

Diplomat Center OFFICES

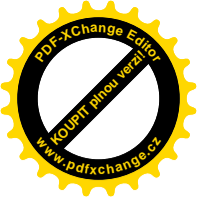
Smlouva o nájmu nebytových prostor  
v budově Diplomat Center, Plzeň, Česká republika  
(dále jen "Smlouva")

uzavřená mezi společnostmi

2 P, s.r.o.

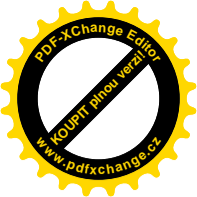
a

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky



Obsah:

§ 1 Smluvní strany .....	3
§ 2 Předmět Smlouvy .....	3
§ 3 Předmět nájmu .....	3
§ 4 Účel nájmu .....	4
§ 5 Převzetí Pronajatých prostor .....	4
§ 6 Nájemné .....	5
§ 7 Měřitelná média a provozní náklady .....	7
§ 8 Slevy z Nájemného, Náhrada škody .....	9
§ 9 Vybavení a technická zařízení užívaná v Pronajatých prostorech .....	10
§ 10 Zajišťovací vklad .....	10
§ 11 Pojištění Nájemce .....	11
§ 12 Pojištění Pronajímatele .....	11
§ 13 Povinnosti Nájemce .....	12
§ 14 Povinnosti Pronajímatele .....	14
§ 15 Změna užívání a podnájem .....	14
§ 16 Úpravy Pronajatých prostor .....	15
§ 17 Změna vlastníka Budovy .....	15
§ 18 Doba trvání nájmu, skončení nájmu .....	15
§ 19 Vrácení Pronajatých prostor po ukončení nájmu .....	16
§ 20 Smluvní pokuta .....	18
§ 21 Poškození Budovy .....	18
§ 22 Oznámení .....	19
§ 23 Společná a závěrečná ustanovení .....	19



## § 1 Smluvní strany

**2 P, s.r.o.**

se sídlem: Na Strži 65/1702, Praha 4

IČ: 25641573

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 57288

zastoupená: [redacted] na základě plné moci ze dne 8.11.2006

bankovní spojení: [redacted]

č. účtu: [redacted]

(dále jen "**Pronajímatel**" nebo v obecném kontextu "**Strana**")

(výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy)

a

**Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**

se sídlem: Orlická 4/2020, Praha 3, 130 00

IČ: 41197518

zřízena zákonem č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky, ve znění pozdějších předpisů

jejímž jménem jedná [redacted], MBA, ředitel VZP ČR

bankovní spojení: GE Money Bank, a.s., Cástkova 8, 301 57 Plzeň

č. účtu: 30007-4422223704 / 0600

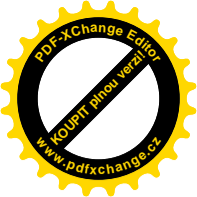
(dále jen "**Nájemce**" nebo v obecném kontextu "**Strana**").

## § 2 Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu Diplomat Center, tzn. víceúčelového administrativního a obchodního komplexu, na pozemku parc. č. 491 vše zapsáno na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň - město pro katastrální území Plzeň (dále jen „**Budova**“). Výpis z katastru nemovitostí je Přílohou č. 3 této Smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává touto Smlouvou Nájemci Pronajaté prostory specifikované níže v § 3 této Smlouvy za účelem úplatného užívání za podmínek specifikovaných touto Smlouvou a Nájemce Pronajaté prostory za podmínek specifikovaných touto Smlouvou od Pronajímatele k užívání přejímá.

