ, že je nájem Parkovacího místa sjednán.
6. *Předmětem nájmu* Pronajatý prostor, jeho movité vybavení a Parkovací místo, je-li jeho nájem Smlouvou sjednán,
7. *Smluvními stranami* Pronajímatel a Nájemce,
8. *Areálem* soubor budov a pozemků ve vlastnictví Pronajímatele nacházející se na adrese totožné s adresou Budovy,
9. *NOZ* zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
10. *Obvyklou spotřebou* spotřeba elektrické energie specifikovaná v čl. VI.7 těchto Všeobecných podmínek.
11. *Zvláštní poplatek za elektrickou energii* má význam uvedený v čl. VI. bod 15 a 16.

**Článek III.**

**Předání Předmětu nájmu**

1. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu do užívání v první den sjednané doby nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Nájemce je povinen Předmět Nájmu převzít. Pronajímatel umožnil Nájemci prohlídku Předmětu nájmu před podpisem Smlouvy. Nájemce se tak seznámil se stavem Předmětu nájmu, shledal jej plně způsobilým k řádnému užívání bez jakýchkoli vad nebo výhrad.
2. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude oběma Smluvními stranami sepsán předávací protokol. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu Předmětu nájmu v den předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace. Stav Pronajatého prostoru včetně jeho Movitého vybavení a příslušenství bude při předání a převzetí zdokumentován pořízením fotografií a/nebo videonahrávky k okamžiku jejich převzetí. Nedílnou součástí předávacího protokolu bude zaznamenání stavu všech měřidel médií, která jsou dodávána do Pronajatého prostoru.
3. 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.
4. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na bezpečnost zůstane jedno vyhotovení klíčů od Pronajatého prostoru (popřípadě jiných přístupových prostředků, budou-li zavedeny např. karta či heslo) k dispozici Pronajímateli za účelem vstupu do Pronajatého prostoru, jestliže ten k tomu bude oprávněn podle Všeobecných podmínek nebo zákona. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele měnit klíč (či jiné přístupové prostředky do Pronajatého prostoru) a v případě získání písemného souhlasu Pronajímatele je povinen předat mu do 24 hodin od instalace nové klíče (či jiné přístupové prostředky do Pronajatého prostoru).
5. Nejpozději k poslednímu dni nájmu do 17:00 hod. je Nájemce povinen předat Předmět nájmu zpět Pronajímateli vyklizený, s  čistě na bílo vymalovanými stěnami a čistě vymetený a uklizený bez poškození a závad ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době a účelu nájmu včetně všech klíčů a dalších věcí a listin vážících se k Předmětu nájmu, které od Pronajímatele nebo jinak obdržel. O postupu předání a sepsání předávacího protokolu platí obdobně ustanovení odst. 2 a 3 tohoto článku.
6. V případě, že Nájemce nesplní povinnost předat Pronajatý prostor v souladu s čl. III odst. 5. Všeobecných podmínek, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Pronajatého prostoru, vyklidit jej a věci Nájemce nacházející se v Pronajatém prostoru uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce, k čemuž jej tímto Nájemce zmocňuje. Neprokáže-li Pronajímatel vynaložení vyšších nákladů na uskladnění v důsledku uskladnění dle předchozí věty, dohodly se Smluvní strany na paušální částce náhrady za uskladnění/škody za každý započatý den ve výši:
* 100,- Kč při nájmu Pronajatého prostoru o celkové výměře do 20,00 m2 včetně,
* 200,- Kč při nájmu Pronajatého prostoru o celkové výměře od 20,00 m2 do 40,00 m2 včetně,
* 300,- Kč při nájmu Pronajatého prostoru o celkové výměře nad 40,00 m2.

Uhrazením náhrady nákladů ve výše uvedené paušální výši není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody vzniklé vyklizením a uskladněním v celém rozsahu.

1. Smluvní strany sjednávají pro případ nesplnění povinnosti stanovené Nájemci v odst. 5 tohoto článku Všeobecných podmínek za každý den prodlení Nájemce s vyklizením Pronajatého prostoru smluvní pokutu ve výši 8,40 Kč za každý jeden m2 podlahové plochy Pronajatého prostoru, kterou bude povinen Nájemce zaplatit Pronajímateli.
2. Pronajímatel má na zajištění plnění veškerých závazků a povinností Nájemce vyplývajících ze Smlouvy, zejména nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, zadržovací právo k movitým věcem, které se nacházejí v Předmětu nájmu, bez ohledu na vlastnické právo k těmto věcem.
3. Smluvní strany se dohodly, že ke splnění povinnosti Pronajímatele předat Nájemci tzv. průkaz energetické náročnosti Budovy, jak vyplývá ze zákona č. 406/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, došlo vyvěšením průkazu energetické náročnosti Budovy na domovní vývěsce Budovy. Plná verze průkazu energetické náročnosti Budovy je k dispozici na internetových stránkách [www.immotel.cz](http://www.immotel.cz). Nájemce svým podpisem Smlouvy a Všeobecných podmínek stvrzuje předání průkazu energetické náročnosti budovy a seznámení se s jeho obsahem.

**Článek IV.**

**Užívání Předmětu nájmu a společných prostor**

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 nesmí provozovat v Pronajatém prostoru jiný předmět podnikání, než je uveden ve Smlouvě, ledaže by s tím Pronajímatel předem písemně souhlasil, a nesmí Pronajatý prostor užívat způsobem, který by byl v rozporu nebo by přesahoval jeho stavebnětechnické a stavebněprávní vymezení. Jakékoliv užívání Předmětu nájmu odchylující se od užívání sjednaného ve Smlouvě bude považováno za zhoršení poměrů v Budově a možnost odchýlení se od sjednaného užívání bez písemné dohody Smluvních stran je vyloučena.
2. Nájemce je oprávněn užívat nevýhradně spolu s ostatními uživateli Budovy v míře obvyklé a způsobem šetrným společné prostory Budovy a jejich vybavení. Společnými prostory se rozumí zejména společné chodby, vstupní haly, schodiště, společné úklidové komory a prostory pro dočasné skladování odpadů, výtahy, sociální zařízení, balkony, terasy, sprchy, sanitární zařízení, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené pronajímatelem ke společnému a nevýlučnému užívání všem nájemcům Budovy. Pronajímatel je oprávněn změnit vymezení společných prostor a jejich vybavení určených k užívání Nájemcem; v takovém případě jej o tom bude písemně informovat.
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.
4. Nájemce není oprávněn umísťovat, odkládat či skladovat mimo Pronajatý prostor jakékoliv věci. Je-li Smlouvou sjednán nájem Parkovacího místa, platí, že Nájemce není oprávněn umístit na Parkovací místo jinou věc než vozidlo v souladu se Smlouvou. Toto vozidlo je povinen při parkování zabezpečit proti krádeži a způsobení škody tímto vozidlem nebo na tomto vozidle či jeho vybavení. Nájemce nesmí ve vozidle ponechávat jakékoliv cennosti nebo jiné cenné věci, které netvoří součást či povinnou výbavu vozidla. Nájemce je povinen ponechat vozidlo zaparkované pouze na Parkovacím místě a způsobem, který nebude bránit přístupu a příjezdu na sousední nemovitosti nebo ohrožovat jiné uživatele předmětných nemovitostí.
5. Způsob užívání Budovy je dále stanoven Domovním řádem, který je pro Pronajímatele a Nájemce závazný. V  Domovním řádu Pronajímatel zejména stanovuje konkrétnější pravidla požární bezpečnosti včetně evakuačního plánu Budovy, pravidla odpadového hospodářství v Budově, jakož i pravidla k zajištění bezpečného přístupu do Budovy. Nájemce potvrzuje, že byl s Domovním řádem před podpisem Smlouvy seznámen a že s ním souhlasí. Pronajímatel je oprávněn Domovní řád změnit či doplnit. V takovém případě písemně oznámí Nájemci příslušnou změnu či doplnění Domovního řádu, a to vyvěšením této změny či doplněním Domovního řádu na domovní vývěsce Budovy. Tímto oznámením nabývá změna účinnosti vůči Nájemci. Nájemce je oprávněn do 10 pracovních dní ode dne vyvěšení sdělit Pronajímateli své výhrady k provedeným změnám Domovního řádu, jestliže dle jeho názoru jsou v rozporu s ustanoveními této Smlouvy nebo Všeobecných podmínek. 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 Domovního řádu, v opačném případě bude pro Nájemce nadále závazný Domovní řád, který byl v platnosti v době uzavření Smlouvy. Ustanovení Smlouvy a Všeobecných podmínek mají přednost před Domovním řádem.
6. Nájemce je povinen i bez vyzvání odstranit veškerá znečištění společných prostor Budovy nebo pozemků okolo Budovy jím způsobené. V případě, kdy si to vyžaduje zásah do Budovy či jejího vybavení, je povinen nejprve informovat o vzniklém znečištění Pronajímatele a vyčkat jeho pokynu.
7. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli všechny náklady, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, popřípadě společných prostor Budovy Nájemcem nebo osobami nacházejícími se v Budově za účelem navštívení Nájemce v rozporu se Všeobecnými podmínkami či Domovním řádem.
8. Jakékoliv užívání Předmětu nájmu, byť dočasné, k jinému účelu než sjednanému ve Smlouvě je možné pouze na základě  předchozí písemné dohody s Pronajímatelem.
9. 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.
10. 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 1 měsíc s tím, že jestliže se v této lhůtě Pronajímatel nevyjádří, je Nájemce povinen písemně Pronajímatele upozornit na to, že se nevyjádřil a poskytnout mu k tomu dodatečnou lhůtu, která nebude kratší než 7 pracovních dnů. Kdo fyzicky umístí odsouhlasené označení na Budovu bude předmětem vzájemné dohody; nebude-li jiné dohody, stane se tak na náklad Nájemce a pod dohledem Pronajímatele. Použití ustanovení § 2305 NOZ se vylučuje.

**Článek V.**

**Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním**

**Předmětu nájmu**

Plnění poskytovaná Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu tvoří tyto služby:

1. dodávka elektrické energie, vč. dodávky elektrické energie ve společných prostorách
2. dodávka vody (vodné a stočné) vč. odvodu srážkové vody z nemovitostí a vodného a stočného ve společných prostorách
3. dodávka tepla/plynu, vč. topení a dodávky plynu ve společných prostorách
4. údržba:
	* údržba, opravy a servis všech společných prostor Budovy, včetně spotřebního materiálu a náhradních dílů
	* údržba střech, fasád, vnitřních a vnějších konstrukcí Budovy
	* údržba elektroinstalací, rozvodů vody, kanalizace, ústředního vytápění, elektrických dveří, vrat a závor
	* revize všech elektrických zařízení mimo zařízení Nájemce
	* prevence proti požáru – prevence PO a BOZP, revize a údržba hydrantů, hasicích přístrojů, požárních dveří apod.
	* údržba venkovních a zelených ploch, údržba zeleně a dekorací společných prostor
	* údržba vzduchotechniky, včetně kontroly požárních klapek
	* výtahy vč. revizí, servisu a odborných prohlídek
	* hromosvody vč. revizí a oprav
	* revize kotlů, tlakových nádob, měření emisí
	* revize plynu v objektu a kontroly kotelen
	* údržba, obsluha a oprava trafostanice
	* údržba, obsluha a oprava výměníkové stanice
	* servis a údržba veřejného osvětlení a dopravní signalizace
5. úklid:
	* čištění fasád vč. venkovních žaluzií, mytí oken ve společných prostorách, venkovní mytí oken
	* úklid venkovních prostor vč. zimního úklidu, posypových materiálů
	* úklid parkovacích ploch a společných prostor
	* likvidace komunálního odpadu z pronajatých prostor a společných prostor, vyjma úhrady poplatků, místních poplatků, příp. jiných plateb vybíraných obcí v souvislosti s komunálním odpadem
	* deratizace, dezinsekce, dezinfekce objektu
6. ostatní služby:
	* proporcionální účast na placení daně z nemovitosti, k jejíž úhradě vznikne Pronajímateli ve vztahu k Areálu zákonná povinnost
	* odměny odborných poradců a administrativní náklady vynaložené v souvislosti se správou Areálu
7. další služby, na kterých se Nájemce s Pronajímatelem dohodli.

