

SMLOUVA O NÁJMU A PODNÁJMU PROSTOR

SMLUVNÍ STRANY:

1. **společnost** : **EDIFICE Moskevská Admin, s.r.o.**
IČO : 060 76 203
se sídlem : Moskevská 1523/63, Vršovice, 101 00 Praha 10
zastoupená : Ing. Janem Horčíčkou, jednatelem
zapsaná v : obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. C 275677
email : info@edifice.cz
datová schránka : v9visft

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **společnost** : **CENIA, česká informační agentura životního prostředí,
Příspěvková organizace**
IČO : 452 49 130
se sídlem : Vršovická 1442/65, Vršovice (Praha 10), 100 10 Praha
zastoupená : Ing. Miroslavem Havránkem, ředitelem
email : miroslav.havranek@cenia.cz

datová schránka : wjxibvp
příspěvková organizace není plátcem DPH

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně jen „**Smluvní strany**“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu prostoru (dále jen „**Smlouva**“)

PŘEHLED ZÁKLADNÍCH ÚDAJŮ

Pojmy užití s počátečním velkým písmenem dále ve Smlouvě mají následující význam / obsah:

Číslo pojmu	Pojem	Význam / obsah pojmu
1.	Budova	Budova č.p. 1523, ve které se nachází Předmět nájmu a jež je součástí pozemku parc. č. 2230, nacházejícího se v katastrálním území Vršovice, obec Praha, na adrese Praha 10, Moskevská 63, PSČ 101 00. Budova má 5 nadzemních podlaží. Na základě kolaudačního rozhodnutí vydaného Úřadem městské části Praha 10, č. j. výst. 1935/87 – Vrš. je Budovu možné užívat jako administrativní objekt s kancelářemi a sklady.
2.	Pozemky	Společně dále uvedené pozemky: Pozemek parc. č. 2230

		<p>Je ve vlastnictví Pronajímatele; jeho součástí je Budova, nacházející se v katastrálním území Vršovice, obec Praha, vyznačený v situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 Smlouvy.</p> <p>Pozemek parc. č. 2229/3</p> <p>Je ve vlastnictví Pronajímatele; nacházející se v katastrálním území Vršovice, obec Praha, vyznačený v situačním plánu, obsaženém v Příloze č. 1 Smlouvy. Pozemek je určený pro parkování osobních automobilů.</p> <p>Pozemek parc. č. 2233/2</p> <p>Je ve vlastnictví společnosti EDIFICE Narex, s.r.o., IČO: 090 88 822, se sídlem: Praha 10, Moskevská 63, PSČ 101 00, nacházející se v katastrálním území Vršovice, obec Praha, vyznačený v Příloze č. 1 Smlouvy. Pozemek je určený pro parkování osobních automobilů.</p>
3.	Předmět nájmu	<p>Dále uvedené prostory Budovy. Celková sjednaná výměra Předmětu nájmu činí 2.231,6 m², z čehož část výměry o velikosti 174 m² je sjednaná výměra Společných prostor užívaných Nájemcem (bod 4), která je do celkové výměry započtena za účelem stanovení výše poplatků za Služby. Předmět nájmu se skládá z následujících částí:</p> <p>Kancelářské prostory:</p> <p>Prostory určené k umístění trvalých administrativních pracovišť. Vyznačení Kancelářských prostor a jejich umístění v rámci Budovy je obsaženo v Příloze č. 2 této Smlouvy. Sjednaná výměra je 1.214,9 m².</p> <p>Reprezentační prostory:</p> <p>Prostory určené k umístění jednacích místností a reprezentačních prostor Nájemce (dále jen „Reprezentační prostory“). Vyznačení Reprezentačních prostor a jejich umístění v rámci Budovy je obsaženo v Příloze č. 2 této Smlouvy; v legendě Přílohy č. 2 jsou Reprezentační prostory vyznačeny barevně jako „Jednací místnosti“. Sjednaná výměra je 139,8 m².</p> <p>Ostatní funkční prostory:</p> <p>Prostory určené k umístění ostatních ploch výhradně užívaných Nájemcem zejména potom chodeb, toalet, skladů atd. (dále jen „Ostatní funkční prostory“). Vyznačení Ostatních funkčních prostor a jejich umístění v rámci</p>

		<p>Budovy je obsaženo v Příloze č. 2 této Smlouvy; v legendě Přílohy č. 2 jsou Ostatní funkční prostory vyznačeny barevně jako „Chodby, Sociální zařízení, neformální zóny, sklady“. Sjednaná výměra je 702,9 m².</p> <p>Reklamní plocha:</p> <p>Plocha určená pro umístění loga Nájemce v odsouhlaseném formátu a designu, nacházející se na Budově, jak je vyznačeno v bokorysu Budovy, který tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy.</p>
4.	Společné prostory	<p>Dále uvedené prostory Budovy, které bude Nájemce užívat společně s dalšími 3. subjekty. Společné prostory se skládají z následujících částí:</p> <p>Společné prostory podlaží</p> <p>Prostory Budovy podílově spoluužívané všemi nájemci podlaží, na kterém se nachází Předmět nájmu. Sjednaná výměra pro účely stanovení výše poplatků za Služby je 39,2 m².</p> <p>Pro účely stanovení výše Poplatků za Služby v čl. 9 bod 4 Smlouvy jsou Společné prostory podlaží také dále označeny jako "podíl Nájemce na MF-G2".</p> <p>Společné prostory Budovy</p> <p>Prostory Budovy podílově spoluužívané všemi nájemci Budovy. Sjednaná výměra pro účely stanovení výše poplatků za Služby je 134,8 m².</p> <p>Pro účely stanovení výše Poplatků za Služby v čl. 9 bod 4 Smlouvy jsou Společné prostory Budovy také označeny jako "podíl Nájemce na MF-G3"</p>
5.	Předmět podnájmu	<p>Část Pozemku parc.č. 2233/2, vyznačená v Příloze č. 4 této Smlouvy, kterou je Nájemce oprávněn užívat formou podnájmu pro parkování automobilů rozměrově odpovídajícím osobním automobilům N0 a hmotností nepřevyšující 2,5t či motocykly na Pozemku.</p>
6.	Den zahájení nájmu	16.7.2021
7.	Den vstupu	30.6.2021
8.	Doba trvání nájmu	Doba určitá 6 let ode Dne zahájení nájmu s možností prodloužení dle čl. 4.2. Smlouvy.
9.	Nájemné	Částka v celkové výši 615.780,- Kč (slovy: šest set patnáct tisíc sedm set osmdesát) měsíčně.

		<p>Částka celkového nájemného se skládá z následujících dílčích částí:</p> <p>Nájemné za Kancelářské prostory ve výši 321.948,- Kč měsíčně</p> <p>Nájemné za Reprezentační prostory ve výši 37.047,- Kč měsíčně</p> <p>Nájemné za ostatní funkční prostory ve výši 186.265,- Kč měsíčně</p> <p>Nájemné za Společné prostory podlaží připadající na Nájemce ve výši 10.388,- Kč měsíčně</p> <p>Nájemné za Společné prostory Budovy připadající na Nájemce ve výši 35.717,- Kč měsíčně</p> <p>Nájemné za Předmět podnájmu ve výši 24.415,- Kč měsíčně</p>
10.	Záloha na počáteční poplatky za Služby	Platba Nájemce Pronajímateli je 60,00 Kč za m ² Celkové výměry prostor za měsíc včetně DPH.
11.	Indexace	HICP roční míra inflace rovnající se růstu spotřebitelských cen v Evropské unii stanovovanou harmonizovaným indexem růstu spotřebitelských cen v zemích EU vyhlášenou Eurostatem.
12.	Den zahájení Indexace	1. 1. 2023
13.	Nájemní kauce	Částka odpovídající Nájemnému za celý Předmět nájmu za období 1 měsíce plus částka odpovídající zálohám Poplatkům za služby za celý Předmět nájmu za období 1 měsíce plus částka odpovídající DPH ze záloh na Poplatky za služby za celý Předmět nájmu.
14.	Povolené užívání	<p>Nájemce bude oprávněn Předmět nájmu a Předmět podnájmu užívat za účelem provozování administrativních a dále uvedených činností:</p> <p>Jednotlivé části Předmětu nájmu mohou být Nájemcem užívány takto:</p> <p>Kancelářské prostory - užívání pro běžnou administrativní činnost Nájemce. Pro umístění trvalých pracovišť kancelářského charakteru.</p> <p>Reprezentační prostory – užívání pro jednací</p>

		<p>místnosti, denní místnosti a jiné reprezentační místnosti Nájemce.</p> <p>Ostatní funkční prostory - jako komunikační prostory, chodby, sklady a sanitární zázemí Nájemce.</p> <p>Skladové prostory – užívání pro skladování trvanlivého zboží nebo materiálů, které nejsou nebezpečné pro zdraví lidí, a to za účelem nakládání s takovým zbožím či materiály a jejich distribuci, vždy v souladu s veškerými povoleními, licencemi, certifikáty a rozhodnutími vydanými příslušnými orgány, které se vztahují k činnostem Nájemce, pokud není stanoveno v této Smlouvě odlišně.</p> <p>Předmět podnájmu - k parkování vozidel Nájemce nebo vozidel jím označených osob.</p>
15.	Účet Pronajímatele	██████████ vedený u TRINITY BANK, a.s.
16.	Účet Nájemce	██████████
17.	Účet Nájemní kauce	Identifikace účtu bude Pronajímatelem sdělena Nájemci do 10 dnů od uzavření Smlouvy. Účet bude Pronajímatelem využíván výhradně k deponování Nájemní kauce.
18.	Správcovská společnost	RPM Facility s.r.o. IČO: 061 51 001, se sídlem: Moskevská 659/63a, Vršovice, 101 00 Praha 10.
19.	Technická specifikace předmětu nájmu / Standard budovy	Technické údaje popsané a specifikované v <u>Příloze č. 6</u> této Smlouvy.