## § 3 Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou:
  - a) kancelářské prostory, nacházející se v 1. a 3. až 6. nadzemním podlaží Budovy s celkovou výměrou **3075,4 m<sup>2</sup>**, vymezené v plánech, které jsou vymezené v Příloze č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Kancelářské prostory**“);
  - b) skladové prostory, nacházející se v 3. až 6. nadzemním podlaží Budovy s celkovou výměrou **122,8 m<sup>2</sup>**, vymezené v plánech, které jsou vymezené v Příloze č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Kancelářské prostory**“);



Diplomat Center -OFFICES

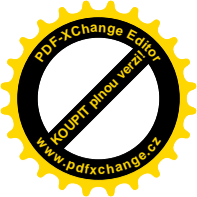
- c) 10 parkovacích stání v 1. podzemním podlaží Budovy, vymezených v plánech v Příloze č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Parkovací stání**“);
  - d) 8 parkovacích stání na terénu u Budovy, vymezených v plánech v Příloze č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Parkovací stání**“);
  - (společně dále jen „**Pronajaté prostory**“).
2. Nájemce je oprávněn k nevýhradnímu užívání společných prostor Budovy, uvedených v Příloze č. 5 této Smlouvy (dále jen „**Společné prostory**“).
  3. Nájemce nebude oprávněn užívat jiné prostory Budovy než ty, které vymezují odstavce 1. a 2. tohoto § této Smlouvy.
  4. Pronajaté prostory jsou přenechány Nájemci ve standardním vybavení, které je specifikováno v Příloze č. 6 této Smlouvy (dále jen „**Standardní vybavení**“). Nájemce je ke dni ukončení nájemního vztahu povinen na své náklady odstranit vlastní movité věci z Pronajatých prostor, nedohodnou-li se Strany jinak.
  5. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že investice provedené v Pronajatých prostorách se souhlasem Pronajímatele, které mají charakter technického zhodnocení pronajatého majetku ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, bude odepisovat podle § 28 odst. 3 tohoto zákona Nájemce, přičemž Pronajímatel a Nájemce jsou zajedno v tom, že Pronajímatel z tohoto důvodu nezvýší vstupní cenu Budovy o výdaje vynaložené Nájemcem na zmíněné technické zhodnocení.

#### § 4 Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat Pronajaté prostory pouze k následujícím účelům:
  - a) Kancelářské prostory budou Nájemcem využívány výhradně jako kancelářské prostory k výkonu administrativních činností;
  - b) Parkovací stání budou Nájemcem užívána výhradně k parkování vozidel.
2. Nájemci je povoleno provozovat v Pronajatých prostorech následující činnosti (a to v rozsahu tak, jak je umožňuje účel nájmu vymezený v § 4, odst. 1 této Smlouvy) – veřejné zdravotní pojištění.

#### § 5 Převzetí Pronajatých prostor

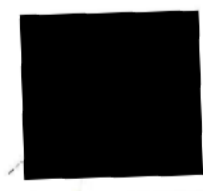
1. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele Pronajaté prostory k užívání nejpozději k 21.12.2007 za předpokladu, že Nájemce poskytl Pronajímateli Zajišťovací vklad dle § 10 této Smlouvy. Pronajímatel Nájemci umožní instalaci vybavení Pronajatých prostor nejpozději dne 1.12.2007.
2. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel doručí Nájemci do jeho sídla písemnou výzvu k převzetí Pronajatých prostor a k úhradě Zajišťovacího vkladu dle §10 této Smlouvy do 7 dnů ode dne, kdy budou Pronajaté prostory specifikované v § 3 této Smlouvy připraveny k užívání, nejpozději však 7 dnů před vypršením lhůty uvedené v první větě předchozího odstavce tohoto § této Smlouvy.