**Článek VI.**

**Splatnost a způsob placení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu a způsob jejich vyúčtování**

1. Za užívání Pronajatého prostoru platí Nájemce Pronajímateli nájemné dohodnuté v čl. V. Smlouvy, (popřípadě zvýšené o míru inflace v souladu se Všeobecnými podmínkami), a to vždy předem nejpozději k patnáctému (15.) dni kalendářního měsíce na měsíc následující až do skončení nájmu. Nájemné za první měsíc nájemního vztahu je splatné nejpozději ke dni stanoveném ve Smlouvě, jinak není Pronajímatel povinen předat Předmět nájmu Nájemci.
2. Paušální platbu na úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru je Nájemce povinen platit vždy nejpozději k patnáctému (15.) dni kalendářního měsíce na měsíc následující až do ukončení nájmu. Paušální platba na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru za první měsíc nájemního vztahu je splatná nejpozději ke dni stanovenému ve Smlouvě, jinak není Pronajímatel povinen předat Předmět nájmu Nájemci.
3. Za užívání Parkovacího místa, je-li jeho nájem Smlouvou sjednán, bude Nájemce platit Pronajímateli nájemné a paušální platbu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Parkovacího místa dohodnutou v čl. V. Smlouvy (popřípadě zvýšenou o míru inflace v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami), a to vždy předem nejpozději k patnáctému (15.) dni kalendářního měsíce na měsíc následující až do skončení nájmu. Nájemné a paušální platba za služby spojené s užíváním Parkovacího místa za první měsíc nájemního vztahu je splatné nejpozději ke dni stanovenému ve Smlouvě, jinak není Pronajímatel povinen předat Předmět nájmu Nájemci.
4. Za užívání Movitého vybavení, je-li jeho nájem Smlouvou sjednán, bude Nájemce platit Pronajímateli nájemné dohodnuté v čl. V. Smlouvy (popřípadě zvýšenou o míru inflace v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami), a to vždy předem nejpozději k patnáctému (15.) dni kalendářního měsíce na měsíc následující až do skončení nájmu. Nájemné za první měsíc nájemního vztahu je splatné nejpozději ke dni stanovenému ve Smlouvě, jinak není Pronajímatel povinen předat Předmět nájmu Nájemci.
5. Za datum všech úhrad podle této smlouvy se považuje datum připsání celé finanční částky na účet Pronajímatele.
6. Smluvní strany se dohodly, že paušální platby na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru či Parkovacího místa hrazené Nájemcem jsou ve Smlouvě sjednány v základní (minimální) výši, která bude zvýšena v případě, že Nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů, které Pronajímatel vynaložil na tyto služby. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn doručit Nájemci vyúčtování spolu s vyčíslením částky doplatku, o který se paušální platby zvyšují a Nájemce je povinen tuto částku Pronajímateli uhradit do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Nájemce je oprávněn uplatnit reklamaci vyúčtování služeb do 30 kalendářních dnů ode dne jeho doručení Nájemci; k reklamacím doručeným po tomto datu nebude Pronajímatel přihlížet. Reklamací se neodkládá splatnost doplatku paušální platby.
7. Výpočet vyúčtování paušálních plateb na plnění poskytované v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru či Parkovacího místa provede Pronajímatel tak, že vypočte na Nájemce připadající poměrný podíl na celkových nákladech za tyto služby Pronajímatelem zaplacené za celou Budovu za celý kalendářní rok podle poměru výměry Pronajatého prostoru přenechaného do užívání Nájemci dle Smlouvy k celkové výměře pronajímaných nebo z jiného právního titulu užívaných prostor Budovy, přičemž celkový náklad zaplacený za celou Budovu za kalendářní rok se v rámci výpočtu rozdělí na 12 měsíců bez ohledu na skutečnou spotřebu v jednotlivých měsících. V případě, že spotřeba elektrické energie v Pronajatém prostoru bude vyšší, než obvyklá s ohledem na účel nájmu a velikost Pronajatého Prostoru (Obvyklá spotřeba), bude Nájemce povinen platit Pronajímateli vedle paušální platby také Zvláštní poplatek za elektrickou energii vypočtený postupem podle čl. VI. bod 15 a 16.
8. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli případné nedoplatky na úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru či Parkovacího místa nad rámec zaplacených paušálních plateb nejpozději do deseti (10) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu k vyúčtování plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru či Parkovacího místa.
9. Pronajímatel a Nájemce činí nesporným, že plnění neuvedená v článku V. Všeobecných podmínek nájmu si Nájemce zajišťuje sám na svůj náklad a odpovědnost.
10. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn nájemné za Pronajatý prostor, nájemné za Movité vybavení, je-li jeho nájem Smlouvou sjednán, a nájemné za Parkovací místo, je-li jeho nájem Smlouvou sjednán, a paušální platbu na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru či Parkovacího místa, každoročně navýšit o 100 % míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, která vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za poslední uplynuvší kalendářní rok proti průměru za jemu předcházející kalendářní rok (dále jen „míra inflace“). Míra inflace je vyhlašována každoročně Českým statistickým úřadem, případně jeho právním nástupcem, za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlašována. Zvýšení nájemného a paušální platby je účinné vždy k 1. dubnu kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlašována. Základem pro zvyšování nájemného a paušální platby je vždy nájemné a paušální platba již zvýšená dle této inflační doložky v předchozích letech trvání Smlouvy, příp. navýšená v souladu s odst. 11. tohoto článku. V případě, že dojde k valorizaci paušální platby v souladu s odst. 11. tohoto článku, bude základem pro navýšení paušální platby o míru inflace částka paušální platby ve výši před valorizací provedenou v době posledních 12 (dvanácti) měsíců předcházejících navýšení o míru inflace. Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v tomto článku nebo nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikována, zavazuje se ji Pronajímatel nahradit jiným platným indexem, který výše uvedenou publikaci míry inflace nahradí (např. v případě přechodu české měny na měnu EUR indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUICP). V žádném případě nemůže dojít v důsledku indexace ke snížení nájemného. V případě, že počátek doby nájmu sjednaného na základě Smlouvy nastal v období 1. října až 31. března, bude první zvýšení nájemného a paušální platby dle Smlouvy účinné od toho měsíce dubna, který bude následovat po uplynutí prvního roku trvání nájmu. V případě jakékoli změny rozsahu Předmětu nájmu nebo přechodu Nájemce, resp. jeho právního nástupce ze stávajícího nájemního vztahu s Pronajímatelem na nový nájemní vztah založený Smlouvou v rámci pokračování v nájmu bez ohledu na případnou změnu Předmětu nájmu, se výjimka uvedená v předešlé větě neuplatní.
11. Smluvní strany se dohodly, že základní výše paušální platby na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru či Parkovacího místa, příp. navýšená po dobu platnosti Smlouvy dle odst. 10. nebo odst. 11. tohoto článku, může být ze strany Pronajímatele předmětem valorizace, pokud dojde ke změně cen příslušných služeb a/nebo pokud Nájemci vznikne v předchozím kalendářním roce, ve kterém trval nájemní vztah založený touto Smlouvou nebo nájemní smlouvou, která této Smlouvě předcházela, nedoplatek na úhradu těchto plnění. Pronajímatel může jednostranně zvýšit celkovou roční paušální platbu na uvedená plnění až do výše částky odpovídající celkovým nákladům připadajícím na Nájemce na tato plnění zjištěným na základě vyúčtování provedeného Pronajímatelem na základě čl. VI. odst. 7 Všeobecných podmínek. Pokud je paušální platba za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru či Parkovacího místa hrazena na základě splátkového kalendáře vystaveného dle čl. VI. odst. 13 Všeobecných podmínek, je změna účinná od vydání splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami, přičemž Nájemce se zavazuje takovou jednostranně zvýšenou paušální platbu Pronajímateli hradit.
12. K nájemnému za Pronajatý prostor, Parkovací místo a Movité vybavení, k paušálním platbám na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru a k paušální platbě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Parkovacího místa bude vždy připočteno DPH v sazbě stanovené platným a účinným obecně závazným právním předpisem, nestanoví-li Smlouva jinak.
13. Pro účely DPH bude vystaven jako daňový doklad splátkový kalendář dle ustanovení zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Nový splátkový kalendář bude vystaven vždy ke dni 1.4. kalendářního roku. V případě změny výše nájemného či paušálních plateb za služby v souladu se Smlouvou bude vystaven nový splátkový kalendář, který bude doručen Nájemci formou písemného oznámení. Vystavením nového splátkového kalendáře zaniká platnost původního splátkového kalendáře s účinností od data účinnosti zvýšení nájmu či paušálních plateb za služby.
14. Pronajímatel je oprávněn úhrady za nájemné, resp. úhrady poukázané na účet určený pro úhradu nájemného, započítávat na pohledávky z plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru a Parkovacího místa a zároveň je Pronajímatel oprávněn započítávat úhrady za plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru a Parkovacího místa, resp. úhrady poukázané na účet určený pro úhradu za tyto plnění, na pohledávky na nájemném. Pronajímatel je dále oprávněn započítávat jednotlivé úhrady na jakékoliv pohledávky dle svého určení, přičemž Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití ustanovení § 1932 a § 1933 NOZ.
15. Nájemce je povinen předem písemně oznámit Pronajímateli instalaci nebo umístění jakéhokoliv elektrického zařízení (nebo souboru elektrických zařízení), v důsledku jehož provozu by spotřeba elektrické energie přesáhla Obvyklou spotřebu. Na základě takového ohlášení, nedohodnou-li se strany písemně jinak, je Pronajímatel oprávněn Nájemci měsíčně účtovat, vedle každé dosud nesplatné paušální platby vypočtené v souladu s odstavcem 7 výše, Zvláštní poplatek za elektrickou energii ve výši odpovídající měsíčním nákladům na spotřebu elektrické energie dotčeného zařízení odvozenou od normovaného výkonu zařízení a doby, po kterou je takové zařízení obvykle používáno. Výši těchto nákladů nechá Pronajímatel stanovit odhadem třetí osobou odborně způsobilou k posouzení energetické náročnosti zařízení nebo nezávislým znalcem.
16. Pronajímatel je za účelem zjištění skutečného rozsahu spotřeby elektrické energie oprávněn vstupovat do Pronajatých prostor a prohlížet elektrická zařízení Nájemce, popř. nahlížet do jakékoliv technické či právní dokumentace týkající se těchto zařízení. V rámci prohlídky může Pronajímatel přizvat i nezávislou osobu kvalifikovanou k posouzení energetické náročnosti zařízení nebo nezávislého znalce. Pokud Pronajímatel na základě prohlídky nebo jiné objektivní skutečnosti zjistí, že Nájemce provozuje elektrické zařízení, v jehož důsledku je spotřeba elektrické energie v Pronajatém prostoru vyšší, než Obvyklá spotřeba, bude Pronajímatel oprávněn Nájemci měsíčně účtovat, vedle každé dosud nesplatné paušální platby vypočtené v souladu s odstavcem 7 výše, Zvláštní poplatek za elektrickou energii ve výši odpovídající měsíčním nákladům na spotřebu elektrické energie dotčeného zařízení odvozenou od normovaného výkonu zařízení a doby, po kterou je takové zařízení obvykle používáno. Výši těchto nákladů nechá Pronajímatel stanovit odhadem třetí osobou odborně způsobilou k posouzení energetické náročnosti zařízení nebo nezávislým znalcem. Zvláštní poplatek za elektrickou energii bude následně Nájemci měsíčně účtován až do doby skončení nájmu, přičemž dojde i k jeho zpětnému doúčtování, a to za každý měsíc v období od 1. ledna kalendářního roku, předcházejícího kalendářnímu roku, v němž nastalo zjištění této skutečnosti, nebo ode dne zahájení doby nájmu, podle toho co nastalo později, vyjma pokud Pronajímatel a Nájemce uzavřou dodatek ke Smlouvě, prostřednictvím něhož se dohodnou jinak. Zvláštní poplatek za elektrickou energii nepodléhá vyúčtování a nebude zohledněn ve vyúčtování paušálních plateb.
17. Smluvní strany potvrzují, že ujednání Smlouvy a Všeobecných podmínek o poskytování a účtování služeb v souvislosti s nájmem dle Smlouvy představují úplnou dohodu a výslovně vylučují, v míře maximálně přípustné kogentními ustanoveními právních předpisů, užití jakýchkoli ustanovení právních předpisů týkajících se účtování a výpočtu úhrad za služby spojené s nájmem na jejich vztah založený Smlouvou. Použití ustanovení § 2247 NOZ a § 2303 NOZ se vylučuje.
18. V případě úhrady závazku formou platby nebo vkladem na účet druhé smluvní strany jdou veškeré náklady s tím spojené k tíži té smluvní strany, která platbu nebo vklad na účet provádí.
19. Smluvní strany se dohodly, že možnost plnění jakékoli platby Nájemce Pronajímateli dle Smlouvy do notářské, soudní či jiné úschovy je výslovně vyloučena. Ust. § 2253 na smluvní vztah založený Smlouvou se nepoužije.
20. Smluvní strany se dohodly, že výše pokuty za nesplnění povinnosti Pronajímatele dle zákona č. 67/2013 Sb. se v souladu s § 13 zákona č. 67/2013 Sb. stanoví na částku odpovídající 1 % části předepsané paušální platby na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu uvedenými pod písm. a) a c) čl. V. Všeobecných podmínek.