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

1.1.1. Pozemek parc. č. 2230, jehož součástí je Budova, nacházejícího se v katastrálním území Vršovice, obec Praha, vlastnické právo zapsané na LV č. 15580, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.1.2. Pozemek parc. č. 2229/3, nacházejícího se v katastrálním území Vršovice, obec Praha, vlastnické právo na zapsané na LV č. 15580, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je na základě Smlouvy o nájmu, uzavřené dne 21.7.2020 se společností EDIFICE Narex, s.r.o., uživatelem pozemku parc. č. 2233/2, nacházející se v katastrálním území Vršovice, obec Praha, vlastnické právo zapsané na LV č. 1398, který je oprávněn dát dále do podnájmu Nájemci za účelem parkování vozidel Nájemce.

1.3. Nájemce prohlašuje, že má zájem si pronajmout od Pronajímatele Předmět nájmu a Předmět podnájmu a je schopný plnit veškeré povinnosti, které pro něj z této Smlouvy vyplývají.

Pronajímatel prohlašuje, že má zájem Předmět nájmu a Předmět podnájmu Nájemci přenechat k dočasnému užívání.

- 1.4. Pronajímatel provedl rekonstrukci prostor Budovy za účelem jejich dalšího pronajímání jako kancelářských, reprezentačních a ostatních funkčních ploch a skladových prostor a Pronajímatel dále provede další dodatečnou rekonstrukci Předmětu nájmu umožňující provoz administrativní činnosti Nájemce v podobě dle **Přílohy č. 6** této Smlouvy, a to nejpozději do dne předcházejícímu Dni vstupu. Rekonstrukce Předmětu nájmu bude provedena ve Standardu budovy specifikovaném v **Příloze č. 6** této Smlouvy a v souladu s příslušnými právními předpisy a relevantním technickými normami. Společné prostory Budovy byly zrekonstruovány ve Standardu budovy specifikovaném rovněž v **Příloze č. 6** této Smlouvy.
- 1.5. Ke dni uzavření této Smlouvy není Předmět nájmu zcela stavebně dokončen, Smluvní strany se nicméně dohodly na uzavření této Smlouvy s tím, že Pronajímatel předá Předmět nájmu Nájemci ke Dni vstupu za účelem provedení nastěhování vybavení Nájemce. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Pronajímatel neprovede rekonstrukci dle Předmětu nájmu dle **Přílohy č. 6** Smlouvy nejpozději ke dni předcházejícímu Dni vstupu, a porušení této povinnosti nenapraví ani v dodatečně lhůtě 30 dní po této lhůtě, bude to považováno za podstatné porušení povinnosti ze strany Pronajímatele a Nájemce bude oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

2. Předmět Smlouvy

- 2.1. Pronajímatel za podmínek této Smlouvy přenechává s účinností ode Dne vstupu Předmět nájmu Nájemci k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy Nájemné. Nájemce bude povinen užívat Předmět nájmu a Společné prostory v souladu s touto Smlouvou, Provozním řádem, který tvoří **Přílohu č. 7** této Smlouvy, a zákonnými předpisy. Změny této Smlouvy a jejich příloh je možné provádět pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky, které budou uzavřené oběma Smluvními stranami. Souhlas se změnami navrženými Pronajímatelem nebude Nájemce bezdůvodně odmítat.
- 2.2. Pronajímatel za podmínek této Smlouvy přenechává s účinností ode Dne vstupu Předmět podnájmu Nájemci k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za užívání Předmětu podnájmu dle této Smlouvy Nájemné. Nájemce bude povinen užívat Předmět podnájmu v souladu s touto Smlouvou, Provozním řádem.
- 2.3. Výměra Předmětu nájmu uvedená v bodě 3. **Přehledu základních údajů** je stanovena na základě dohody Smluvních stran ke dni uzavření této Smlouvy. S ohledem na to, že Předmět nájmu není k tomuto dni zcela dokončen, se Smluvní strany dohodly, že po převzetí Předmětu nájmu bude Nájemce oprávněn provést přeměření jeho výměry uvedené v bodě 3. **Přehledu základních údajů** postupem dle čl. 9.4. Smlouvy. V případě, že výměra Předmětu nájmu bude menší, než jak je uvedeno v některé části této Smlouvy, budou číslovaným dodatkem Smlouvy podepsaným Smluvními stranami příslušně změněny dotčené části této Smlouvy tak, aby odpovídaly skutečnému stavu. Zejména bude poměrně upravena výše Nájemného a dalších plateb Nájemce.
- 2.4. Předmět nájmu a Předmět podnájmu se dále pro účely této Smlouvy nazývají společně jen „**Předmět nájmu**“ s tím, že na Předmět podnájmu se analogicky a přiměřeně k jeho povaze použijí ustanovení této Smlouvy, která se vztahují k Předmětu nájmu.

3. Povolené užívání

- 3.1. Nájemce bude užívat Předmět nájmu výhradně pro Povolené užívání. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn bez dalšího od této Smlouvy odstoupit.
- 3.2. Nájemce bude oprávněn užívat Společné prostory pouze pro účely, pro něž byly stavebně určeny, v souladu s Povoleným užíváním a v rozsahu povoleném Pronajímatelem v této Smlouvě.

- 3.3. Předmět podnájmu se Nájemce zavazuje užívat pouze pro parkování dle Provozního řádu. Nájemce je oprávněn označit Předmět podnájmu svým logem, přičemž konečná podoba tohoto označení podléhá předchozímu písemnému (postačí i e-mailem) schválení ze strany Pronajímatele, které nebude bez vážného důvodu odmítnuto. Pronajímatel zajistí nerušený výkon Podnájemního práva vztahujícího se k parkovacím místům.
- 3.4. Skladové prostory v objektu budou využívány tak, aby požární zatížení Skladových prostor nepřesáhlo 35 kg.m-2 dle ČSN 73 0802.
- 3.5. Průkaz energetické náročnosti Budovy v originále je připojen k této Smlouvě jako její **Příloha č. 11**.

4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Nájemce je oprávněn užívat pro účely Povoleného užívání Předmět nájmu a Společné prostory počínaje Dnem zahájení nájmu. Pro účely nastěhování je Nájemce oprávněn užívat Předmět nájmu a Společné prostory počínaje již Dnem vstupu za podmínek stanovených v čl. 8.2. Smlouvy. Předmět podnájmu je Nájemce oprávněn užívat pro účel parkování počínaje Dnem vstupu.
- 4.2. Smluvní strany se současně dohodly na následujících možnostech prodloužení Doby trvání nájmu:
- 4.2.1. Doručí-li Nájemce Pronajímateli nejméně sedm (7) měsíců před uplynutím Doby trvání nájmu dle této Smlouvy písemné oznámení (postačí i e-mailem) o tom, že požaduje prodloužení Doby trvání nájmu, dojde bez dalšího k prodloužení účinnosti této Smlouvy o dva (2) roky s tím, že takto může být Smlouva prodloužena nejvíce dvakrát. Uvedené platí pouze za podmínky, že Nájemce po Dobu trvání nájmu plnil řádně veškeré povinnosti dle této Smlouvy, pokud se Pronajímatel splnění této podmínky výslovně nevzdá.
- 4.2.2. Pokud Nájemce nedoručí Pronajímateli oznámení dle čl. 4.2.1. Smlouvy a zároveň mu alespoň šest (6) měsíců před ukončením Doby trvání nájmu, případně prodloužené Doby trvání nájmu dle čl. 4.2.1. Smlouvy, nedoručí oznámení (postačí i e-mailem) o tom, že trvá na ukončení nájmu k poslednímu dni Doby trvání nájmu, případně k poslednímu dni prodloužené Doby trvání nájmu dle čl. 4.2.1. Smlouvy, přejde nájemní vztah dle této Smlouvy do režimu smlouvy uzavřené na dobu neurčitou s výpovědní dobou pro obě Smluvní strany v délce šest (6) měsíců, která poběží od prvního dne měsíce, který bude následovat po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena. Uvedené platí i pro případ, kdy již není možné prodloužit nájem dle čl. 4.2.1. Smlouvy.
- 4.2.3. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že pokud bude Nájemce trvat na ukončení Nájmu k poslednímu dni Doby trvání nájmu, musí o tom Pronajímatele písemně informovat (postačí i e-mailem) alespoň šest (6) měsíců před skončením Doby trvání nájmu.