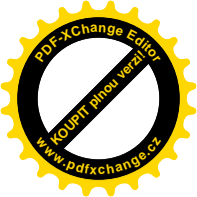


3. Nájemce se zavazuje, že po obdržení výzvy k převzetí Pronajatých prostor tyto prostory do 7 dnů od obdržení výzvy uvedené v §5 odst. 2 této Smlouvy převezme.
4. Při předání a převzetí Pronajatých prostor bude sepsán společný předávací protokol, který bude zachycovat skutečný stav Pronajatých prostor k datu předání, množství předaných klíčů / přístupových karet, předanou dokumentaci. Účelem předávacího protokolu je zápis skutečného stavu Pronajatých prostor při jejich převzetí. Vzor předávacího protokolu je Přílohou č. 7 této Smlouvy.
5. Vady a nedodělky uvedené v předávacím protokolu nejsou překážkou předání a převzetí Pronajatých prostor, pokud jimi není znemožněno řádné užívání Pronajatých prostor k výše uvedeným účelům. To samé platí v případě podmínek stanovených kolaudačním rozhodnutím, pokud tyto nebrání užívání Pronajatých prostor. Úprava venkovních ploch bude dokončena v závislosti na ročním období. Platební povinnosti Nájemce dle ustanovení §6 a §7 této Smlouvy začínají dnem řádného předání a převzetí pronajatých Prostor i přes výše uvedené vady a nedodělky, které nejsou překážkou předání a převzetí Pronajatých prostor. Pronajímatel je oprávněn provádět úpravy a odstraňovat případné vady a nedodělky v Pronajatých prostorech po dobu jednoho měsíce ode dne převzetí Pronajatých prostor Nájemcem v souladu s tímto § této Smlouvy, nebudou-li tyto opravy vyžadovat nezbytně lhůtu delší. V případě, že odstraňování těchto vad a nedodělků přesáhne 1 měsíc ode dne převzetí Pronajatých prostor Nájemcem, je Nájemce oprávněn požadovat přiměřené snížení Nájemného.
6. V případě, že Pronajímatel bude připraven Pronajaté prostory Nájemci předat, Nájemce prokazatelným způsobem k předání, resp. převzetí vyzve, nicméně k předání a převzetí z viny na straně Nájemce nedojde, vzniknou platební povinnosti Nájemce dle ustanovení §6 a §7 této Smlouvy nezávisle na skutečném předání a převzetí dnem, kdy mělo k předání a k převzetí pronajatých prostor dojít. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, vyhotovit zápis o stavu Pronajatých prostor sám. Tento záznam pak bude nahrazovat předávací protokol.
7. Pronajímatel je povinen vady a nedodělky uvedené v předávacím protokole odstranit bez zbytečného odkladu s ohledem na povahu jednotlivých vad a nedodělků.
8. Pokud Pronajímatel nezašle Nájemci písemnou výzvu k převzetí Pronajatých prostor ve lhůtě stanovené v § 5 odst. 2 této Smlouvy je Pronajímatel v takovém případě povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši jedné poloviny denního Nájemného za každý den prodlení se zasláním této výzvy.
9. V případě, že Pronajímatel nepředá Nájemci k užívání Pronajaté prostory v souladu s touto Smlouvou ani po uplynutí lhůty 45 dnů ode dne, který je uveden v § 5 odst. 1 větě první této Smlouvy, je Nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

#### § 6 Nájemné

1. Za užívání Pronajatých prostor se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nájemné následujícím způsobem:
  - a) za Kancelářské prostory ve výši 223,44Kč měsíčně plus zákonná DPH za 1m<sup>2</sup>, tj. 698.848,81 CZK měsíčně , tj. 2.096.546,43CZK čtvrtletně, plus zákonná DPH,

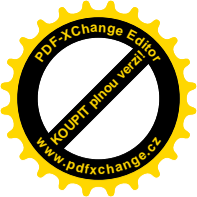




- b) za Skladové prostory ve výši 96,60Kč měsíčně plus zákonná DPH za 1m2, tj. **12.063,40 CZK** měsíčně, tj. 36.190,20 CZK čtvrtletně, plus zákonná DPH,
- c) **10** Parkovacích stání v I. podzemním podlaží ve výši 2.380,- CZK měsíčně plus zákonná DPH za jedno stání, tj. **23.800,- CZK** měsíčně plus zákonná sazba DPH, tj. 71.400,- CZK čtvrtletně plus zákonná DPH,
- d) **8** Parkovacích stání na terénu u budovy ve výši 1.820,- CZK měsíčně plus zákonná DPH za jedno stání, tj. **14.560,- CZK** měsíčně plus zákonná DPH, tj. 43.680,- CZK čtvrtletně plus zákonná DPH,

(dále jen „Nájemné“).