**Článek VII.**

**Kauce**

1. Ke dni stanovenému ve Smlouvě je Nájemce povinen složit na účet Pronajímatele kauci sloužící k zajištění plnění veškerých závazků a povinností Nájemce vyplývajících ze Smlouvy a musí být Nájemcem složena v plné výši.
2. Pronajímatel je oprávněn prostředky složené na kauci použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru a Parkovacího místa nebo k úhradě jiných závazků Nájemce dle Smlouvy včetně smluvních pokut a náhrady škody, ohledně jejichž zaplacení se Nájemce dostane do prodlení. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn uspokojit své pohledávky za Nájemcem z poskytnuté kauce, tj. jednostranně použít kauci k úhradě neuhrazených pohledávek Pronajímatele za Nájemcem dle předchozí věty tohoto článku, a to do výše dlužných pohledávek za Nájemcem včetně jejich příslušenství, přičemž určení, které pohledávky, resp. příslušenství, bude takto uhrazeno, je na volbě Pronajímatele.
3. Po skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci složené peněžní prostředky, pokud nebyly oprávněně čerpány v souladu s tímto článkem, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od vyrovnání všech závazků Nájemce vyplývajících ze Smlouvy.
4. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu uvedeném ve Smlouvě na původní výši, pokud Pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to nejpozději do deseti (10) kalendářních dnů ode dne doručení písemného oznámení Pronajímatele o čerpání těchto prostředků.
5. Případné úroky z peněžních prostředků složených jako kauce na účtu Pronajímatele za dobu, po kterou bude kauce uložena na účtu Pronajímatele, náleží Pronajímateli.

**Článek VIII.**

# Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti Pronajímatele (vedle jiných uvedených ve Smlouvě a Všeobecných podmínkách):
2. povinnost odevzdat Nájemci Pronajatý prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání,
3. povinnost zajistit Nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Pronajatého prostoru,
4. odstranit závady bránící řádnému užívání Předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon Nájemcova práva ohrožen, k jejichž odstranění není podle Smlouvy povinen Nájemce,
5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Pronajatého prostoru v doprovodu Nájemce nebo osoby jím pověřené za účelem kontroly dodržování podmínek sjednaných touto smlouvou, jakož i za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí,
6. Pronajímatel je dále oprávněn vstoupit do Pronajatého prostoru ve výjimečných případech bez doprovodu Nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost či nasvědčují-li okolnosti, že takový stav či situace může nastat. O tomto svém vstupu musí Pronajímatel Nájemce uvědomit ihned po jeho uskutečnění, jestliže nebylo možno Nájemce informovat předem,
7. Pronajímatel je oprávněn provádět v Budově stavební a udržovací práce. Pronajímatel bude postupovat tak, aby Nájemce byl těmito pracemi co nejméně omezen v užívání Předmětu nájmu, bude-li to možné a je povinen informovat Nájemce o plánu těch stavebních či udržovacích prací, které mohou omezit Nájemce při užívání Předmětu nájmu. V případě, že Pronajímatel bude tyto práce provádět na základě smluv sjednaných s třetími osobami, které jsou oprávněny tyto práce provádět, odpovídá Nájemci za vznik jakékoliv škody či jiné újmy v příčinné souvislosti s prováděním těchto prací taková třetí osoba, v důsledku jejíž činnosti při provádění prací ke škodě či újmě došlo,
8. Pronajímatel neodpovídá za škodu nebo jinou újmu Nájemce, popřípadě třetích osob, která by byla způsobena vyšší mocí. Za vyšší moc se považují všechny případy, kdy splnění povinnosti Pronajímatele bránila překážka, která nastala nezávisle na vůli Pronajímatele a bránila mu ve splnění jeho povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by ten tuto překážku nebo její následky mohl předem odvrátit. Pronajímatel je povinen vyvinout maximální úsilí k minimalizaci následků vyvolaných vyšší mocí.
9. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemce bude mít vůči Pronajímateli právo na náhradu újmy (škody) jen v případech, kdy mu Pronajímatel způsobí nemajetkovou či majetkovou újmu (škodu) úmyslně nebo z hrubé nedbalosti; v ostatních případech se právo na náhradu nemajetkové i majetkové újmy (škody) nájemci vylučuje. Tím není v případě Nájemce fyzické osoby dotčena případná povinnost Pronajímatele nahradit újmu na přirozených právech člověka. Toto ustanovení má přednost před níže uvedenými ustanoveními těchto Všeobecných podmínek,
10. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že maximální výše odpovědnosti Pronajímatele za škodu, kterou Smluvní strany ke dni podpisu této smlouvy předpokládají, činí částku 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Nájemce tedy není oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu škody převyšující tuto částku,
11. Pronajímatel se zavazuje oznámit Nájemci jakékoliv změny týkající se jeho identifikačních údajů, zejména změnu zapsaného či faktického sídla Pronajímatele, a další skutečnosti, které se týkají Smlouvy, a to do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne nastalé změny.
12. Práva a povinnosti Nájemce (vedle jiných uvedených ve Smlouvě a Všeobecných podmínkách):
13. povinnost platit řádně a včas platby stanovené Smlouvou,
14. povinnost užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a k  účelu dohodnutému ve Smlouvě,
15. v případě, kdy Nájemce se souhlasem Pronajímatele požádal příslušný stavební úřad o změnu účelu užívání Pronajatého prostoru a této žádosti bylo ze strany úřadu vyhověno, je Nájemce povinen zajistit ke dni ukončení nájmu změnu účelu užívání Pronajatého prostoru zpět na jeho původní účel užívání a tuto změnu doložit Pronajímateli písemně do deseti (10) kalendářích dnů od ukončení nájmu, nedohodnou-li se Pronajímatel s Nájemcem jinak. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel, vedle nároku na smluvní pokutu dle čl. X. Všeobecných podmínek, oprávněn tuto povinnost splnit místo Nájemce a na jeho náklady,
16. povinnost oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel podle Smlouvy povinnost provést, a umožnit provedení těchto oprav; v opačném případě Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
17. povinnost v případě vzniku pojistné události neprodleně upozornit Pronajímatele,
18. povinnost udržovat svým nákladem Předmět nájmu v čistém a uživatelném stavu, zejména je povinen provádět úklid, běžnou údržbu a drobné opravy v Pronajatém prostoru. Za běžnou údržbu a drobné opravy se považují údržba a opravy spojené s běžným udržováním a opravami Předmětu nájmu s tím, že smluvní strany sjednávají, že v případě tzv. dalších drobných oprav jejich výše v jednotlivém případě nepřekročí 5.000,-Kč. Pronajímatel není povinen odstranit vady Předmětu nájmu, které existují ke dni uzavření Smlouvy a které nebrání smluvenému užívání. Jestliže Nájemce neprovede drobnou opravu nebo neprovádí běžnou údržbu, ke které je povinen, ani do tří (3) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn zajistit provedení potřebné opravy nebo údržbu na náklad Nájemce,
19. povinnost neprovádět v Pronajatém prostoru a na Parkovacím místě bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele jakékoliv stavební úpravy či jiné změny, a to ani na svůj náklad. Součástí takového souhlasu Pronajímatele musí být i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu. Součástí souhlasu musí být i písemná dohoda o financování úprav a způsobu jejich odepisování. V případě porušení povinnosti Nájemce dle tohoto bodu smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce jím provedené protiprávní úpravy a změny bezodkladně odstranil na svůj náklad. Pokud Nájemce neodstraní úpravy, je Pronajímatel oprávněn odstranit tyto úpravy sám na náklady Nájemce,
20. povinnost dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz Předmětu nájmu včetně topných systémů,
21. povinnost zamknout Pronajatý prostor, zavřít okna a vypnout spotřebiče v době nepřítomnosti Nájemce nebo osob užívajících Pronajatý prostor,
22. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele. Bude-li takový souhlas Pronajímatele udělen, je Nájemce oprávněn přenechat Pronajatý prostor nebo jeho části do podnájmu třetí osobě pouze na dobu určitou a pouze za účelem výkonu činností schválených Pronajímatelem. Nájemce není oprávněn podnajmout Pronajatý prostor nebo jeho části zejména pro účely provozování heren, nočních podniků, trhů, stánkového prodeje a erotických podniků. Nájemce je oprávněn umožnit osobám, které jej navštíví v Pronajatém prostoru, krátkodobé parkovaní na Parkovacím místě, je-li jeho nájem Smlouvou sjednán, a to jen po dobu trvání přítomnosti těchto osob v Budově.
23. povinnost odstranit závady a poškození, které Nájemce způsobil na Předmětu nájmu nebo v Budově sám nebo osoby nacházející se v Budově za účelem navštívení Nájemce, a to bezodkladně,
24. stěhovat věci, vnášet a vynášet objemné věci z Předmětu nájmu jen na místech, která jsou k tomu určena Pronajímatelem a v době Pronajímatelem určené; to platí i o příjmu a výdeji zboží a materiálu (podrobnosti stanoví Domovní řád),
25. ukládat běžný odpad do nádob k tomu Pronajímatelem určených vyjma odpadu obsahujícího látky nebezpečné zdraví nebo životnímu prostředí (včetně elektronických přístrojů, domácích spotřebičů, baterií, chemických látek apod.); o skladování látek nebezpečných zdraví nebo životnímu prostředí je Nájemce povinen Pronajímatele předem písemně informovat a po celou dobu jejich skladování zajistit dodržování všech právních předpisů a pokynů Pronajímatele; skladování a likvidaci těchto látek je povinen zajistit Nájemce na své náklady,
26. sjednat, udržovat a řádně hradit pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Nájemcem a pojištění majetku (v rozsahu věcí jím umístěných v Pronajatém prostoru a na Parkovacím místě, je-li jeho nájem Smlouvou sjednán a souboru najatých movitých věcí, které se nacházejí v Pronajatém prostoru pro případ jejich ztráty, zničení, poškození a vzniku škody způsobené přírodními živly nebo kriminálním jednáním),
27. povinnost řídit se všeobecně platnými právními předpisy o požární ochraně,
28. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v Pronajatém prostoru a na Parkovacím místě, je-li jeho nájem Smlouvou sjednán. Tím není dotčena zákonná odpovědnost Pronajímatele,
29. Nájemce není oprávněn v Pronajatém prostoru, na Parkovacím místě, je-li jeho nájem Smlouvou sjednán, ani ve společných prostorách Budovy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele chovat nebo sem vnášet psy, kočky či jiné živočichy,
30. Nájemce není oprávněn v Pronajatém prostoru ani ve společných prostorách Budovy nebo v podzemních garážích kouřit,
31. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Pronajatého prostoru po oznámení této skutečnosti nejméně 24 hodin předem, a to za účelem kontroly Pronajatého prostoru, provedení oprav zde nebo v jiných částech Budovy, kontroly dodržování povinností Nájemce vyplývající mu ze zákona a ze Smlouvy. Pokud není Nájemce k dispozici, aby zajistil přístup do Pronajatého prostoru, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Pronajatého prostoru s použitím síly, s čímž Nájemce podpisem Smlouvy a Všeobecných podmínek výslovně souhlasí.
32. Pronajímatel je dále oprávněn vstoupit do Pronajatého prostoru bez předchozího oznámení za účelem výkonu zadržovacího práva v případě, kdy je Nájemce v prodlení se zaplacením jakékoliv částky dle Smlouvy,
33. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v Pronajatém prostoru nebo na Parkovacím místě, je-li jeho nájem Smlouvou sjednán, musí být v souladu s právním řádem ČR a českými normami (a to i pouze doporučujícími) a musí být schváleno příslušnými státními orgány, jestliže je takovéto schválení vyžadováno. Nájemce je povinen zajistit, že manipulace a používání jakýchkoliv 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. V Pronajatém prostoru nesmí být používáno jakékoliv elektrické topné zařízení, pokud není předem písemně schváleno Pronajímatelem,
34. Nájemce není oprávněn vynášet z Pronajatého prostoru jakékoliv movité vybavení, které je součástí nebo příslušenstvím Předmětu nájmu,
35. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umísťovat jakékoli billboardy, tabule a jiné reklamní vývěsky na Budovu, v níž se Pronajatý prostor nachází (a to i v interiéru), ani na přilehlé nemovitosti,
36. povinnost oznámit Pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas v případě, že Nájemce hodlá změnit v Pronajatém prostoru předmět podnikání.
37. Nájemce je oprávněn po dobu trvání nájemního vztahu s písemným souhlasem Pronajímatele uvádět adresu Budovy jako adresu svého sídla či místa podnikání, popř. provozovny, a to i pro případ zápisu do obchodního či jiného obdobného rejstříku. Nájemce se zavazuje změnit adresu svého sídla, místa podnikání, popř. provozovny, do dvaceti (20) kalendářních dnů od skončení nájemního vztahu, a to včetně zápisu změny do příslušného rejstříku. V případě porušení této povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý měsíc prodlení se splněním této povinnosti, a to až do splnění této povinnosti. Smluvní pokuta je splatná do deseti (10) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele na účet uvedený ve výzvě,
38. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli jakékoliv změny týkající se jeho identifikačních údajů, zejména změnu zapsaného či faktického sídla Nájemce, a další skutečnosti, které se týkají Smlouvy, a to do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne nastalé změny. Nájemce se dále zavazuje oznámit Pronajímateli jakékoliv změny týkající se jeho registrace k DPH, a to do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne jejich vzniku. Nájemce je následně povinen uzavřít dodatek ke Smlouvě upravující účtování DPH k nájemnému.
39. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět kontrolu stavu pronajatého movitého vybavení z hlediska bezpečnosti práce a protipožární prevence. Současně je Nájemce povinen na vlastní náklady zajistit veškeré běžné opravy, revize a údržbu přebíraného movitého vybavení,
40. V případě, že je Smlouvou sjednán Nájem Parkovacího místa, je Nájemce povinen po předchozí výzvě Pronajímatele ve stanovenou dobu vyklidit Parkovací místo a umožnit jeho úklid.
41. Nájemce je povinen užívat Pronajatý prostor, Parkovací stání i Movité vybavení, společné prostory a zařízení Budovy tak, aby žádným způsobem nebyla narušena činnost nájemce Telefónica Czech Republic, a.s.,
42. Nájemce je povinen v Pronajatém prostoru strpět umístění a provozování kabeláže komunikačního a napájecího vedení společnosti Telefónica Czech Republic, a.s.,
43. Na základě žádosti Pronajímatele je Nájemce povinen umožnit přístup do Pronajatého prostoru v souvislosti s umístěním, provozováním, opravami, údržbou nebo odstraněním kabeláže tohoto komunikačního a napájecího vedení nebo při přípravě projektové dokumentace ohledně tohoto komunikačního a napájecího vedení.
44. Nájemce není oprávněn skladovat nebo umístit v Pronajatém prostoru střelné zbraně, střeliva, pyrotechnické výrobky či jiné výrobky se zvýšením rizikem vzniku výbuchu nebo požáru.