5. Nájemné

- 5.1. Nájemné. Nájemce je povinen platit Nájemné ve výši specifikované v bodě 9 Přehledu základních údajů, a to způsobem stanoveným dále v tomto článku Smlouvy.

Nájemce bude hradit Nájemné za kalendářní měsíc na Účet Pronajímatele (nebo na jiný účet, který mu Pronajímatel písemně předem sdělí), který je specifikovaný v Přehledu pojmů v bodě č. 15. Nájemné se bude hradit předem vždy na základě příslušné zúčtovací faktury zaslané Nájemci s 15- ti denní splatností od jejího doručení.

- 5.2. DPH z Nájmu.

5.2.1. Vzhledem ke skutečnosti, že Nájemce není plátcem DPH veškeré platby Nájemného budou zúčtovány bez DPH.

- 5.3.** Indexace. Počínaje Dnem zahájení Indexace, a následně vždy k 1. lednu každého roku Doby trvání nájmu, bude výše aktuálního Nájemného navýšena o roční míru inflace rovnající se růstu spotřebitelských cen v Evropské unii stanovovanou harmonizovaným indexem růstu spotřebitelských cen v zemích EU vyhlášenou Eurostatem (HICP). Pronajímatel písemně vyrozumí Nájemce o každém navýšení Nájemného vyhotoveném v souladu s tímto článkem do 90 dní ode dne vyhlášení Užívaného indexu s tím, že Nájemné bude zvýšeno zpětně od 1.1. příslušného roku. Za tímto účelem zašle Pronajímatel Nájemci spolu s oznámením o navýšení Nájemného fakturu se splatností 30 dní ode dne doručení. I v případě, že Pronajímatel přijal Nájemné nebo potvrdil přijetí Nájemného bez zohlednění Indexace, nebude to v žádném případě vykládáno jako vzdání se práva na zvýšené Nájemné ze strany Pronajímatele za dobu následující po uplatnění Indexace. Pokud by inflace zjištěná způsobem uvedeným v tomto čl. 5.8. této Smlouvy byla záporná (deflace), je Pronajímatel povinen Nájemné snížit; v takovém případě platí tento čl. 5.8. této Smlouvy obdobně.
- 5.4.** Úroky z prodlení. Nájemce uhradí Pronajímateli úroky z prodlení v dále uvedené výši, bez ohledu na své zavinění, ze všech částek splatných na základě této Smlouvy, které nebyly uhrazeny v Den splatnosti, vyjma případu, kdy k prodlení dojde z důvodu na straně Pronajímatele. Jakékoliv částky splatné podle této Smlouvy budou považovány za uhrazené dnem připsání splatné částky v plné výši na příslušný Účet Pronajímatele.

Kalkulace úroků z prodlení z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení:

prodlení do 30 dnů:	zákonný úrok z prodlení
prodlení 30 dní a déle:	12 % p.a. plus jednorázová paušální částka 15.000,00 Kč za administraci řešení pozdní platby

6. Zajištění

- 6.1.** Plnění povinností Nájemce dle této Smlouvy je zajištěno Nájemní kaucí, kterou je Nájemce povinen udržovat ve sjednané výši po celou dobu trvání této Smlouvy. Zároveň je Nájemce i Pronajímatel povinen po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti pojištění v rozsahu dle čl. 6.3. této Smlouvy.
- 6.2.** Nájemní kauce. Nájemce je povinen nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne, kdy mu Pronajímatel sdělí číslo Účtu Nájemní kauce (bez ohledu na den nabytí účinnosti Smlouvy) složit Nájemní kauci na Pronajímatelem označený účet. Pronajímatel se zavazuje ve lhůtě 30 dnů od složení Nájemní kauce zřídit k Účtu Nájemní kauce Nájemci právo dálkového přístupu prostřednictvím příslušného internetového bankovníctví banky, ve které bude Účet Nájemní kauce zřízen. Právo Nájemce dle věty předešlé bude omezeno pouze na nahlížení bez možnosti provádět dispozice s Účtem Nájemní kauce a Pronajímatel se zavazuje jej zajišťovat po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy.

Výše Nájemní kauce musí odpovídat nejméně výši uvedené v bodě 13. Přehledu základních údajů. Pokud Nájemce neprovede tuto platbu včas, je Pronajímatel oprávněn ukončit tuto Smlouvu odstoupením ke dni jeho doručení Nájemci.

Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši kauce, jejím čerpání a písemně oznámit Nájemci dopředu čerpání z Nájemní kauce a následně Nájemci vystavit potvrzení o uhrazení pohledávek z této Nájemní kauce.

Veškeré úroky přirostlé k Nájemní kauci náleží Nájemci a tyto je Pronajímatel povinen kvartálně poukazovat Nájemci na Účet uvedený v bodě 16. Přehledu základních údajů.

Nájemce je povinen zajistit, že výše Nájemní kauce bude navýšena do třiceti (30) dnů od doručení žádosti Pronajímatele informující Nájemce o nové výši Nájemného a Poplatku za služby kdykoliv v průběhu Doby trvání nájmu tak, aby bylo zajištěno, že výše Nájemní kauce odpovídá této Smlouvě.

Jestliže kdykoliv během Doby trvání nájmu Nájemce neuhradí platbu splatnou podle této Smlouvy do deseti (10) dnů ode Dne splatnosti, může Pronajímatel dle svého uvážení použít Nájemní kauci či její adekvátní část k úhradě jakýchkoliv splatných částek a požadovat po Nájemci, aby takto vyčerpanou část Nájemní kauce do třiceti (30) dnů od doručení žádosti Pronajímatele doplnil tak, aby Nájemní kauce pořád dosahovala nejméně částky specifikované výše. Jestliže Nájemce neposkytne nebo neobnoví Nájemní kauci, jak bude požadováno ani v náhradní lhůtě, kterou k tomu určí Pronajímatel a která nebude kratší než deset (10) pracovních dnů, může Pronajímatel dle svého uvážení, kromě výkonu všech svých dalších práv, ukončit tuto Smlouvu odstoupením ke dni jeho doručení Nájemci.

Pro účely této Smlouvy bude Nájemní kauce považována za jistotu ve smyslu ustanovení § 2012 a násl. Občanského zákoníku. Po ukončení této Smlouvy a po uhrazení veškerých závazků Nájemce z této Smlouvy, nejpozději však do jednoho (1) měsíce po skončení Smlouvy, vrátí Pronajímatel Nájemci zbývající část Nájemní kauce.

- 6.3. Pojištění Nájemce a Pronajímatele.** Nájemce a Pronajímatel jsou povinni udržovat na vlastní náklady pojištění v dále uvedeném rozsahu s tím, že bude po celou dobu trvání nájmu každá ze Smluvních stran povinna vždy vymáhat škody zahrnuté v předmětu pojištění přednostně plněním z titulu pojištění dříve, než uplatní závazky vůči druhé Smluvní straně v souladu s ustanovením 6.5 této Smlouvy:

- pojištění majetku pro movitý majetek Nájemce (včetně veškerého zboží, materiálů a změn), a pro další vybavení, zejména výpočetní techniku, telekomunikační, zabezpečovací a podobná elektronická zařízení, a to proti škodě, zničení nebo ztrátě způsobené: (i) vyšší mocí (například požárem, bleskem, bouří, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem atd.); (ii) vodou (včetně škody způsobené vodou z mechanických, elektrických, vytápěcích, ventilačních, klimatizačních, výtahových, potrubních, hygienických, záchranných, telekomunikačních, bezpečnostních a dalších systémů Budovy); (iii) pádem jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc; a (iv) vloupáním, krádeží a vandalismem v souvislosti s vloupáním do Prostor; veškeré takové pojištění bude sjednáno na novou hodnotu.

(všechny pojistné smlouvy nebo potvrzení pojištění dokládající pojistné krytí požadované v tomto bodě dále společně jako „**Doklad o pojištění**“).

- 6.4. Schválení Dokladů o pojištění.** Kopie pojistných smluv uzavřených na pojištění uvedené v čl. 6.3. Smlouvy si Smluvní strany poskytnou vzájemně přede Dnem vstupu. Na základě žádosti si Smluvní strany dle potřeby během Doby trvání nájmu neprodleně poskytnou také doklad o platbě pojistného. Nájemce ani Pronajímatel nezruší, nedoplní ani nezmění podstatně pojistné podmínky týkající se této Smlouvy, a to zejména výši a rozsah pojistného, jakýmkoliv způsobem bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany s tím, že tento souhlas nebude bezdůvodně odmítán.