2. Celkové Nájemné za kalendářní čtvrtletí činí **2,247.816,63** (slovy: dvamiliondvěstěčtyřicetsedmtisícsmsetšestnáct korun českých, šedesát tři haléřů) plus zákonná DPH.
3. V okamžiku, kdy česká koruna přestane být zákonnou měnou (zákonným platidlem) v České republice, budou veškeré platební závazky vyplývající z této nájemní smlouvy uspokojovány v EUR podle směnného kurzu stanoveného zákonem ke dni zavedení EUR v České republice.
4. Nájemce je povinen platit Nájemné čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem se splatností 14 dní od data doručení daňového dokladu do sídla Nájemce. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v daňovém dokladu. Čtvrtletím se rozumí kalendářní čtvrtletí. Začne-li nájemní vztah jindy než k začátku kalendářního čtvrtletí, platí se Nájemné poměrně k probíhajícímu kalendářnímu čtvrtletí. Dnem uhrazení se rozumí připsání předmětné částky na účet Pronajímatele.
5. Daň z přidané hodnoty bude nárokována a hrazena podle zákona. Nájemce tímto prohlašuje, že je plátcem DPH, a tímto se zavazuje, že po celou dobu trvání nájmu bude splňovat podmínky stanovené pro plátce DPH zákonem o dani z přidané hodnoty. V případě, že by v průběhu nájmu Nájemce přestal být plátcem DPH, zvyšují se všechny částky Nájemného uvedené v tomto § této Smlouvy automaticky o výši zákonné daně z přidané hodnoty a Nájemce je povinen nahradit Pronajímátele veškeré náklady a případnou škodu související s porušením závazku Nájemce. Skutečnost, že Nájemce přestal být plátcem DPH je povinen neprodleně písemně oznámit Pronajímátele.
6. Datem zdanitelného plnění Nájemného je vždy první den kalendářního čtvrtletí, za které se fakturuje. V případě, že nájemní vztah začne běžet jindy než na začátku kalendářního čtvrtletí, je dnem uskutečnění zdanitelného plnění den podpisu předávacího protokolu (viz odst. 4 §5 této Smlouvy).
7. Nájemce je oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti daňový doklad vrátit, pokud neobsahuje veškeré příslušnými předpisy stanovené náležitosti nebo má jiné závady v obsahu podle této smlouvy. Ve vráceném daňovém dokladu musí vyznačit důvod vrácení. Pronajímatel je povinen podle povahy nesprávnosti daňový doklad opravit nebo nově vyhotovit. Oprávněným vrácením daňového dokladu přestává běžet původní lhůta splatnosti. Celá lhůta běží znovu ode dne doručení opraveného nebo nově vyhotoveného daňového dokladu.
8. V souladu s níže uvedenými pravidly a za dále uvedených podmínek dojde vždy k 1. lednu každého kalendářního roku doby trvání nájmu k automatické úpravě výše Nájemného poprvé k **2008** v souladu s evropským indexem spotřebitelských cen zvaným



“Harmonized Indices of Consumer Prices (HICP) for the euro zone”, publikovaným Evropským statistickým úřadem - Eurostat nebo jeho nástupcem (dále jen „Index“).

Pravidla a podmínky pro úpravu Nájemného jsou tato:

Referenční vzorec a výpočet

Nové nájemné bude vypočítáno dle následujícího vzorce:

$$L1 = L0 \times (\text{Ind.1}/\text{Ind. 0})$$

Kde:

L1 = nové nájemné po úpravách;

L0 = Nájemné za poslední měsíc předchozího roku;

Ind. 1 = Index dne 1. ledna roku, pro který je prováděna úprava;

Ind. 0 = Index dne 1. ledna předcházejícího roku.