**Článek IX.**

**Zánik nájmu**

1. Smluvní strany se dohodly, že níže uvedené možnosti ukončení Smlouvy, jakož i důvody písemné výpovědi dle č. IX. odst. 4., 5. a 6. níže, jsou jedinými výlučnými okolnostmi, za kterých může dojít ke skončení nájmu dle Smlouvy a veškeré zákonem stanovené důvody pro ukončení tohoto nájmu, včetně důvodů stanovených NOZ, jsou tímto výslovně vyloučeny. Smluvní strany zejména vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 1764 a násl., § 2000, § 2212, § 2226, § 2227, § 2232, § 2287 a § 2311 NOZ na smluvní vztah založený Smlouvou.
2. Nájem Pronajatého prostoru sjednaný na dobu určitou zanikne:
	1. uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
	2. písemnou dohodou smluvních stran,
	3. písemnou výpovědí, danou z důvodu výslovně uvedeného dále ve Všeobecných podmínkách (odst. 4 a 5 tohoto článku).
3. Nájem Pronajatého prostoru sjednaný na dobu neurčitou zanikne:
	1. písemnou dohodou smluvních stran,
	2. písemnou výpovědí, danou z důvodu výslovně uvedeného dále ve Všeobecných podmínkách (odst. 4 a 5 tohoto článku).
	3. písemnou výpovědí bez uvedení důvodu.
4. Pronajímatel může vypovědět nájem (Smlouvu) před uplynutím sjednané doby, jestliže:

a) Nájemce užívá Pronajatý prostor v rozporu se smlouvou;

b) Nájemce nebo osoby, které jej navštěvují v Pronajatém prostoru, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;

c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Pronajatého prostoru;

d) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajimatele;

e) Nájemce změnil v Pronajatém prostoru předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajimatele;

f) Nájemce opakovaně přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele porušil ustanovení Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek;

g) u soudu bylo zahájeno insolvenční řízení ohledně Nájemce jakožto dlužníka,

h) majetková situace nebo jednání Nájemce splňuje zákonné znaky úpadku, a to bez ohledu na to, zda na Nájemce byl podán insolvenční návrh;

i) Nájemce nepodepíše předávací protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, jak předpokládá čl. III odst. 2 Všeobecných podmínek, ani do deseti (10) dní od doručení písemné výzvy Pronajímatele.

1. Důvody výpovědi uvedené pod písm. a), b), d), e. f, i) se považují za hrubé porušení povinnosti Nájemce. Pronajímatel může dále vypovědět nájem (Smlouvu) i v případě, že Nájemce je o více než deset (10) kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, což se považuje za hrubé porušení povinnosti Nájemce
2. Nájemce může vypovědět nájem (Smlouvu) sjednaný na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:
	1. Pronajatý prostor se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
	2. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti spočívající v závazku odevzdat Pronajatý prostor Nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, není-li k tomu na základě Smlouvy a Všeobecných podmínek povinen Nájemce, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Pronajatého prostoru spojeno, a umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem a toto porušení neodstranil ani po písemném upozornění Nájemce.
3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemce není oprávněn vypovědět Nájem sjednaný na dobu určitou z důvodu, že ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Pronajatý prostor najal. Ztráta jakékoli licence, oprávnění či změna právních předpisů týkajících se činnosti Nájemce předpokládané užíváním sjednaným ve Smlouvě, představuje změnu okolností, jejíž následky nese Nájemce.
4. Výpověď nájmu (Smlouvy) musí být dána písemně a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi (dále jen „Standardní výpovědní doba“). V případě výpovědi dle odstavce 4 písm. g) a h) a v případě výpovědi podle odst. 5 tohoto článku zaniká nájem Pronajatého prostoru k poslednímu dni měsíce, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci (dále jen „Zkrácená výpovědní doba“).
5. Zánikem nájmu Pronajatého prostoru zaniká i nájem Parkovacího místa, jakož i nájem Movitého vybavení.
6. Dojde-li k zániku Smlouvy (nájmu) jinak než (i) uplynutím doby podle článku IV. Smlouvy nebo (ii) z důvodů přičitatelných výhradně Pronajímateli, Smluvní strany se dohodly, že Nájemce poskytne Pronajímateli za takový předčasný zánik Smlouvy (nájmu) kompenzaci, bude-li Pronajímatelem požadována, až do výše nájemného za období počínající dnem, ke kterému nájem na základě této Smlouvy zaniká a končící původně stanoveným dnem ukončení nájmu dle článku IV. Smlouvy v případě nájmu sjednaného na dobu určitou, resp. končící posledním dnem sjednané Standardní výpovědní doby v případě ukončení nájmu sjednaného na dobu neurčitou uplynutím Zkrácené výpovědní doby.
7. Nájem (účinnost Smlouvy) může být prodloužen písemnou dohodou. Každá ze smluvních stran je oprávněna požádat druhou smluvní stranu o prodloužení účinnosti Smlouvy. Případná dohoda o prodloužení účinnosti Smlouvy bude uzavřena ve formě písemného dodatku ke Smlouvě nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci ukončení nájmu. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že se na vztah založený touto smlouvou nepoužije ustanovení o prodloužení nájmu § 2285 NOZ, příp. § 2230 NOZ.
8. Pro vyloučení pochybností se Pronajímatel a Nájemce dohodli, že v případě změny vlastnictví Budovy, popřípadě Předmětu nájmu není Nájemce oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníkovi ani Smlouvu vypovědět ve smyslu§ 2222 NOZ.
9. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemce není oprávněn Smlouvu vypovědět dle ust. § 2222 NOZ. Rovněž se vylučuje použití ust. § 2223 NOZ.
10. Pronajímatel a Nájemce výslovně sjednávají, že nájem (Smlouva) nezaniká ani smrtí Nájemce, je-li fyzickou osobou, a to i pokud dědici po zůstaviteli, který byl Nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti neoznámí Pronajímateli, že pokračují v nájmu, ani zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba Nájemcem.
11. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu se nepoužije § 2315 NOZ ohledně náhrady za převzetí zákaznické základny.

**Článek X.**

**Sankce**

1. V případě prodlení Nájemce se zaplacením některé z částek, k jejichž zaplacení bude povinen, vzniká Pronajímateli nárok, aby mu Nájemce zaplatil smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Pronajímatel je zároveň oprávněn požadovat po Nájemci úhradu zákonného úroku z prodlení, úroku ze smluvní pokuty a dále úroky z úroků z těchto částek v souladu s § 1806 NOZ.
2. V případě porušení povinnosti Nájemce stanovené ve Smlouvě včetně Všeobecných podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) za každé takové jednotlivé porušení, která je splatná do pátého (5.) kalendářního dne ode dne doručení výzvy Pronajímatele na účet uvedený v této výzvě.
3. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě ve Smlouvě a Všeobecných podmínkách, není dotčeno právo požadovat náhradu případné škody, na kterou se vztahuje smluvní pokuta ani oprávnění domáhat se náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Ustanovení § 2050 NOZ se nepoužije.