- 6.5. Odpovědnost Pronajímatele.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Pronajímatel nenese vůči Nájemci odpovědnost za jakoukoliv škodu nebo ztrátu, která má být pojištěna Nájemcem podle ustanovení čl. 6.3. a 6.4. této Smlouvy, bez ohledu na to, zda má Nájemce skutečně takové pojištění sjednané. Pronajímatel zejména neponese odpovědnost za jakoukoliv škodu nebo ztrátu týkající se zboží nebo materiálů uskladněných nebo držенých Nájemcem v Předmětu nájmu.

7. Služby

- 7.1. Poskytování Služeb.** Pronajímatel je povinen poskytovat nebo zajišťovat Nájemci obvyklé služby; zejména, nikoliv však výlučně, tyto služby (dále jen „**Služby**“):

7.1.1. přiměřené osvětlení a vytápění Společných prostor podlaží a Společných prostor Budovy,

- 7.1.2. pravidelný přiměřený úklid Společných prostor, pláště Budovy a Pozemků,
- 7.1.3. dodání hygienického zboží, zejména papírových ručníků, toaletního papíru apod. v sociálních místnostech umístěných ve Společných prostorách,
- 7.1.4. zajišťování povinných revizí a kontrol zařízení Budovy vyžadovaných na základě příslušných právních předpisů,
- 7.1.5. dodávky vody a odvod splaškových a dešťových vod,
- 7.1.6. správa centrálního klíče Budovy,
- 7.1.7. služby facility managementu Společných prostor Budovy
- 7.1.8. a dále odvoz odpadu, tříděného odpadu, skla a baterií, pojištění Budovy, dezinfekce, deratizace, údržba zeleně v okolí Budovy, revize výtahů, daň z nemovitosti Budovy, a všech ostatních obdobných nezbytných nákladů spojených s bezpečným a řádným provozem Budovy a všech Společných prostor.
- 7.2. Poplatky za služby. Nájemce je povinen s účinností ode Dne vstupu a po celou dobu trvání nájmu hradit Pronajímateli Poplatky za služby; pro vyloučení pochybností Poplatky za služby nezahrnují úhradu za služby měřitelné pro Předmět nájmu samostatnými měřidly (dále jen „**Další náklady**“). Služby měřitelné samostatnými měřidly pro Předmět nájmu bude Nájemce platit vedle Poplatků za služby, a to dle skutečné spotřeby na základě faktur vystavovaných Pronajímatelem nebo dodavatelem těchto služeb.
- 7.3. Další náklady. Poplatek za služby nezahrnuje poplatky za další služby nutné pro řádný provoz Předmětu nájmu, které nejsou zahrnuty ve Službách a Nájemce je povinen buď (i) zajistit si dodávky těchto služeb na vlastní náklady přímo od dodavatelů těchto služeb, přičemž náklady za tyto služby budou Nájemcem hrazeny přímo jejich dodavatelům nebo (ii) obdrží dodávky těchto služeb prostřednictvím Pronajímatele, ale bude tyto služby hradit Pronajímateli na základě skutečné spotřeby těchto služeb zjištěné podružnými měřiči. Pronajímatel zajistí následující služby a bude-li tak dohodnuto mezi Pronajímatelem a Nájemcem případně i další služby:
- Datové a telekomunikační služby
 - Dodávka tepla a chladu do Předmětu nájmu
 - Dodávka elektrické energie do Předmětu nájmu.
- 7.4. Změna Služeb. Pronajímatel je oprávněn rozšířit nebo zúžit rozsah poskytovaných Služeb na základě písemného oznámení doručeného Nájemci za předpokladu, že taková změna je důvodná a na základě právních předpisů nezbytná, což bude Nájemci písemně zdůvodněno. Pokud bude mít Nájemce nadále zájem o užívání některých služeb, které přestaly být poskytovány Pronajímatelem, zajistí si Nájemce poskytování takových služeb s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, který nebude bez vážného důvodu odmítnut, na vlastní riziko a na své náklady.
- 7.5. Platba Poplatků za služby. Nájemce bude hradit všechny Poplatky za služby na Účet Pronajímatele, bez jakýchkoliv zápočtů nebo snížení, měsíčně a nejpozději v den splatnosti Nájemného. Služby měřené samostatnými měřidly pro Prostory bude Nájemce hradit na základě příslušných faktur zaslaných Pronajímatelem s tím, že splatnost nesmí být kratší než 15 pracovních dní od doručení příslušné faktury.

Počáteční Poplatky za služby ve výši dle bodu č. 10 Přehledu základních údajů je Nájemce povinen platit za období začínající Dnem vstupu a končící 31. 3. 2022.

S účinností od 1. 4. 2022 bude Nájemce dále hradit měsíčně Poplatky za služby ve výši 1/12 z částky, která bude odpovídat 95% ročních průměrných nákladů na Služby v Předmětu nájmu za předchozí kalendářní rok, nikdy však více než 90,00 Kč za 1 m² měsíčně.

Výše Poplatků za služby a jejich rozúčtování budou rozúčtovány dle DIN 277 pro rozúčtování Služeb a energií tzv. pro-rata, vyjadřující podíl Nájemce na Službách, přičemž celková výše Poplatků za služby je limitována maximálně částkou 95,00 Kč za 1 m² NF měsíčně.

$$\text{Podíl Nájemce} = 1 - \frac{\sum MG-G1 + \sum MG-G2}{\sum MG-G1} * \frac{\sum \sum MG-G1 + \sum \sum MG-G2 + \sum \sum MG-G3}{\sum \sum MG-G1 + \sum \sum MG-G2} * 100$$

Uvedené zkratky mají následující význam:

„ $\sum MG - G1$ “ znamená součet všech ploch Předmětu nájmu na daném podlaží užívaném Nájemcem

„ $\sum \sum MG - G1$ “ znamená součet všech ploch Předmětu nájmu v Budově

„ $\sum MG - G2$ “ znamená součet všech ploch Společných podlažních prostor na podlaží užívaném Nájemcem,

„ $\sum \sum MG - G2$ “ znamená součet všech ploch Společných podlažních prostor v Budově,

„ $\sum \sum MG - G3$ “ znamená součet ploch všech Společných prostor Budovy.

- 7.6.** Zdanitelné plnění. Pro daňové účely budou všechny platby Záloh na Poplatky za služby ze strany Nájemce podle předchozího odstavce hrazeny jako dílčí úhrady, z nichž je každá považována za samostatné zdanitelné plnění. Dnem zdanitelného plnění bude datum vystavení faktury. Veškeré platby uhrazené Nájemcem podle výše uvedeného odstavce se považují za zálohové platby a podléhají vyúčtování a narovnání podle této Smlouvy.
- 7.7.** Vyúčtování a vypořádání. Pronajímatel do čtyř měsíců od konce každého kalendářního roku stanoví skutečné náklady na poplatky a výdaje vynaložené na Poplatky za služby a provede jejich vyúčtování a vypořádání v souladu s následujícím postupem:

Jestliže bude skutečný poměrný podíl Nájemce na Poplatcích za služby za daný rok vyšší než částka uhrazená Nájemcem, Nájemce uhradí Pronajímateli částku odpovídající rozdílu (spolu s DPH) ve lhůtě třiceti (30) dnů od přijetí takového oznámení. Jestliže Nájemce uhradil Pronajímateli za Poplatky za služby během příslušného roku částku vyšší, než je skutečný podíl Nájemce na Poplatcích za služby (spolu s DPH), bude mít Nájemce nárok na započtení částky takového přeplatku na příští platbu Poplatků za služby hrazenou Nájemcem.

Nájemce může po obdržení vyúčtování skutečných Poplatků za služby na základě písemného oznámení zaslaného Pronajímateli nahlédnout do účetních knih a záznamů Pronajímatele týkajících se položek ovlivňujících Poplatky za služby.

Spotřeba Služeb připadající na neobsazené prostory Budovy bude hrazena Pronajímatelem.