Ukončení publikace Indexu nebo nemožnost jeho aplikace. Pokud se Index přestane publikovat nebo nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikován, dohodnou Smluvní strany jiný platný index, jehož vývoj za několik uplynulých let se nejvíce podobá vývoji dosud používaného Indexu. Strany se zavazují podepsat ve lhůtě 1 měsíce ode dne ukončení publikace dosud platného indexu dodatek týkající se určení nového indexu, přičemž Nájemce je oprávněn odmítnout návrh Pronajímatele na určení nového indexu jen z vážných důvodů.

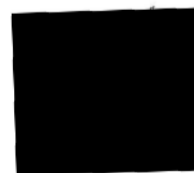
Platba upraveného Nájemného za první měsíce každého roku. Pronajímatel je povinen spočítat indexované nájemné dle těchto ustanovení této Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co EUROSTAT publikoval údaje o Indexu spotřebitelských cen za předchozí rok. Poté je Pronajímatel povinen písemně informovat Nájemce o výsledcích kalkulace. Nebude-li možné vypočítat indexované Nájemné před datem jeho obvyklé splatnosti, Nájemce zaplatí Pronajímateli předběžné neindexované Nájemné. Pokud dosáhne indexované Nájemné vyšší částky než Nájemné za předchozí rok, Pronajímatel zašle Nájemci bez zbytečného odkladu fakturu na doplatek, v případě zdanitelného plnění Vrubopis se splatností 30 dnů. Naopak dosáhne-li indexované Nájemné nižší částky než Nájemné za předchozí rok, Pronajímatel zašle Nájemci bez zbytečného odkladu fakturu na přeplatek, v případě zdanitelného plnění Dobropis se splatností 30 dnů.

### § 7 Měřitelná média a provozní náklady

1. Nájemce je povinen vedle Nájemného hradit Pronajímateli také úhrady za měřitelná média (dodávka elektrické energie, vody a tepla) poskytovaná Nájemci v souvislosti s nájmem Pronajatých prostor a s užíváním Společných prostor (dále jen "**Poplatky za média**") a podíl na úhradě provozních nákladů vynakládaných Pronajímatelem na opravy, údržbu a správu Budovy (dále jen „**Provozní náklady Nájemce**“). Tyto úhrady jsou dále popsány v tomto § této Smlouvy.
2. Pro účely výpočtu Poplatků za média a Provozních nákladů Nájemce se plocha Kancelářských prostor převede na následující výměru:

$$RV \text{ celkem} = 3333,41 \text{ m}^2$$

kde:  $RV \text{ pro kancelářskou část čini } 2853,21 \text{ m}^2 = (2805,7 + 0 \times 2805,7 / 3592,5) \times (1 + 0,017)$





RV pro obchodní část v INP činí  $480,2\text{m}^2 = (392,5 + 151,5 \times 392,5/677)$

kde:

**RV** = přepočítaná výměra rozhodná k určení celkové výše úhrad Nájemce za Poplatky za média a Provozní náklady Nájemce v Kancelářských prostorech (dále jen "**Rozhodná výměra**")

**VNP** = výměra Kancelářských prostor, specifikovaná v § 3, odstavci 1a této Smlouvy

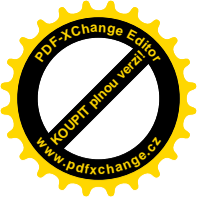
**VSP** = výměra Společných prostor na patře Budovy, ve kterém jsou umístěné Pronajaté prostory