**Článek XI.**

**Oznamování a doručování**

1. Pronajímatel a Nájemce jsou povinni oznamovat si navzájem veškeré podstatné skutečnosti, které mohou mít význam pro plnění Smlouvy, zejména včas upozorňovat na možná rizika jejího neplnění nebo riziko vzniku škody.
2. Pronajímatel a Nájemce každý za sebe určí kontaktní osobu(y) pro jednání a oznamování ve věcech nájmu.
3. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy s tím, že každá smluvní strana je oprávněna druhé sdělit jinou písemnou adresu, kam mají být písemnosti doručovány; ode dne doručení takového písemného sdělení budou písemnosti doručovány této smluvní straně na tuto nově oznámenou adresu. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že mu písemnosti, zejména elektronické daňové doklady, mohou být doručovány rovněž elektronicky na e-mail uvedený v záhlaví Smlouvy. Elektronickou poštou však nemůžou být prováděny změny ani ukončení Smlouvy.
4. Není-li doručováno osobně, považuje se pro účely Smlouvy za den doručení třetí (3.) pracovní den a v případě odeslání na adresu v jiném státě patnáctý (15.) pracovní den ode dne předání doručované listovní zásilky k poštovní přepravě na adresu uvedenou v odstavci 3 tohoto článku. To neplatí v případě osobního převzetí písemnosti a v případě, kdy doručení písemnosti druhé smluvní straně nastane prokazatelně dříve než třetí (3.) pracovní den po jejím odeslání. Domněnka doručení je pro účely této Smlouvy nevyvratitelná. Den doručení je zároveň dnem vyrozumění o skutečnosti nebo dnem, kterým začíná běžet lhůta. Případné odmítnutí převzetí doručované nebo osobně předávané zásilky se považuje za doručení. Písemnost doručována elektronickou poštou se má za doručenou prokazatelným odesláním na zadaný e-mail Smluvní strany.

**Článek XII.**

**Prohlášení smluvních stran**

1. Nájemce a Pronajímatel každý za sebe prohlašují, že
2. jim není známa jakákoliv právní skutečnost či jakákoliv informace, která by bránila uzavřít v souladu s platným právním řádem Smlouvu či která by mohla zabránit či ohrozit její splnění,
3. není v úpadku a nejsou u něj dány podmínky pro podání insolvenčního návrhu ani tento návrh nebyl podán, není vedena exekuce ani soudní výkon rozhodnutí proti němu, neexistuje vykonatelný titul, na základě kterého by exekuce nebo výkon rozhodnutí na majetek mohla být nařízena,
4. uzavřením a splněním Smlouvy nedojde k porušení zákona, soudního či správního rozhodnutí ani existujícího smluvního závazku, a že uzavřením a splněním Smlouvy nenaplní skutkovou podstatu trestného činu poškozování věřitele nebo zvýhodňování věřitele ani jiného trestného činu či správního deliktu ani tím nevystaví druhou stranu důvodné odpůrčí žalobě ve smyslu § 589 NOZ,
5. vůči nim není vedeno jakékoliv soudní nebo správní řízení, které by mohlo mít za následek označení Smlouvy za byť jen částečně neplatnou nebo neúčinnou,
6. všechna prohlášení obsažená ve Smlouvě jsou pravdivá a úplná.
7. Nájemce tímto prohlašuje, že jeho finanční situace je a bude ve stavu umožňujícím Nájemci dostát svým finančním závazkům vyplývajícím ze Smlouvy a Nájemce se tímto zároveň zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o jakékoliv změně jeho finanční situace, která by mohla zhoršit nebo jinak ovlivnit schopnost Nájemce dostát závazkům ze Smlouvy vyplývajícím.

**Článek XIII.**

**Rozhodčí doložka**

1. V případě vzniku sporu ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní (s výjimkou uvedenou v bodě 6) má žalující strana právo volby mezi rozhodováním tohoto sporu s konečnou platností jediným rozhodcem, a to JUDr. Petrem Hromkem, Ph.D., datum nar. 28.1.1974, za podmínek stanovených dále, nebo Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu a pravidel třemi (3) rozhodci, jmenovanými v souladu s uvedeným řádem, nebo obecnými soudy České republiky, jejichž místní příslušnost bude určena dle sídla Pronajímatele.

2. V rozhodčím řízení vedeném JUDr. Petrem Hromkem, Ph.D. bude postupováno podle pravidel rozhodčího řízení uvedených v tomto článku XIII. Všeobecných podmínek. Smluvní strany se s těmito pravidly rozhodčího řízení podrobně seznámily a bezvýhradně s nimi souhlasí.

3. Rozhodnutí rozhodce v rozhodčím řízení bude konečné, pro účastníky řízení závazné a tito se jej zavazují respektovat a povinnosti uložené rozhodčím nálezem splnit ve lhůtách v něm uvedených.

4. Tato rozhodčí doložka se nevztahuje na rozhodování sporů ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní, pro které nelze platně sjednat rozhodčí doložku. Tyto spory budou rozhodovány obecnými soudy České republiky, přičemž místní příslušnost bude určena dle sídla Pronajímatele.

1. **Pravidla rozhodčího řízení:**

**Bod 1 Úvodní ustanovení**

1. Tato pravidla upravují závazný postup rozhodce a stran v rozhodčím řízení ad hoc mezi nájemcem a pronajímatelem, na které se vztahuje rozhodčí doložka sjednaná v nájemní smlouvě uzavřené mezi stranami sporu.

2. V případech, které tato Pravidla neupravují, se postup v rozhodčím řízení řídí ustanoveními zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů ve znění pozdějších předpisů a přiměřeně ustanoveními zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

3. Rozhodce vede rozhodčí řízení tak, aby bez zbytečných formalit a při poskytnutí stejné příležitosti k uplatnění práv všem stranám byl zjištěn skutkový stav věci potřebný k rozhodnutí sporu. Rozhodce je přitom povinen respektovat zásady spravedlivého procesu, zejména rovnost účastníků při výkonu jejich procesních práv.

**Bod 2 Definice pojmů**

Pro účely těchto pravidel se rozumí:

„stranou sporu“ osoba (osoby), která zahájila rozhodčí řízení podáním žaloby, a osoba (osoby), proti níž směřuje rozhodčí žaloba;

„účastníkem“ strany sporu a vedlejší účastník

**Bod 3 Rozhodce**

1. Spor rozhoduje jeden rozhodce určený v souladu s rozhodčí doložkou.

2. Rozhodcem může být občan České republiky, který je zletilý a způsobilý k právním úkonům.

3. Rozhodce musí svoji funkci přijmout písemně.

4. Ten, kdo má být nebo byl určen nebo jmenován rozhodcem, musí bez odkladu stranám oznámit všechny okolnosti, které by mohly vzbudit oprávněné pochybnosti o jeho nepodjatosti a pro něž by byl jako rozhodce vyloučen.

5. Strany mají právo vyjádřit se k osobě rozhodce. V námitce podjatosti musí být vedle obecných náležitostí podání uvedeno, v čem je spatřován důvod pochybnosti o nepodjatosti rozhodce, dále kdy se účastník o takovém důvodu dozvěděl, a jakými důkazy může být prokázán. O námitce podjatosti rozhodne rozhodce.

6. Rozhodce se může vzdát své funkce jen ze závažných důvodů.

7. Rozhodce je povinen vzdát se funkce, vyjdou-li najevo skutečnosti, které by mohly vzbudit oprávněné pochybnosti o jeho nepodjatosti a pro něž by byl jako rozhodce vyloučen z projednávání a rozhodnutí sporu.

8. Rozhodce je rovněž povinen vzdát se funkce, pokud se stane neschopným splnit své funkce rozhodce nebo z jiných důvodů nemůže jednat bez zbytečného prodlení.

9. Nevzdá-li se rozhodce funkce v případech uvedených v odst. 7. a 8. tohoto bodu, mohou se strany dohodnout o postupu při jeho vyloučení. Kterákoliv ze stran je oprávněna podat návrh, aby o vyloučení rozhodce rozhodl soud.

10. Zanikne-li funkce rozhodce, bude náhradní rozhodce určen způsobem stanoveným v rozhodčí doložce.

11. Rozhodce je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozvěděl v souvislosti s rozhodčím řízením.

**Bod 4 Obecná ustanovení o řízení**

1. Rozhodce rozhoduje na základě písemných podkladů předložených stranami bez ústního jednání. Rozhodce může však nařídit ústní jednání, jestliže se předložené písemnosti ukáží nedostačující pro rozhodnutí ve věci samé.

2. Rozhodce řeší spory podle norem použitelného hmotného práva a v jeho rámci se řídí smlouvou uzavřenou mezi stranami. Spor může být rozhodnut podle zásad spravedlnosti, avšak jen tehdy, jestliže k tomu strany rozhodce výslovně pověřily.

3. Veškeré písemnosti týkající se zahájení a konání rozhodčího řízení musí být předloženy v takovém počtu, aby každý z účastníků a rozhodce měli jedno vyhotovení a jedno vyhotovení bylo k dispozici pro archivaci spisu.

4. Rozhodčí řízení se koná v českém jazyce a rozhodnutí se vynáší v češtině. Po dohodě stran a rozhodce lze konat jednání i v jiném než v českém jazyce.

5. Písemnosti, s výjimkou písemných důkazů, se předkládají v češtině, případně slovenštině. Pokud jsou písemné důkazy předkládány v cizím jazyce, musí být přeloženy do češtiny nebo slovenštiny, a to ověřeným překladem.

6. Strany mohou mít zástupce nebo poradce, které si zvolí. Jména takových osob musí být sdělena rozhodci a druhé straně sporu. Zástupcem může být pouze fyzická osoba způsobilá k právním úkonům.

7. Zastupování účastníka zástupcem se prokazuje písemnou plnou mocí. Není-li z plné moci zřejmé, že byla udělena jen pro určité úkony, má se za to, že jde o procesní plnou moc pro celé řízení.

8. Odvolání plné moci účastníkem nebo její výpověď zástupcem jsou vůči rozhodci účinné, jakmile mu byly účastníkem nebo zástupcem oznámeny; vůči jiným účastníkům řízení jsou účinné, jakmile jim byly oznámeny rozhodcem. Zvolí-li si účastník jiného zástupce, platí, že tím také vypověděl plnou moc dosavadnímu zástupci.

9. Rozhodce může ustanovit opatrovníka neznámým dědicům zůstavitele, pokud nebyl dosud v řízení o dědictví stanoven okruh jeho dědiců, účastníku, pokud jeho pobyt není znám, jemuž se nepodařilo doručit na známou adresu v cizině, nebo který není schopen se účastnit řízení po delší dobu. Ustanovený opatrovník má stejné postavení jako zástupce na základě procesní plné moci.

10. Ustanovený opatrovník zastupuje účastníka jako zástupce na základě procesní plné moci.

**Bod 5 Vedlejší účastenství**

1. Kromě stran (žalobce a žalovaného) se může řízení účastnit jako vedlejší účastník ten, kdo má právní zájem na jeho výsledku. O připuštění vedlejšího účastníka rozhoduje rozhodce. Jiné osoby nemohou být účastníky řízení.

2. V řízení má vedlejší účastník stejná práva (s výjimkou práva na jmenování rozhodce) a stejné povinnosti jako účastník. Jedná však pouze sám za sebe. Jestliže jeho úkony odporují úkonům strany, ke které přistoupil, posoudí je rozhodce po uvážení všech okolností. Ke skutkovým údajům vedlejšího účastníka však může rozhodce přihlédnout, i když odporují skutkovým tvrzením strany.

**Bod 6 Podání stran**

1. Pokud jiné ustanovení těchto pravidel nepožaduje pro podání určitého druhu další obsahové náležitosti, musí být z každého podání patrno, kdo je činí, komu je určeno, které věci se týká a co se navrhuje. Podání musí být podepsáno a datováno. Podání je nutné podat v potřebném počtu stejnopisů včetně příloh.