- 7.8.** Přerušení služeb. Pronajímatel nezaručuje, že v průběhu Doby trvání nájmu nedojde k přerušení poskytování Služeb z důvodu událostí nebo okolností, které jsou mimo vliv Pronajímatele. Pokud se Pronajímatel o takových událostech nebo okolnostech dozví, bezprostředně bude informovat Nájemce. Jestliže bylo přerušení dodávek Služeb zaviněno Pronajímatelem, nebo jím pověřenými osobami, a Pronajímatel nezajistí obnovení dodávek do 6 hodin od okamžiku, kdy se o přerušení dodávky, či Služeb dozvěděl, či při běžné pečlivosti dozvědět mohl, bude mít Nájemce právo na přiměřené snížení Nájemného (v poměru k výměře Předmětu nájmu, které nebyly způsobilé pro Povolené užívání v důsledku přerušení dodávek Služeb a Nájemce v důsledku Předmět nájmu nemohl využívat). Nezajistí-li obnovení dodávek Služeb dle bezprostředně předcházející věty Pronajímatel ani do 24 hodin od okamžiku, kdy se o přerušení dodávky Služeb dozvěděl, či při běžné pečlivosti dozvědět mohl, je povinen Nájemci uhradit případnou újmu, která mu vlivem přerušení dodávky vznikla. Pronajímatel rovněž ručí, v případě uvedeném v bezprostředně předcházející větě, za újmu, která vznikne České republice, či její organizační složce, na základě přerušení dodávky Služby. Zároveň má Nájemce nárok na 100% slevu z výše denního Nájemného, za každý započatý den, kdy nemohl Předmět nájmu nerušeně užívat.

7.9. Výhradní dodavatelé služeb. Nájemce bere na vědomí, že následující dodavatelé jsou výhradními, respektive preferovanými dodavateli určitých služeb do Budovy včetně Předmětu nájmu, bez možnosti změny dodavatele těchto služeb:

1) Dodávka tepla a chladu:

Veolia Energie ČR, a.s., sídlem: 28. října 3337/7, PSČ 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava

2) Datové a telekomunikační služby:

IRONGATE s.r.o. (Pragnet.cz), sídlem: Severní I 2908/14, 141 00 Praha 4

(společnost je preferovaným poskytovatelem služeb poskytujícím služby za nabídkové ceny tvořící **Přílohu č. 8** této Smlouvy, Nájemce není povinen jeho služeb využít ovšem je povinen využít při poskytování služeb třetí stranou infrastrukturu společnosti IRONGATE, s.r.o. která bude zpoplatněna cenami pronájmu infrastruktury uvedenými v **Příloze č. 8** této Smlouvy)

7.10. Pronajímatel se zavazuje zajistit odvoz komunálního odpadu a to zejména tříděného odpadu spočívající v tříděném papíru a plástu, dále baterie, sklo, v souladu s příslušnými právními předpisy.

7.11. DPH za služby.

7.11.1. Vzhledem ke skutečnosti, že Nájemce není plátcem DPH, a pro vyloučení pochybností, veškeré platby Poplatků za služby splatné podle této Smlouvy budou navýšeny o DPH. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude datum úhrady nebo konec období, za které budou Poplatky hrazeny, podle toho, který okamžik nastane dříve.

8. Úpravy Předmětu nájmu

8.1. Úpravy prováděné Pronajímatelem. V rámci rekonstrukce Předmětu nájmu a Budovy se Pronajímatel zavazuje provést do Dne vstupu na své náklady stavební úpravy Předmětu nájmu dle Specifikace uvedené v **Příloze č. 6** Smlouvy v rozsahu rekonstrukce ve smyslu čl. 1.5. a 1.6. této Smlouvy.

8.2. Úpravy prováděné Nájemcem. Za podmínky, že Nájemce uhradí Nájemní kauci dle čl. 6.1. Smlouvy a předloží Pronajímateli kopii Dokladů o pojištění dle čl. 6.4. Smlouvy, a tyto dokumenty budou platné a účinné v souladu s ustanoveními této Smlouvy, přísluší Nájemci právo vstupu do Předmětu nájmu v Den vstupu. S účinností ode Dne vstupu do Dne zahájení nájmu je Nájemce oprávněn v Předmětu nájmu provádět stěhovací práce.

9. Předání Prostor

9.1. Předání Předmětu nájmu. Předání Předmětu nájmu se uskuteční v Den vstupu, případně v jiném dohodnutém termínu za podmínky, že Nájemce před tím uhradil Nájemní kauci dle čl. 6.2. Smlouvy a předá Pronajímateli kopii Dokladů o pojištění dle čl. 6.4. Smlouvy. Pokud Nájemce nebude v této lhůtě Předmět nájmu schopen převzít, nebude tato skutečnost považována za prodloužení Pronajímatele. Pro předání Předmětu nájmu si Smluvní strany poskytnout nezbytnou součinnost, především se předem domluví na přesném termínu předání.

9.2. Protokol. Při předání jsou Pronajímatel a Nájemce povinni podepsat Předávací protokol, ve kterém bude popsán stav Předmětu nájmu a potvrzeny následující skutečnosti:

- předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci;
- zaměření Předmětu nájmu v souladu s článkem 2.3. a 9.4. Smlouvy;
- splnění smluvních povinností dle čl.6 a 8 této Smlouvy.

Předávací protokol bude dále obsahovat seznam veškerých vad zjištěných během předání s dohodnutými termíny pro odstranění takových vad, nebude-li dohodnuto jinak, pak do Dne zahájení nájmu, dále stavy měřidel poskytovaných Služeb a vyjádření Smluvních stran, bude-li vyžadováno.

9.3. Prodlení. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude Nájemce v prodlení s převzetím Předmětu nájmu nikoliv z důvodu na straně Pronajímatele, po dobu delší než 10 pracovních dnů ode Dne vstupu, bude Nájemce povinen počínaje 5. dnem prodlení hradit Pronajímateli Nájemné bez ohledu na skutečnost, že Předmět nájmu doposud nepřevzal.

9.4. Zaměření Prostor. Před Dnem vstupu je Pronajímatel povinen na základě písemného oznámení umožnit Nájemci, aby se dostavil do Předmětu nájmu za účelem přeměření jeho výměry kvůli ověření hodnot uvedených v bodě 3. Přehledu základních údajů. Toto zaměření bude Pronajímatelem a Nájemcem provedeno nejpozději v Den vstupu. Pokud se Nájemce za účelem zaměření do Předmětu nedostaví nebo jeho provedení nebude požadovat, bude provedeno Pronajímatelem s tím, že Nájemce s takovým zaměřením a jeho výsledky bez dalšího souhlasí. Přeměření bude provedeno za použití následujících směrnic a metod:

- výměra plochy Předmětu nájmu: směrnice pro výpočet pronajímané plochy pro nebytové účely (MF-G) tzv. GIF a standard DIN 277, tzv. net floor area (dále jen „**MF-G1**“);
- výměra plochy Společných prostor podlaží, ve kterém se nachází Předmět nájmu: směrnice pro výpočet pronajímané plochy pro nebytové účely (MF-G2) tzv. GIF a standard DIN 277, tzv. common floor area (dále jen „**MF-G2**“);
- výměra plochy Společných prostor budovy: směrnice pro výpočet pronajímané plochy pro nebytové účely (MF-G3) tzv. GIF a standard DIN 277, tzv. common building area (dále jen „**MF-G3**“).

9.5. Posunutí Dne vstupu. Pronajímatel je oprávněn bez dalšího posunout termín pro Den vstupu bez jakéhokoliv nároku Nájemce na náhradu újmy nebo oprávnění Nájemce uplatnit jakýkoliv jiný nárok vůči Pronajímateli v případě, že nastane jedna nebo více z těchto událostí způsobujících prodlení:

- vyšší moc, přičemž vyšší mocí se rozumí jakékoli události mimořádné povahy, způsobené okolnostmi nezávislými na Pronajímateli, kterým Pronajímatel není schopen zabránit, ani v případě, že Pronajímatel vyvine veškeré spravedlivě požadovatelné úsilí;
- Nájemce nedoručí Pronajímateli dokumenty specifikované v čl. 6.4. Smlouvy, případně neuhradí Nájemní kauci dle čl. 6.2. Smlouvy.

Termín pro Den vstupu bude Pronajímatelem prodloužen o počet kalendářních dnů, během nichž bude trvat jakákoliv z uvedených událostí, v případě vyšší moci ne více než o 2 měsíce.

V případě, že vyšší moc bude trvat déle než 2 měsíce, vznikne Smluvním stranám právo odstoupit od této Smlouvy.

Nájemce nemá žádné právo na náhradu újmy ani právo ukončit nebo odstoupit od této Smlouvy, pokud dojde k posunutí Dne vstupu nebo Dne zahájení nájmu v důsledku důvodů přičitatelných Nájemci, jeho dodavatelům, zástupcům a jiným osobám, kterým umožnil Nájemce vstup do Předmětu nájmu.