**VVP** = výměra všech Kancelářských prostor na patře Budovy, ve kterém jsou umístěné Pronajaté prostory

**koeficient 0,017** = představuje proporcionální podíl Nájemce na užívání zbývajících společných prostor Budovy.

3. Výše Poplatků za média je ke dni podpisu Nájemní smlouvy stanovena takto:
  - elektrická energie **19,04 CZK** za  $1\text{m}^2$  Rozhodné výměry měsíčně plus zákonná DPH; celková výše platby činí **190404,37CZK** čtvrtletně plus zákonná DPH
  - vodné a stočné **3,36 CZK** za  $1\text{m}^2$  Rozhodné výměry měsíčně plus zákonná DPH; celková výše platby činí **33600,77CZK** čtvrtletně plus zákonná DPH
  - teplo **19,60 CZK** za  $1\text{m}^2$  Rozhodné výměry měsíčně plus zákonná DPH, celková výše platby činí **196004,50 CZK** čtvrtletně plus zákonná DPH.
4. Poplatky za média budou hrazeny Nájemcem čtvrtletně zálohou na základě zálohové faktury se stejnou splatností jako Nájemné bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v daňovém dokladu.
5. Na základě skutečné spotřeby médií Nájemcem a na základě podílu Nájemce na celkových nákladech za poskytování výše zmíněných médií v Budově, který bude odpovídat podílu Rozhodné výměry Nájemce na celkové výměře pronajimatelných ploch v Budově, bude celková fakturovaná roční částka Poplatků za média upravena po uplynutí příslušného kalendářního roku na základě daňového dokladu. V případě, že částka skutečné spotřeby bude vyšší než celková částka zaplacená Nájemcem, zaplatí Nájemce Pronajímateli takto vzniklý rozdíl do 14 dnů po obdržení příslušného daňového dokladu od Pronajímatele. V případě přeplatku započte Pronajímatel tento přeplatek na úhradu následujícího Poplatku za média. Pronajímatel předá Nájemci příslušný rozpis roční spotřeby médií včetně příslušného daňového dokladu do 30. 4. následujícího roku.
6. Pronajímatel zajistí Nájemci poskytování dalších služeb, které lze rozumně požadovat za účelem užívání Budovy všemi jejími nájemci a dále poskytování služeb, které lze rozumně považovat za nezbytné k řádnému provozu Budovy (dále jen „**Provozní náklady Budovy**“). Tyto služby zahrnují: veškeré náklady a výdaje na opravy, údržbu, provoz a správu Budovy a veškerých souvisejících pozemků, inženýrských sítí a přístupových cest k Budově a Parkovacím stáním, zejména náklady na centrální recepci a bezpečnostní službu v Budově, náklady vztahující se k bezpečnostním a poplachovým systémům, údržbě a provozu výtahů v Budově, údržbě a úklidu Společných prostor, Parkovacích stání a přístupových cest, na svoz odpadů a/nebo odklizení sněhu, náklady na





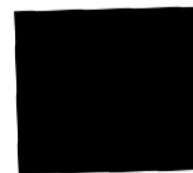
spotřební materiál a čisticí prostředky vynakládané v souvislosti s provozem, údržbou a úklidem Společných prostor (včetně doplňování hygienických potřeb ve Společných prostorech), náklady na údržbu fasády Budovy, náklady na správu Budovy včetně nákladů na pojištění Budovy, náklady související s plněním povinností stanovených příslušnými zákony nebo aplikací doporučených postupů u dotyčného zařízení a vybavení.