2. Podání účastníka je možno učinit písemně, v elektronické podobě nebo faxem. Podání učiněné v elektronické podobě nebo faxem, je třeba ve lhůtě do 5 pracovních dnů doplnit předložením jeho originálu, případně písemným podáním shodného znění. K těmto podáním, pokud nebyla ve stanovené lhůtě doplněna, rozhodce nepřihlíží, ledaže byla zaslána elektronicky se zaručeným elektronickým podpisem.

3. Rozhodce posuzuje podání podle jeho obsahu. Rozhodce vyzve účastníka k doplnění nebo opravení podání, které neobsahuje všechny stanovené náležitosti nebo které je nesrozumitelné nebo neurčité. K opravě nebo doplnění rozhodce určí přiměřenou lhůtu. Není-li podání ve stanovené lhůtě doplněno nebo opraveno, rozhodce k němu nepřihlíží.

4. Na žádost účastníka řízení musí být přijetí podání rozhodcem potvrzeno.

**Bod 7 Doručování**

1. Doručování písemností v rozhodčím řízení se řídí přiměřeně ustanoveními § 45 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. Doručování prostřednictvím datových schránek se pro rozhodčí řízení nepoužije.

2. Účastníci jsou povinni sdělit rozhodci adresu sídla, nebo trvalého bydliště a adresu pro doručování, je-li odlišná od sídla nebo trvalého bydliště. Totéž platí ohledně jejich zástupců, pokud se dají v řízení zastupovat. Jakékoliv změny těchto údajů jsou účastníci povinni bezodkladně sdělit rozhodci písemným podáním.

3. Rozhodce může doručovat písemnosti prostřednictvím veřejné datové sítě na elektronickou adresu, kterou adresát sdělil rozhodci, jestliže účastník rozhodce o doručení písemnosti tímto způsobem požádal nebo s ním vyslovil souhlas a jestliže uvedl akreditovaného poskytovatele certifikačních služeb, který vydal jeho kvalifikovaný certifikát a vede jeho evidenci, nebo předložil svůj platný kvalifikovaný certifikát. Při doručování písemnosti na elektronickou adresu rozhodce adresáta vyzve, aby doručení potvrdil rozhodci do 3 dnů od odeslání písemnosti datovou zprávou opatřenou jeho zaručeným elektronickým podpisem. Doručení prostřednictvím veřejné datové sítě na elektronickou adresu je neúčinné, jestliže se písemnost zaslaná na elektronickou adresu vrátila rozhodci jako nedoručitelná nebo jestliže adresát do 3 dnů od odeslání písemnosti nepotvrdil rozhodci její přijetí datovou zprávu podle předchozí věty.

**Bod 8 Rozhodčí spis**

1. Rozhodce je povinen vést k rozhodčímu řízení samostatný spis. Součástí spisu musí být všechny listiny prokazující průběh rozhodčího řízení.

2. Strany a jejich zástupci mají právo nahlížet do spisu a pořizovat si z nich na vlastní náklady výpisy a opisy. Jiným osobám může rozhodce povolit nahlédnout do spisu jen s předchozím souhlasem stran.

3. Nahlížení do spisu probíhá v termínu na základě dohody s rozhodcem. Rozhodce je povinen umožnit stranám nahlédnout do rozhodčího spisu v případě, kdy je ve věci nařízeno ústní jednání nebo v případě, že straně běží lhůta k učinění procesního úkonu v takové lhůtě, aby strana měla dostatek času k přípravě na ústní jednání nebo učinění procesního úkonu.

4. O podstatných a důležitých úkonech v řízení sepíše rozhodce protokol. Protokol musí být vždy sepsán o ústním jednání ve věci.

5. Z protokolu musí být zejména zřejmé, že se týká daného řízení, kde a kdy k zaznamenanému úkonu došlo, které osoby se jej zúčastnily, jaký byl průběh, jaké návrhy byly podány a jaká opatření byla přijata. Protokol podepisuje rozhodce a v případě protokolu o ústním jednání rovněž účastníci a jejich zástupci. Odepření podpisu, důvody tohoto odepření a námitky proti obsahu protokolu se v něm zaznamenají. Protokol je nedílnou součástí spisu.

6. Stranám se vydá nebo zašle kopie protokolu.

**Bod 9 Přerušení řízení**

Projednání sporu může být na žádost strany nebo z podnětu rozhodce z vážného důvodu na určitou dobu přerušeno. V usnesení o přerušení řízení musí být uvedena doba, na kterou se řízení přerušuje. Jestliže nedojde do jednoho měsíce po uplynutí doby, na kterou bylo řízení přerušeno, k jejímu prodloužení z podnětu stran nebo rozhodce, bude v řízení pokračováno.

**Bod 10 Možnost dodatečných úkonů**

Jestliže se některá strana až do vyhotovení rozhodčího nálezu bez své viny řízení zcela nebo zčásti nezúčastnila, nebo bez své viny nevykonala některý úkon potřebný k uplatnění jejího práva, učiní rozhodce k návrhu strany přiměřená opatření, aby strana mohla to, co zameškala, vykonat dodatečně.

**Bod 11 Zahájení rozhodčího řízení**

1. Rozhodčí řízení se zahajuje žalobou, a to dnem, kdy byla žaloba doručena rozhodci. Podmínkou pro projednání žaloby je zaplacení poplatku za rozhodčí řízení.

2. Žaloba musí obsahovat:

1. označení stran tak, aby byly nezaměnitelné s jinými, včetně identifikačního čísla, bylo-li přiděleno, a datum narození fyzických osob, je-li známo; u státu jeho označení a označení příslušné organizační složky státu, která za stát v řízení vystupuje, včetně jejího sídla, je-li stranou řízení stát;
2. adresa sídla nebo trvalé bydliště stran, případně adresa pro doručování;
3. označení případných zástupců stran, včetně adres pro doručování;
4. uvedení skutkových a právních okolností, na kterých žalobce zakládá své žalobní nároky, a poukaz na důkazní prostředky, jimiž lze tyto okolnosti prokázat;
5. nárok žalobce;
6. hodnotu předmětu sporu;
7. jmenování rozhodce, pokud není určen rozhodčí smlouvou;
8. podpis žalobce.

2. K žalobě musí být žalobcem přiložena dohoda určující pravomoc rozhodce k projednání a rozhodnutí sporu a veškeré listinné důkazy, jichž se dovolává.

3. Neobsahuje-li žaloba náležitosti uvedené v tomto bodě 11, rozhodce vyzve žalobce, aby zjištěné vady ve stanovené lhůtě odstranil. Pokud žalobce vady žaloby ve stanovené lhůtě neodstraní, bude rozhodce po marném uplynutí lhůty pokračovat v řízení pouze v případě, že to povaha vady žaloby připouští. Pokud povaha vady žaloby nepřipouští pokračování v řízení, bude řízení zastaveno.

**Bod 12 Námitka nedostatku pravomoci**

1. Nedostatek pravomoci (příslušnosti) rozhodce nemůže vytýkat strana, která se pustila do projednávání sporu ve věci samé, aniž nedostatek pravomoci (příslušnosti) namítla. K pozdějšímu uplatnění námitky se přihlédne jen tehdy, jde-li o věc, která svou povahou nemůže být projednávána v rozhodčím řízení.

2. Otázku pravomoci rozhodce k projednání a rozhodnutí sporu rozhodce projedná a rozhodne k námitce strany vznesené nejpozději při prvním úkonu v řízení nebo z vlastního podnětu. O své pravomoci rozhodne usnesením. Pokud rozhodce dospěje k závěru, že jeho pravomoc k projednání a rozhodnutí věci není dána, řízení zastaví.

**Bod 13 Dispozice s návrhem**

1. Se souhlasem rozhodce může žalobce za řízení měnit svou žalobu a žalobní nárok. Návrh na změnu musí být učiněn písemně, případně ústně v průběhu ústního jednání.

2. Rozhodce nepřipustí změnu žalobního návrhu v případě, že výsledky dosavadního řízení nemohou být podkladem pro řízení o změněném žalobním návrhu.

3. Dojde-li v důsledku změny žaloby k navýšení hodnoty předmětu sporu, platí ustanovení bodu 24 těchto pravidel obdobně. Nedoplatí-li žalobce ve stanovené lhůtě poplatek za rozhodčí řízení podle ustanovení bodu 24 těchto pravidel, rozhodce nebude ke změně žaloby ohledně změněné výše přihlížet.

4. Žalobce může vzít za řízení žalobní návrh uplatněný žalobou zčásti nebo zcela zpět.

5. Je-li žalobou uplatněný nárok vzat zpět, rozhodce řízení zcela, případně v rozsahu zpětvzetí žalobního nároku, zastaví.

**Bod 14 Příprava projednání sporu**

1. Žalobu, která nemá vady, nebo žalobu, která má vady, jež nebyly ve stanovené lhůtě odstraněny, ale které svou povahou připouští pokračovat v řízení, rozhodce zašle žalovanému.

2. Současně se žalobou vyzve rozhodce žalovaného, aby ve stanovené lhůtě, která nesmí být kratší než 10 dnů od doručení žaloby, zaslal rozhodci své písemné vyjádření k žalobě (odpověď na žalobu) a důkazy, kterými prokazuje svá tvrzení; zmeškání lhůty k podání odpovědi na žalobu nelze prominout. Jestliže se žalovaný na výzvu rozhodce dle předchozí věty včas nevyjádří, má se za to a platí, že nárok, který je proti němu žalobou uplatňován, zcela a v plném rozsahu uznává a v tomto případě rozhodce vydá rozhodčí nález na základě právní fikce (nevyvratitelné právní domněnky) uznání nároku žalovaným; o tomto následku nemusí být žalovaný ve výzvě poučen. Za účelem vydání rozhodčího nálezu dle předchozí věty nemusí být nařizováno ústní jednání.

**Bod 15 Protižaloba**

1. Žalovaný může v řízení uplatnit protižalobou (žalobou navzájem) svůj nárok vůči žalobci, pokud na něj dopadá rozhodčí doložka, a to až do doby skončení dokazování.

2. Na protižalobu se přiměřeně vztahují tytéž požadavky jako na žalobu podanou žalobcem. Podmínkou pro projednání protižaloby je zaplacení poplatku za rozhodčí řízení.

3. Ustanovení o žalobě navzájem (protižalobě) se přiměřeně použijí na uplatnění protinároku žalovanou stranou formou námitky započtení. Podmínkou pro projednání protinároku žalované strany formou námitky započtení je zaplacení poplatku za rozhodčí řízení žalovaným. Poplatek se platí jak v případě, že uplatněný protinárok vyplývá ze stejného právního vztahu, jako nárok uplatněný žalobou, tak i v případě, že vyplývá z jiného právního vztahu než nárok uplatněný žalobou.

**Bod 16 Ústní jednání**

1. Rozhodce prověří stav přípravy sporu k projednání a shledá-li to nutným, učiní doplňující opatření k přípravě projednání sporu, zejména vyžádá od stran písemná stanoviska, důkazy a další doplňující písemnosti a stanoví k tomu přiměřené lhůty. Veškerá podání účastníků, která se týkají projednávání sporu, musí být doručena ostatním účastníkům rozhodčího řízení tak, aby měli možnost se k nim vyjádřit.

2. Jestliže se předložené písemnosti ukáží jako nedostatečné pro rozhodnutí ve věci, nařídí rozhodce ústní jednání. Účelem ústního jednání je zejména vymezení sporných a nesporných otázek mezi účastníky řízení, a to jak z hlediska skutkového stavu, tak právního hodnocení a provedení důkazů k prokázání tvrzení účastníků.

3. Ústní jednání je neveřejné. Místem konání ústního jednání je zpravidla sídlo rozhodce. Na základě dohody stran a rozhodce je možné konat ústní jednání na jiném místě v České republice.