10. Práva a povinnosti Smluvních stran

10.1. Užívání. Nájemce bude užívat Předmět nájmu a Společné části výhradně v souladu s Povolným užíváním. Při užívání Předmětu nájmu a Společných částí bude Nájemce dodržovat (a zajistí, že zaměstnanci, smluvní partneři, zákazníci a návštěvníci Nájemce a případní podnájemci budou dodržovat) následující: (i) všechny obecně závazné právní předpisy a všechna rozhodnutí příslušných úřadů; (ii) Provozní řád dle **Přílohy 7** této Smlouvy; a (iii) takové další dokumenty, které budou případně přijaty Pronajímatelem nebo

Správcovskou společností (zejména změny Provozního řádu). Nájemce zejména zajistí, že nikdo nebude užívat Prostory pro rušivé nebo nezákonné účely a nebude rušit Pronajímatele nebo jakéhokoliv jiného nájemce při užívání Budovy. Pronajímatel zajistí, že Nájemce nebude, jakkoliv rušen při výkonu svého nájemního práva.

- 10.2. Porušení předpisů.** Žádná Smluvní strana nenesे odpovědnost vůči druhé Smluvní straně za jakékoliv porušení Provozního řádu, který je **Přílohou č. 7** této Smlouvy, jiným nájemcem nebo osobou s výjimkou osob, za jejichž jednání nese Smluvní strana odpovědnost podle této Smlouvy.
- 10.3. Údržba, opravy a zhodnocení.** Nájemce bude provádět na své náklady veškeré opravy vad Předmětu nájmu způsobených Nájemcem v rámci běžného užívání Předmětu nájmu (např. oprava rozbité kliky, dveří) a běžnou údržbu Předmětu nájmu (např. výmalba, oprava podlahové krytiny), to vše pouze v případě, kdy náklad na provedení takové údržby či opravy nepřesáhne 2.500 Kč v každém jednotlivém případě. Pronajímatel ponese odpovědnost za údržbu nad rámec běžné údržby a další opravy Budovy s výjimkou případů, kdy byla škoda způsobena Nájemcem nebo osobami, za které Nájemce odpovídá; v takovém případě ponese náklady na opravu Nájemce. Bez ohledu na shora uvedené není Pronajímatel povinen provádět údržbu a opravy jakéhokoliv zařízení nebo zhodnocení umístěného v Předmětu nájmu Nájemcem nebo ve prospěch Nájemce nebo hrazených Nájemcem; výhradní odpovědnost za veškerou takovou údržbu a opravy ponese Nájemce. Jestliže Nájemce nezachováva Předmět nájmu řádně opravený a udržovaný, nebo neopraví škodu na Budově, kterou způsobil Nájemce nebo osoby, za něž odpovídá, v souladu s tímto článkem, a to ani v dodatečně lhůtě, která musí být přiměřená způsobené škodě, vždy však musí být delší než patnáct (15) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci s tím, že výzva musí obsahovat popis způsobené škody Nájemcem, bude Pronajímatel oprávněn provést opravy na náklady Nájemce a uplatnit přírážku ve výši 10 % z celkových nákladů na takové opravy jako poplatek za koordinaci; Nájemce není v prodlení s odstraněním škody, pokud mu k odstranění škody neposkytne Pronajímatel nezbytnou součinnost.
- 10.4. Vypuštění.**
- 10.5. Odpisy.** Nájemce zajistí, že jakékoliv náklady na práce uskutečněné Nájemcem nebo jeho zhotoviteli v Předmětu nájmu, které byly schváleny Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou a které se považují za technické zhodnocení, jak je vymezeno v § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění (nebo v příslušných paragrafech jakéhokoliv právního předpisu, kterým bude shora uvedený zákon případně nahrazen), budou pro daňové účely odepisovány výhradně Nájemcem a nebudou přičteny Pronajímateli.
- 10.6. Vlastnictví a odstranění změn.** Pokud Nájemce s písemným souhlasem Pronajímatele provede v Předmětu nájmu na své náklady jakékoliv změny, technická zhodnocení, povrchové úpravy či jiné změny (dále jen „**Změny**“) a Smluvní strany písemně nedohodnou, že Změny zůstanou v Budově (v takovém případě se bez ohledu na § 2220 občanského zákoníku tyto Změny stanou po ukončení nájmu majetkem Pronajímatele proti zaplacení kupní ceny ve výši 1 Kč / bez náhrady poskytnuté Pronajímatelem), budou veškeré Změny odstraněny Nájemcem na jeho náklady před uplynutím Doby trvání nájmu nebo předčasným ukončením této Smlouvy. Jestliže Nájemce učiní jakékoliv Změny bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo je neprovede přísně v souladu s podmínkami uvedenými v souhlasu Pronajímatele, odstraní tyto Změny neprodleně a ve lhůtách stanovených v písemné žádosti Pronajímatele o takové odstranění; pokud tak neučiní, bude Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a odstraní tyto neoprávněné Změny na náklady Nájemce.
- 10.7. Přístup.** Pokud Pronajímatel poskytne Nájemci oznámení přiměřeně předem a dodrží přiměřená bezpečnostní opatření (s výjimkou případů havárie, kde omezení neplatí), bude mít Pronajímatel anebo jeho zástupce právo přístupu do Předmětu nájmu v jakoukoliv přiměřenou dobu za účelem prohlídky a ochrany Budovy a Předmětu nájmu, provedení nezbytných oprav Budovy a Předmětu nájmu a provedení jakékoliv práce, která může být zapotřebí. Pronajímatel je oprávněn využít práva dle tohoto čl. 10.7. této Smlouvy jen v přítomnosti zástupce Nájemce a v době a způsobem tak, aby co nejméně obtěžoval Nájemce, jeho

zaměstnance a další případné osoby. Smluvní strany jsou povinny předem se dohodnout na konkrétním termínu a rozsahu přístupu Pronajímatele do Předmětu nájmu.

- 10.8.** Grafická označení Nájemce. Pronajímatel se zavazuje umožnit na náklady Nájemce umístění veškerých slovních a číselných označení Nájemce na orientačních panelech Budovy a další odpovídající označení v dohodnuté úpravě. Obsah a grafická podoba označení podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele, který nebude bez vážného důvodu odmítnut. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Smluvní strany souhlasí s tím, že § 2305 občanského zákoníku se pro tuto Smlouvu neuplatní.
- 10.9.** Důvěrnost. Smluvní strany budou považovat veškeré informace v této Smlouvě, či v souvislosti s ní a všechny dalších dokumenty navzájem si poskytnuté za důvěrné a nesdělí tyto důvěrné informace žádné třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany, pokud takové sdělení nevyžaduje zákon; v takovém případě se budou Smluvní strany bezodkladně informovat o jejich sdělení.
- 10.10.** Postoupení a podnájem. Nájemce není oprávněn svá práva nebo povinnosti, ani tuto Smlouvu jako celek převést nebo postoupit třetí osobě nebo Předmět nájmu či jeho část dát třetí osobě do podnájem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bez vážného důvodu odmítnut.
- 10.11.** Smluvní pokuty, náhrada újmy. Platba jakékoliv smluvní pokuty na základě této Smlouvy neovlivní práva Smluvní strany na náhradu újmy v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu. Smluvní strany prohlašují, že výše smluvních pokut dle této Smlouvy je přiměřená s přihlédnutím k významu a důležitosti povinností, na které se jednotlivé pokuty vztahují.
- 10.12.** Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci neomezený přístup a nebo příjezd do Budovy a Předmětu nájmu.
- 10.13.** Pronajímatel předá Nájemci v dostatečném počtu klíče či obdobná zařízení ke všem dveřím, závorám či branám zamezujícím přístup do Budovy a do Předmětu nájmu třetím osobám.
- 10.14.** Vzhledem ke skutečnosti, že Pronajímatel plánuje pronajmout část nájemních prostor v Budově konkrétně ve 2NP Budovy 3. subjektu, nájemci, jehož činností je stomatologická praxe, Pronajímatel nad standard svých základních závazků z této Smlouvy specificky Nájemci poskytuje záruky, že emise z provozu stomatologického provozu směrem zejména do Předmětu nájmu Nájemce nebudou překračovat normové požadavky, stanovené nařízením vlády č. 272/2011 Sb., v platném znění, kladené na užití Předmětu nájmu k umístění trvalých nebo dočasných pracovišť nájemce případně jiných funkcí, které jsou v souladu s touto Smlouvou. Porušení této záruky představuje hrubé porušení této Smlouvy Pronajímatelem.
- 10.15.** Plátcovství DPH. Nájemce se zavazuje v případě, že se stane v době trvání této Smlouvy řádně registrovaným plátcem DPH, plnit veškeré zákonné povinnosti plátce dle zákona 235/2004Sb. v platném znění tzv. zákona o dani z přidané hodnoty, a takovou skutečnost neprodleně oznámí Pronajímateli.

11. Ukončení nájmu

- 11.1.** Způsoby ukončení Smlouvy. Tato Smlouva skončí, respektive lze ji ukončit jedním z následujících způsobů:

11.1.1. Uplynutím doby, na kterou byla sjednána.

11.1.2. Dohodou Smluvních stran.

11.1.3. Výpovědí jedné ze Smluvních stran z důvodu porušení povinností druhé Smluvní strany.

11.1.4. Výpovědí bez uvedení důvodu v době, kdy je Smlouva v režimu smlouvy na dobu neurčitou.

11.1.5. Odstoupením ze strany Pronajímatele či Nájemce z důvodů uvedených ve Smlouvě.

11.1.6. Výpovědí Nájemce v případě, kdy k takovému právnímu jednání dostane pokyn usnesením Vlády ČR nebo jiného nadřízeného státního orgánu s výpovědní dobou 1 roku.

11.2. Ukončení Smlouvy ze strany Pronajímatele výpovědí. Pokud dojde k Případu neplnění na straně Nájemce specifikovaných níže, je Pronajímatel oprávněn, kromě jakýchkoliv dalších práv, které mu svědčí ze zákona, zaslat Nájemci písemnou výpověď Smlouvy, případně od Smlouvy odstoupit, pokud je tak sjednáno. Pokud Pronajímatel podá takovou výpověď či od Smlouvy odstoupí, tato Smlouva zanikne uplynutím výpovědní doby v délce 30 dní ode dne doručení výpovědi, respektive doručením odstoupení, Nájemce nicméně bude i nadále odpovědný v souladu s ustanoveními následujících článků za veškeré platby Nájemného a jakýchkoliv dalších finančních závazků, které se stanou splatnými podle této Smlouvy až do dne předčasného ukončení Smlouvy.

Případy neplnění, pro které je Pronajímatel oprávněn ukončit Smlouvu výpovědí:

11.2.1. Nájemce je v prodlení s platbou Nájemného nebo jakékoliv platby splatné podle této Smlouvy po dobu více než patnácti (15) dnů ode Dne splatnosti a toto prodlení pokračuje po dobu patnácti (15) pracovních dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě; nebo

11.2.2. Nájemce neobdrží nebo nezachová v platnosti touto Smlouvou dohodnutý typ pojištění a touto Smlouvou dohodnuté výše pojistných plnění (nebo řádně nedoloží Pronajímateli jeho existenci) požadovaného podle této Smlouvy a taková situace pokračuje po dobu patnácti (15) pracovních dnů od doručení výzvy obsahující konkretizaci nedostatku ze strany Nájemce v tomto smyslu od Pronajímatele Nájemci; nebo

11.2.3. Nájemce neposkytne Zajištění ve lhůtě stanovené v článku 6. Smlouvy; nebo

11.2.4. Nájemce užívá Předmět nájmu jinak než v souladu s Povolným užíváním a nenapraví situaci ani v dodatečné lhůtě, která nesmí být kratší než 15 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci; nebo

11.2.5. Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči Pronajímateli a nenapraví to ani v dodatečné lhůtě, která nesmí být kratší než 15 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci s tím, že výzva musí obsahovat popis porušení povinností Nájemce; nebo

11.2.6. Nájemce postoupí nebo předá (nebo jinak převede) tuto Smlouvu, nebo dá Předmět nájmu do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele, je-li vyžadován; nebo

11.2.7. Nájemce způsobí škodu na Předmětu nájmu a/nebo Budově nebo jejím zařízení nebo na Společných částech a tato škoda nebude Nájemcem napravena v dodatečné lhůtě, která musí být přiměřená způsobené škodě, vždy však musí být delší než 15 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci s tím, že výzva musí obsahovat popis způsobené škody Nájemce; Nájemce není v prodlení s odstraněním škody, pokud mu k odstranění škody neposkytne Pronajímatel nezbytnou součinnost; nebo

11.2.8. Nájemce provede úpravy Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a neodstraní takové úpravy ani v dodatečné lhůtě, která musí být delší než 15 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci s tím, že výzva musí obsahovat popis úprav provedených Nájemcem;

11.2.9. Nájemce poruší svůj závazek, že nedojde k jeho likvidaci.

11.3. Ukončení Smlouvy ze strany Nájemce výpovědí. Pokud dojde k některému z Případů neplnění na straně Pronajímatele specifikovaných níže, je Nájemce oprávněn, kromě jakýchkoliv dalších práv, které mu svědčí ze zákona, zaslat Pronajímateli písemnou výpověď Smlouvy, (případně od Smlouvy odstoupit, pokud je tak sjednáno), kterou ukončí tuto Smlouvu s účinností ke dni uplynutí výpovědní doby v délce 30 dní ode dne doručení výpovědi, respektive doručením odstoupení.

11.4. Případy neplnění, pro které je Nájemce oprávněn ukončit Smlouvu výpovědí:

- Předmět nájmu se stane zcela nebo z podstatné části nezpůsobilý k Povolenému užívání; nebo
- Vypuštěno
- Je přerušeno poskytování Služeb ve smyslu čl. 7.1. Smlouvy, v důsledku čehož nemůže Nájemce přiměřeně užívat celý Předmět nájmu nebo jeho podstatnou část pro Povolené užívání po dobu delší než 14 kalendářních dnů, nebude-li poskytnut alternativní zdroj přerušené Služby; nebo
- Pronajímatel poruší svou povinnost nebýt v insolvenční a ve vztahu k Pronajímateli byl podán insolvenční návrh a Pronajímatel neposkytne Nájemci dostatečné důkazy, že tento insolvenční návrh byl podán neoprávněně; nebo
- Pronajímatel poruší svůj závazek, že nedojde k jeho likvidaci; nebo
- Zanikne nájemní právo Pronajímatele k Předmětu podnájmu; nebo
- Pronajímatel hrubě poruší svou povinnost.

11.5. Další práva Pronajímatele v Případě neplnění. Pokud nastane Případ neplnění dle 11.2.1. až 11.2.3. a Pronajímatel proto ukončí Smlouvu nebo pokud Nájemce Smlouvu vypoví dle čl. 11.1.6. Smlouvy, bude Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši odpovídající 65 % celkového Nájemného (ve výši ke dni Případu neplnění nebo ke dni ukončení Smlouvy dle čl. 11.1.6.), které by Nájemce jinak zaplatil za období ode dne ukončení Smlouvy do konce Doby trvání nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody. Pokud nastane Případ neplnění dle 11.2.4. až 11.2.8. a Pronajímatel proto ukončí Smlouvu, bude Pronajímatel dále oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši odpovídající 200 % celkového Nájemného (ve výši ke dni Případu neplnění), které by Nájemce jinak zaplatil za období ode dne ukončení Smlouvy do konce Doby trvání nájmu, nejméně však 250.000,00 Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody.

11.6. Výpověď v době smlouvy na dobu neurčitou. Pro případ, že dojde k přechodu této Smlouvy do režimu smlouvy uzavřené na dobu neurčitou dle čl. 4.2.2. Smlouvy, stanovuje se právo Smluvních stran tuto Smlouvu ukončit výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou 1 roku, která počne běžet první den v měsíci, který bude následovat po doručení výpovědi.

11.7. Ukončení nájmu. Smlouva může být ukončena pouze z důvodů stanovených touto Smlouvou a z důvodů stanovených občanským zákoníkem. Ukončením této Smlouvy nebude Nájemce zproštěn povinnosti uhradit veškeré neuhrazené částky na základě této Smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly, že případné námitky vznesené Nájemcem podle § 2314 odst. 1 občanského zákoníku dávají Nájemci právo pokračovat v užívání Předmětu nájmu po dni, k němuž Nájem zanikl na základě odstoupení nebo výpovědi Pronajímatele, nebo jiného ukončení Smlouvy. Nájemce nebude oprávněn ukončit tuto Smlouvu v důsledku jakéhokoliv převodu nebo přechodu vlastnického práva k Pozemku či Budově (nebo její části, v níž se nachází Předmět nájmu).

12. Vrácení Předmětu nájmu

12.1. Vrácení Předmětu nájmu. V případě ukončení této Smlouvy bude Nájemce povinen vynaložit veškerou snahu k tomu, aby nejpozději ve lhůtě 14 dnů od posledního dne Doby trvání nájmu

vyklidil a předal Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému účelu užívání, míře opotřebení, k čemuž mu Pronajímatel poskytne příslušnou součinnost, především Předmět nájmu převezme. Pokud po uplynutí této doby Nájemce Předmět nájmu nevyklidí, bude Pronajímatel oprávněn převzít Předmět nájmu bez dalšího oznámení Nájemci právními prostředky dle zákona včetně svépomoci, vykázat Nájemce a jakékoliv další osoby z Předmětu nájmu a odstranit veškerý majetek v Předmětu nájmu zde umístěný Nájemcem. Za dodatečnou dobu pro vyklizení Předmětu nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli kompenzaci za jeho užívání ve výši jednodenního Nájemného bez DPH a Poplatků za služby + DPH za každý den trvání této doby pro vyklizení. Pronajímatel bude oprávněn uskladnit veškerý majetek Nájemce odstraněný z Prostor („**Neodstraněný majetek**“) na náklady Nájemce. Nájemci bude zasláno oznámení o místě, kde je Neodstraněný majetek uskladněn.