4. Rozhodce svolá ústní jednání oznámením o konání ústního jednání s uvedením konkrétního místa a času konání ústního jednání, které musí být účastníkům doručeno nejméně 7 dnů předem. Se souhlasem účastníků může být tato lhůta zkrácena.

5. K ústnímu jednání rozhodce přizve strany, jejich zástupce a všechny další účastníky řízení. Účast případných svědků, kteří mají být vyslechnuti na návrh stran, zajistí strany. Se souhlasem rozhodce a stran mohou být ústnímu jednání přítomny osoby, které nejsou účastníky řízení.

6. Rozhodce zahajuje, řídí a končí ústní jednání, uděluje a odnímá slovo, zajišťuje protokolaci průběhu ústního jednání (a to buď sám a/nebo s pomocí zapisovatele a/nebo technického prostředku), provádí dokazování a činí vhodná opatření, aby zajistil splnění účelu ústního jednání, a vyhlašuje rozhodnutí. Dbá přitom, aby jednání probíhalo důstojně a nerušeně a aby věc mohla být úplně, spravedlivě a bez průtahů projednána. Zmešká-li žalovaný, kterému bylo řádně doručeno předvolání k jednání nejméně 7 dnů přede dnem, kdy se jednání má konat, bez důvodné a včasné omluvy první jednání, které se ve věci konalo, má se za to a platí, že nárok, který je proti němu žalobou uplatňován, zcela a v plném rozsahu uznává a v tomto případě rozhodce vydá rozhodčí nález na základě právní fikce (nevyvratitelné právní domněnky) uznání nároku žalovaným; o tomto následku nemusí být žalovaný v předvolání k jednání poučen.

7. Ústní jednání může být podle potřeby odročeno na návrh strany nebo z podnětu rozhodce.

**Bod 17 Projednání sporu**

1. Rozhodce projedná spor zejména na základě žalobcem podané žaloby, procesní obrany žalovaného uvedené v jeho vyjádření a dalších podání, návrhů a vyjádření účastníků řízení. Pokud se uskuteční ústní jednání, projedná rozhodce spor i na základě přednesů a vyjádření účastníků na tomto jednání.

2. V rámci projednání sporu rozhodce provede dokazování v rozsahu nezbytném k prokázání skutečností významných pro projednání a rozhodnutí ve věci, a to způsobem uvedeným v těchto pravidlech.

3. Rozhodce je podle okolností případu oprávněn vyzvat v každém stadiu strany k uzavření smíru a uvést návrhy, doporučení a podněty, které podle jeho názoru mohou přispět k jeho uskutečnění.

4. V rozhodčím řízení lze uvést rozhodné skutečnosti o věci samé a označit důkazy k jejich prokázání nejpozději do skončení prvního ústního jednání, které se ve věci konalo; k později uvedeným skutečnostem a důkazům nebude přihlíženo.

5. Pokud při projednání sporu vyjde najevo, že rozhodnutí závisí zcela nebo zčásti na řešení předběžné otázky, která je řešena v jiném řízení u soudu, před rozhodci nebo před stálým rozhodčím soudem, správním či jiným orgánem, může rozhodce řízení přerušit, až do konečného rozhodnutí u této předběžné otázky, nebo si může o takové otázce učinit úsudek sám, s výjimkou otázky, zda byl spáchán trestný čin, přestupek nebo jiný správní delikt postižitelný podle zvláštních předpisů a kdo je spáchal, jakož i rozhodnutí o osobním stavu.

**Bod 18 Dokazování**

1. Strany jsou povinny prokázat skutečnosti, kterých se dovolávají při odůvodnění svých nároků nebo námitek. Za tím účelem jsou strany povinny navrhnout a označit na podporu svých tvrzení důkazy, které jsou jim známy. Rozhodce si může vyžádat, aby strany poskytly k prokázání skutečností tvrzených stranami další důkazy.

2. Rozhodce rozhoduje o tom, které z navrhovaných důkazů provede. Pokud se rozhodne některé z navržených důkazů neprovést, musí rozhodce své rozhodnutí odůvodnit.

3. K dokazování je možné použít všech prostředků, jimiž lze zjistit a objasnit stav věci.

4. Důkazy se provádějí způsobem stanoveným rozhodcem. Pokud je nařízeno ústní jednání, provádí se důkaz listinou zpravidla tak, že rozhodce přečte při jednání listinu, nebo sdělí její obsah.

5. Účastníci mají právo vyjádřit se k návrhům na důkazy a ke všem důkazům, které byly provedeny. Rozhodce je povinen informovat strany o důkazech předložených ostatními účastníky tak, aby měly možnost se k nim vyjádřit.

6. Skutečnosti mezi stranami nesporné není třeba dokazovat. Nespornými skutečnostmi se rozumí shodná skutková tvrzení obou stran. Rovněž není třeba dokazovat skutečnosti obecně známé nebo známé rozhodci z jeho činnosti, jakož i právní předpisy uveřejněné nebo oznámené ve Sbírce zákonů České republiky, případně jiné právní předpisy, které jsou přímo použitelné na území České republiky.

7. Listinné důkazy jsou strany povinny předložit v originále nebo v kopii. Rozhodce je oprávněn vyžádat si předložení originálu listiny nebo jeho úředně ověřenou kopii.

8. Strany mohou předložit k prokázání svých tvrzení znalecké posudky. Se souhlasem stran může rozhodce stanovit provedení znaleckého posudku a za tím účelem určit znalce, aby mu předložil posudek o jakékoliv odborné záležitosti, kterou rozhodce určí.

9. Náklady na zpracování znaleckého posudku ponesou rovným dílem obě strany sporu.

10. Rozhodce může vyslýchat svědky, znalce a strany, jen když se k němu dobrovolně dostaví a poskytnou výpověď.

11. Důkaz prohlídkou místa nebo ohledáním předmětu, který není možno předložit rozhodci a je nutno jej ohledat na místě, kde se tento nachází, se provede na místě samém. K prohlídce místa nebo k ohledání předmětu v místě, kde se tento nachází, přizve rozhodce ostatní účastníky řízení. Oznámení o konání dokazování prohlídkou místa nebo ohledání předmětu v místě, kde se tento nachází, s uvedením konkrétního místa a času konání prohlídky nebo ohledání musí být účastníkům doručeno nejméně 3 dny předem.

12. Rozhodce hodnotí důkazy podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti.

13. Lze-li výši nároků zjistit jen s nepoměrnými obtížemi nebo nelze-li ji zjistit vůbec, určí ji rozhodce podle své úvahy. Rozhodce je oprávněn takto postupovat výlučně v případě, kdy výši nároků nelze zjistit ani na základě znaleckého posudku nebo jiného odborného stanoviska nezávislé osoby. Za nepoměrné potíže při zjišťování výše nároků nelze považovat obecnou složitost věci a nutnost přezkoumání vymezených odborných otázek znalcem.

**Bod 19 Skončení řízení**

1. Rozhodčí řízení končí vydáním konečného rozhodčího nálezu, uzavřením smíru ve formě rozhodčího nálezu nebo vydáním usnesení o zastavení řízení.

2. Jakmile rozhodce usoudí, že všechny okolnosti spojené se sporem jsou dostatečně vyjasněny, ukončí dokazování, prohlásí projednávání sporu za skončené. Rozhodce může vyzvat strany, aby ve stanovené lhůtě předložily rozhodci své závěrečné návrhy, a to zejména tehdy, pokud v řízení proběhlo ústní jednání, nebo pokud rozhodce zamítl některé návrhy na provedení důkazů. I bez této výzvy mohou strany kdykoliv až do vydání rozhodčího nálezu předložit rozhodci své závěrečné návrhy. Po skončení projednávání sporu, případně po uplynutí stanovené lhůty k podání závěrečných návrhů, přistoupí rozhodce k přijetí závěrečného rozhodnutí ve věci formou rozhodčího nálezu.

3. Jestliže se ve sporu nevydává rozhodčí nález, skončí se řízení vydáním usnesení, kterým rozhodce řízení zastaví. Usnesení o zastavení řízení se vydává zejména:

a) v případě, kdy žaloba byla vzata žalobcem zcela zpět;

b) v případě, kdy strany uzavřely smír potvrzený rozhodcem bez vydání formou rozhodčího nálezu;

c) v případě rozhodování o pravomoci rozhodce, není-li jeho pravomoc dána;

d) v případě nezaplacení poplatku za rozhodčí řízení podle ustanovení bodu 24 těchto pravidel.

4. Na žádost stran lze smír uzavřít ve formě rozhodčího nálezu. Rozhodčí nález, kterým strany uzavírají smír, nemusí obsahovat odůvodnění.

**Bod 20 Rozhodčí nález**

1. Rozhodčí nález se vydává v případech, kdy se rozhoduje ve věci samé anebo ukládá povinnost nahradit náklady řízení, včetně případů, kdy se vydává nález na základě žádosti stran, aby rozhodčí nález byl vydán podle smíru jimi uzavřeného a případů, kdy z projevů strany vyplývá, že netrvá na žalobním nároku, aniž výslovně vzala žalobu zpět.

2. Jestliže se ve výroku rozhodčího nálezu ukládá povinnost k nějakému plnění, určí rozhodce zároveň lhůtu pro toto plnění.

3. Jestliže je dostatečně vyjasněna jenom část projednávaného předmětu sporu, může rozhodce vydat usnesení, že projednávání této části předmětu sporu je skončeno, a rozhodnout částečným rozhodčím nálezem s tím, že v ostatních částech bude pokračováno v řízení a o nich rozhodnuto.

4. Je-li sporným nárok jak co do důvodu, tak co do výše, může rozhodce projednat a rozhodnout o nároku nejprve co do důvodu, a to mezitímním rozhodčím nálezem, a teprve poté, je-li to třeba, pokračovat v řízení o výši nároku a o tom rozhodnout.

5. Rozhodčí nález musí být vyhotoven písemně a podepsán rozhodcem. Rozhodčí nález může být vyhlášen i ústně po skončení ústního jednání.

6. Rozhodčí nález musí obsahovat jméno rozhodce, místo a datum vydání rozhodčího nálezu, označení stran a dalších účastníků sporu a jejich zástupců, vymezení předmětu sporu a krátké vylíčení okolností sporu, rozhodnutí o žalobních nárocích a poplatcích a o nákladech sporu a odůvodnění rozhodnutí (s výjimkou případů stanovených těmito pravidly).

7. Strany se mohou až do skončení projednávání sporu písemně dohodnout, že rozhodčí nález nemusí obsahovat odůvodnění.

8. Na žádost strany podanou do 30 dnů od doručení rozhodčího nálezu může rozhodce vydat doplňující nález, jestliže se ukáže, že rozhodčí nález neobsahuje odpověď na všechny nároky stran. Je-li to pro vydání doplňujícího rozhodčího nálezu potřeba, rozhodce přistoupí k dalšímu projednávání sporu ohledně dosud nerozhodnutých žalobních nároků.

9. Chyby v psaní nebo počtech a jiné zřejmé nesprávnosti, které se vyskytnou v rozhodčím nálezu, opraví rozhodce kdykoliv na žádost kterékoliv ze stran nebo z vlastního podnětu. Taková oprava musí být vyhotovena písemně a doručena stejně jako rozhodčí nález.

10. Doplňující nález nebo opravné usnesení ohledně rozhodčího nálezu je neoddělitelnou součástí doplněného nebo opraveného nálezu.

11. Ustanovení o rozhodčím nálezu platí i pro částečný a mezitímní rozhodčí nález.

**Bod 21 Usnesení**

1. Není-li dále stanoveno jinak, užijí se na usnesení přiměřeně ustanovení o rozhodčím nálezu.

2. Usnesení musí být podepsáno, odůvodněno a doručeno jako rozhodčí nález. Usnesení, které se týká vedení řízení, nemusí obsahovat odůvodnění. Usnesení, které se týká vedení řízení a je ústně vyhlášeno při ústním jednání nemusí být vyhotovováno písemně.

**Bod 22 Splnění rozhodčího nálezu**

1. Rozhodčí nález je konečný a závazný. Strany jsou povinny splnit všechny povinnosti uložené v rozhodčím nálezu ve lhůtách v něm uvedených. Nestane-li se tak, podléhá rozhodčí nález nucenému výkonu rozhodnutí v souladu s právním řádem státu výkonu.

2. Vydaný rozhodčí nález je možné napadnout u soudu návrhem na zrušení pouze z důvodů stanovených zákonem, a to ve lhůtě tří měsíců od doručení rozhodčího nálezu za podmínek stanovených zákonem.

**Bod 23 Náklady řízení**

1. Náklady řízení tvoří:

a) náklady rozhodčího řízení;

b) náklady stran.

2. Náklady rozhodčího řízení tvoří poplatek za rozhodčí řízení, hotové náklady vznikající rozhodci a náklady vzniklé v důsledku ustanovení opatrovníka některému z účastníků.

3. Náklady stran představují vlastní výdaje stran, které strany vynakládají v souvislosti s ochranou svých zájmů v řízení (odměny právních zástupců apod.).

**Bod 24 Poplatek za rozhodčího řízení**

1. Za projednávání a rozhodnutí sporu v řízení před rozhodcem se vybírá poplatek za rozhodčí řízení, který je povinen zaplatit žalobce při podání žaloby a žalovaný při uplatnění žaloby navzájem (protižaloby), popřípadě při uplatnění protinároku námitkou započtení podle bodu 15 odst. 3 těchto pravidel. Dokud není poplatek zaplacen, žaloba, popř. protižaloba nebo námitka započtení se neprojednává. Není-li poplatek zaplacen ani v dodatečné lhůtě, rozhodce řízení zastaví. Poplatek za rozhodčí řízení slouží zejména ke krytí odměny rozhodce.

2. Poplatek za rozhodčí řízení je povinen zaplatit i vedlejší účastník, jehož účast v řízení byla rozhodcem připuštěna. Dokud vedlejší účastník poplatek nezaplatí, není k projednávání věci připuštěn.

3. Poplatek za rozhodčí řízení se hradí v korunách českých. Je-li hodnota sporu vyjádřena v cizí měně, přepočte se na koruny české podle kurzovního lístku České národní banky platného v den podání žaloby, případně v den rozšíření žaloby či podání protižaloby. Poplatek se pokládá za zaplacený v okamžiku, kdy došel rozhodci nebo na jeho bankovní účet.

4. Jestliže žalobce vezme žalobu zcela zpět nejpozději před jejím zasláním žalované straně, popřípadě vezme-li žalovaný protižalobu (žalobu navzájem) zcela zpět nejpozději před jejím zasláním protistraně, vrací se žalobci, popřípadě žalovanému 50 % poplatku za rozhodčí řízení. Minimální poplatek za rozhodčí řízení se nevrací. Vezme-li žalobce žalobu zpět až po jejím zaslání žalované straně, popřípadě, vezme-li žalovaný protižalobu (žalobu navzájem) nebo námitku započtení zcela zpět až po jejím zaslání protistraně, poplatek za rozhodčí řízení se nevrací.

5. Při částečném zpětvzetí žaloby, popř. žaloby navzájem (protižaloby) či námitky započtení, se poplatek nevrací.

6. V případech vracení poplatku za rozhodčí řízení rozhodne rozhodce o částečném vrácení poplatku za rozhodčí řízení v usnesení o zastavení řízení.

7. Výše poplatku je stanovena v příloze těchto pravidel. Poplatek určený procentem se vypočítává z hodnoty sporu zaokrouhlené na celá sta korun dolů.

8. Hodnotou sporu se rozumí: (i) výše jistiny nároku bez příslušenství, jde-li o žalobu o peněžité plnění; (ii) hodnotou vymáhaného majetku v žalobách o vydání majetku; (iii) hodnotou předmětu právních vztahů v okamžiku podání žaloby v žalobách určovacích nebo v žalobách o změnu právních vztahů; (iv) hodnotou materiálního zájmu žalobce v případech žalob o určité konání nebo nekonání. Pokud se žaloba sestává z několika nároků, musí být částka každého nároku stanovena samostatně a hodnota předmětu sporu se stanoví součtem hodnot všech uplatňovaných nároků.

9. Jestliže žalobce nestanovil hodnotu předmětu sporu, vyzve jej rozhodce, aby tak učinil ve stanovené lhůtě. Jestliže tak žalobce neučiní ani v této stanovené lhůtě, nebo ji stanovil nesprávně, určí hodnotu sporu rozhodce.

**Bod 25 Hotové náklady rozhodce**

1. Hotové náklady vznikající rozhodci jsou náklady, k nimž dochází při projednávání konkrétního sporu prováděním důkazů, vyplácením znalečného, konáním ústních jednání, pořizováním překladů písemností, pořizováním písemného vyhotovení elektronického podání stran, vyplácením tlumočného apod. a hradí se ve výši skutečných nákladů takto vzniklých.

2. Rozhodce je oprávněn v případě, že lze očekávat vznik hotových nákladů, stanovit zálohu v přiměřené výši na jejich krytí. Strany jsou povinny složit zálohu na krytí hotových nákladů vznikajících rozhodci ve lhůtě stanovené rozhodcem. Tato povinnost může být uložena pouze jedné straně, dala-li k těmto nákladům podnět nebo vznikají-li v jejím vlastním zájmu. Dokud není stanovená záloha složena, úkony, na něž je určena, se neprovedou.

3. Je-li v průběhu řízení nutné zvýšení zálohy na hotové náklady, protože částka stanovená podle odst. 2 tohoto bodu nestačí krýt tyto náklady, jsou strany, popř. strana, která dala podnět k těmto nákladům nebo v jejímž vlastním zájmu vznikají, povinna na výzvu rozhodce poskytnout další zálohu ve stanovené lhůtě. V případě neposkytnutí další zálohy na zvláštní náklady platí přiměřeně poslední věta odst. 2.

4. O hotových nákladech se s konečnou platností rozhoduje v rozhodčím nálezu nebo usnesení o zastavení řízení.

5. Hotové náklady jdou zpravidla k tíži té strany, která ve sporu podlehla. Jestliže bylo žalobě vyhověno zčásti, rozdělí se úhrada hotových nákladů mezi strany, a to zpravidla v poměru přisouzené a zamítnuté části žalobního nároku.

**Bod 26 Náklady na opatrovníka**

1. Náklady na opatrovníka jsou náklady vzniklé v souvislosti s ustanovením opatrovníka některé ze stran sporu a zahrnují odměnu opatrovníka stanovenou podle vyhlášky č. 177/1996 Sb.

2. Rozhodce je oprávněn v případě, že vznikne potřeba ustanovit účastníku opatrovníka, stanovit zálohu v přiměřené výši na krytí nákladů na opatrovníka. Tato povinnost může být uložena pouze jedné straně, dala-li k těmto nákladům podnět nebo vznikají-li v jejím zájmu. Dokud není stanovená záloha složena, opatrovník nebude ustanoven.

3. O nákladech na opatrovníka se s konečnou platností rozhoduje v rozhodčím nálezu nebo usnesení o zastavení řízení.

4. Náklady jdou zpravidla k tíži té strany, která ve sporu podlehla. Jestliže bylo žalobě vyhověno zčásti, rozdělí se úhrada nákladů na opatrovníka mezi strany, a to zpravidla v poměru přisouzené a zamítnuté části žalobního nároku.

**Bod 27 Náklady účastníků**

1. Náklady účastníků představují veškeré vlastní výlohy stran, jiných účastníků sporu, a jejich zástupců, které tito vynakládají v souvislosti s ochranou svých zájmů v řízení.

2. Je-li účastník řízení zastoupen v rozhodčím řízení advokátem, zahrnují náklady účastníků i odměnu za zastupování. Pro účely náhrady nákladů řízení se výše odměny za zastupování určí buď podle zvláštního právního předpisu, který určuje sazby odměn stanovených paušálně pro řízení před soudem v jednom stupni, anebo podle vyhlášky č. 177/1996 Sb. Výběr právního předpisu, na jehož základě má být odměna za zastupování rozhodcem stanovena, závisí zcela na vůli účastníka, jenž o přiznání náhrady nákladů rozhodčího řízení žádá.

**Bod 28 Náhrada nákladů**

1. Každý z účastníků nese zpravidla sám své náklady, které mu vznikly v souvislosti s jeho účastí v rozhodčím řízení.

2. Na návrh účastníka může být v rozhodčím nálezu nebo usnesení o zastavení řízení přiznána účastníku náhrada jeho nákladů.

3. Účastníku, který měl ve věci plný úspěch, může rozhodce přiznat náhradu nákladů řízení, a to zejména náhradu poplatku za rozhodčí řízení a nákladů účastníků potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. Pokud měl účastník ve věci úspěch pouze částečný, může rozhodce přiznat účastníku náhradu nákladů řízení ve snížené výši v závislosti na jeho úspěchu.

4. Rozhodce může dále uložit jedné straně, aby druhé straně nahradila náklady, které tato vynaložila zbytečně na základě neúčelných nebo nesvědomitých úkonů prvé strany. Takovými úkony se rozumějí úkony způsobivší druhé straně zbytečné náklady na opatření v řízení, která nebyla nutná, zejména okolnostmi neodůvodněného protahování řízení.

**Příloha: Sazebník poplatků za rozhodčí řízení**

Výše poplatku za rozhodčí řízení se stanoví takto:

Poplatek 4% z hodnoty sporu (hodnota sporu se pro účely stanovení výše poplatku zaokrouhluje na celá sta korun dolů)

Minimální výše poplatku 10.000,- Kč

Maximální výše poplatku 2.000.000,- Kč.

**Článek XIV.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce není oprávněn postoupit či převést jakákoliv práva či pohledávky ze Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškerá ujednání této Smlouvy se považují za důvěrná a Nájemce se zavazuje o nich zachovávat mlčenlivost a neumožnit jejich zpřístupnění třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za porušení Smlouvy a Pronajímateli vzniká nárok na sjednanou smluvní pokutu.
3. Pronajímatel tímto informuje Nájemce v souladu s ust. § 11 zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů ve znění pozdějších předpisů, že shromažďuje a zpracovává osobní údaje fyzických osob, které Nájemce uvede jako zaměstnance či jiné pracovníky Nájemce oprávněné ke vstupu do Budovy a Předmětu nájmu. Nájemce tímto v souladu s ust. § 5 zák. č. 101/2000 Sb. dává Pronajímateli jako správci údajů souhlas ke shromažďování osobních údajů v rozsahu nutném pro Smlouvu a jejich zpracování a uchování pro účely naplnění práv a povinností ze Smlouvy, a to po celou dobu platnosti Smlouvy a po dobu nutnou pro její uchování, a to i za osoby uvedené v odst. 1 tohoto článku, k čemuž byl jimi výslovně písemně zmocněn.
4. Je-li či stane-li se některá část Smlouvy z faktického nebo formálního hlediska neplatná, nemá tato částečná neplatnost některých ustanovení vliv na takto postižené ustanovení nebo eventuálně na celou smlouvu. Smluvní strany se zavazují, že bezodkladně uzavřou takový dodatek smlouvy, který toto smluvní ustanovení nahradí platným tak, aby svým právním a ekonomickým významem se co nejvíce přiblížila neplatnému ustanovení.
5. Smluvní podmínky tvoří nedílnou součást Smlouvy.
6. Smluvní strany podpisem Všeobecných podmínek potvrzují, že si je přečetly, souhlasí s nimi svobodně, vážně a bez výhrad, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praze dne 22. 7. 2016

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pronajímatel – IMMOTEL a.s.

V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne 21.7.2016

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nájemce - Základní škola a Střední škola Březejc, Sviny 13

**PŘÍLOHA č. 3**

**Výpis ze seznamu přímo řízených organizací –**

**speciálních škol vedených u MŠMT ČR**