- 12.2.** Prodlení s předáním Prostor. Bez ohledu na znění článku 12.1. Smlouvy se pro případ, že Nájemce nevyklidí a nepředá Předmět nájmu Pronajímateli při ukončení této Smlouvy ve lhůtě stanovené v článku 12.1 výše, stanovuje povinnost Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu v následující výši:

Kalkulace smluvní pokuty pro případ prodlení s předáním Předmětu nájmu:

prodlení od 30 dnů: 1,5 násobek denního Nájemného za každý den prodlení.

- 12.3.** Podmínka předání. Nájemce je povinen po ukončení Smlouvy, nejpozději však ke dni předání Předmětu nájmu, odstranit z Předmětu nájmu na své náklady: (a) všechny Změny a napravit jakoukoliv škodu nebo poškození Předmětu nájmu tím způsobené; (b) veškerá označení, vyobrazení, plakáty a další reklamní materiály a (c) veškeré výrobky, dodávky a zboží, a uvést Předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to vše v takovém rozsahu, v jakém je to možné, aniž by došlo k porušení Předmětu nájmu a/nebo Budovy. Nájemce tímto bere na vědomí, že Pronajímateli by mohly vzniknout podstatné daňové závazky, jestliže Nájemce nesplní požadavky stanovené v tomto článku. V případě, že Nájemce neodstraní a nepřemístí z Předmětu nájmu veškeré práce Nájemce nebo Změny Nájemce, uhradí Pronajímateli náklady na jakékoliv daně, které mohou být Pronajímateli vyměřeny v důsledku prací Nájemce nebo Změn Nájemce ponechaných v Předmětu nájmu. Závazky Nájemce uvedené v tomto článku Smlouvy platí i po ukončení této Smlouvy.

13. Všeobecná ustanovení

- 13.1.** Oznámení. Veškerá oznámení podle této Smlouvy budou písemná, (není-li ve Smlouvě pro konkrétní případ umožněna jiná forma komunikace), budou doručována prostřednictvím datových schránek Smluvních stran a budou se považovat za doručena pátý den po odeslání, není-li ve Smlouvě ve specifických případech stanoveno jinak.

Pronajímatel a Nájemce se zavazují, že budou mít po celou dobu trvání nájmu zřízenou datovou schránku a umožněno, aby do této datové schránky mohly být zaslány a přijímány zprávy také od jakýchkoliv soukromých osob.

- 13.2.** Kontaktní údaje. Pro účely komunikace, která se netýká oznámení dle této Smlouvy, si Smluvní strany sdělují následující kontaktní údaje:

Nájemce: **CENIA, česká informační agentura životního prostředí, příspěvková organizace**

Kontaktní osoba: Tomáš Kotrč

Telefon 267 125 333

e-mail: tomas.kotrc@cenia.cz

Pronajímatel: EDIFICE Moskevská Admin, s.r.o.

Kontaktní osoba: Jan Horcicka

Telefon: 602 365 994

e-mail: jan.horcicka@edifice.cz

- 13.3.** Prohlášení. Pronajímatel prohlašuje, že osoba podepisující tuto Smlouvu za Pronajímatele má veškerá práva a oprávnění podepsat tuto Smlouvu. Nájemce prohlašuje, že osoba podepisující tuto Smlouvu za Nájemce má veškerá práva a oprávnění podepsat tuto Smlouvu.
- 13.4.** Rozhodné právo. Tato Smlouva a práva a povinnosti Smluvních stran se řídí právem České republiky a vykládají se v souladu s ním.
- 13.5.** Neuplatnění některých ustanovení občanského zákoníku. Smluvní strany si přejí vyjádřit svůj úmysl být vázány výhradně podmínkami této Smlouvy, pokud jde o Doby trvání nájmu, možnosti změny nájmu, práva na ukončení anebo odstoupení kteroukoliv Smluvní stranou a další ekonomické podmínky této Smlouvy (jako je zejména výše Nájemného, Poplatky za služby, pobídky pro Nájemce nebo jakákoliv jiná kompenzace hrazená podle této Smlouvy), a Smluvní strany si tedy přejí vyloučit použití příslušných ustanovení občanského zákoníku, která jsou v rozporu s podmínkami této Smlouvy (nebo by se jinak uplatnila pro tuto Smlouvu). Smluvní strany na sebe berou pro účely této Smlouvy nebezpečí změny okolností. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Smluvní strany souhlasí s tím, že níže uvedená ustanovení občanského zákoníku se pro tuto Smlouvu neuplatní: §§ 557, 1766, 1793, 1794, 2304, 2221 odst. 2, 2222 odst. 3, 2223, 2230.
- 13.6.** Platnost ustanovení. Pokud bude jakékoliv ustanovení této Smlouvy v jakémkoliv rozsahu neplatné nebo nevymahatelné, zbývající část této Smlouvy tím nebude dotčena a každé další ustanovení této Smlouvy bude platné a vymahatelné v maximálním rozsahu povoleném ze zákona a obě Smluvní strany se bezodkladně dohodnou na vymahatelném náhradním ustanovení, které má co nejbližší význam.
- 13.7.** Vyšší moc. Smluvní strany neponesou odpovědnost vůči sobě navzájem za porušení této Smlouvy, pokud je takové porušení důsledkem vyšší moci, za předpokladu, že Smluvní strana omezená takovou událostí by se do prodlení s plněním svých povinností podle této Smlouvy nedostala, pokud by tyto okolnosti vyšší moci nenastaly.
- 13.8.** Změna okolností. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce ani Pronajímatel není oprávněn odstoupit od této Smlouvy nebo tuto Smlouvu jinak ukončit pouze na základě toho, že se okolnosti existující v době uzavření této Smlouvy podstatně změnilly v rozsahu, kdy není přiměřeně možné požadovat, aby nájem pokračoval. Smluvní strany přijímají riziko změny okolností, a že žádná Smluvní strana není oprávněna požadovat od druhé Smluvní strany anebo v soudním řízení obnovení jednání o této Smlouvě na základě podstatné změny okolností, která vytváří závažný nepoměr mezi právy a povinnostmi Smluvních stran.
- 14. Závěrečná ustanovení**
- 14.1.** Platnost Smlouvy. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti v den jejího zveřejnění v registru smluv, zřízeným podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a představuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně jejího předmětu a žádná další smlouva, prohlášení nebo závazek, které v ní nejsou uvedeny, nejsou pro kteroukoliv Smluvní stranu platné ani závazné. Nájemce se zavazuje zajistit zveřejnění Smlouvy v registru smluv nejpozději do Dne vstupu s tím, že pokud Smlouva k tomuto dni zveřejněna nebude, bude Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Porušení této povinnosti bude zároveň považováno za nepoctivé jednání Nájemce ve smyslu ust. § 1729 občanského zákoníku.
- 14.2.** Vyhotovení. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních; každá Smluvní strana obdrží jedno (1) vyhotovení.
- 14.3.** Změny. Tuto Smlouvu a její přílohy lze změnit pouze písemnou dohodou podepsanou oběma Smluvními stranami. Všechny přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.
- 14.4.** Prohlášení. Smluvní strany prohlašují, že se s touto Smlouvou před jejím podpisem řádně seznámily a rozumějí jejímu obsahu, a že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, což Smluvní strany potvrzují svými podpisy připojenými níže.

Přílohy:

- č. 1 situační plán pozemků parc.č. 2230 s Budovou, par.č. 2229/3, 2233/2 a 2233/3 a Parkovacího domu
- č. 2 situační plán Předmětu nájmu
- č. 3 situační plán Skladových prostor – **nebyla využita (nepřikládá se)**
- č. 4 situační plán Parkovacích míst
- č. 5 bokorys Budovy s vyznačením Reklamní plochy
- č. 6 specifikace standardu Předmětu nájmu a standardu společných prostor Budovy
- č. 7 Provozní řád
- č. 8 specifikace a ceník služeb IRONGATE s.r.o.
- č. 9 specifikace stavebních úprav Předmětu nájmu – **nebyla využita (nepřikládá se)**
- č. 10 specifikace Prací Nájemce – **nebyla využita (nepřikládá se)**
- č. 11 Průkaz energetické náročnosti Budovy
- č. 12 Provozní řád parkoviště – **nebyla využita (nepřikládá se)**
- č. 13 Schválená podoba Bankovní záruky – **nebyla využita (nepřikládá se)**
- č. 14 List vlastnictví osvědčující vlastnictví

V Praze dne 26. 3. 2021

V Praze dne 26. 3. 2021

EDIFICE Moskevská Admin, s.r.o.

zastoupená Ing. Janem Horčíčkou, jednatelem

Pronajímatel

**CENIA, česká informační agentura
životního prostředí, Příspěvková
organizace**

zastoupená Ing. Miroslavem Havránkem,
ředitelem

Nájemce