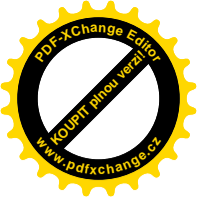
7. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli Provozní náklady Nájemce, tj. úhrady za poskytování služeb uvedených v odst. 6 tohoto § této Smlouvy. Jedná se o odpovídající část nákladů na Provozní náklady Budovy dle podílu Nájemce na celkové výměře pronajímatelných ploch v Budově, tj. jeho Rozhodné výměře. Provozní náklady Nájemce ke dni podpisu Smlouvy činí **70,60,- CZK** za 1m<sup>2</sup> plus zákonná DPH Rozhodné výměry měsíčně, tj. celkem **705898,60 CZK** čtvrtletně plus zákonná DPH. V případě, že se změní rozsah nebo četnost služeb podle předchozího odstavce na žádost Pronajímatele, má Pronajímatel právo přiměřeně změnit výši Provozních nákladů Nájemce dodatkem k této Smlouvě s tím, že konkrétní změnu nákladů musí Nájemci písemně zdůvodnit. Pronajímatel připraví návrh dodatku k této smlouvě a zašle ho Nájemci, který je povinen se k dodatku nejpozději do 14 dnů od jeho doručení vyjádřit, přičemž není oprávněn bezdůvodně podepsání dodatku odmítnout. Strany se zavazují podepsat dodatek v souladu s § 7 odst. 7 této Smlouvy nejpozději ve lhůtě 1 měsíce od doručení návrhu dodatku vypracovaného Pronajímatelem Nájemci.
8. Provozní náklady Nájemce budou hrazeny Nájemcem formou čtvrtletních úhrad na základě daňového dokladu-faktury vystaveného Pronajímatelem ve stejných termínech a se stejnou splatností jako Nájemné bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v daňovém dokladu.
9. Provozní náklady Nájemce podléhají ročnímu navyšování v závislosti na výši skutečných nákladů, které reagují na ceny na trhu.
10. Pronajímatel provede výběrové řízení na jehož základě je oprávněn pověřit správou a řízením Budovy, stejně tak jako zajišťováním některých služeb uvedených v tomto § této Smlouvy vybranou společností (dále jen „**Správce Budovy**“). Pronajímatel je dále oprávněn převést (zčásti nebo zcela) svá práva a povinnosti vyplývající z poskytování služeb v souladu s odst. 1 tohoto § této Smlouvy na Správce Budovy. Nájemce se bude obracet přímo na Správce Budovy ve všech věcech souvisejících s užíváním Pronajatých prostor, s výjimkou záležitostí souvisejících s:
  - a) úhradou Nájemného;
  - b) Zajišťovacími vklady nebo Bankovními zárukami;
  - c) podnájemem;
  - d) smluvními pokutami;
  - e) dodatky k této Smlouvě a
  - f) ukončením nájmu.

Po provedeném výběrovém řízení Pronajímatel písemně oznámí Nájemci kontaktní údaje vybraného Správce Budovy.

#### § 8 Slevy z Nájemného, Náhrada škody

1. Nájemci vzniká právo na slevu z Nájemného pouze v případech, kdy je užívání Pronajatých prostor (nebo jejich části) znemožněno nebo omezeno z důvodu, který lze přičíst Pronajímateli nebo Správci Budovy.





2. V případě, že Nájemce nebude mít možnost užívat Pronajaté prostory v rozsahu stanoveném touto Smlouvou, bude Pronajímatel odpovídat pouze za skutečnou škodu ve smyslu § 379 obchodního zákoníku, nikoli však za škodu představující ušlý zisk Nájemce ve smyslu § 379 obchodního zákoníku.
3. Nájemci nevzniká právo na slevu z Nájemného ani na náhradu škody při přerušení či omezení dodávky medií (elektřina, plyn, voda, etc.) a služeb, jejichž poskytování je s užíváním Pronajatých prostor spojeno v případě, že k takovému přerušení či omezení došlo za okolností, u kterých je vyloučeno právním předpisem nebo smlouvou o dodávce služeb právo odběratele služeb na náhradu škody a ušlého zisku s výjimkou případu, kdy Pronajímatel zavinil přerušení dodávky. V případě, že Pronajímatel prokazatelně zavinil přerušení dodávky medií, je povinen nahradit Nájemci skutečnou škodu v souladu s právními předpisy. Dále je odpovědnost Pronajímatele za škody způsobené Nájemci omezena výší částky, kterou Pronajímatel úspěšně uplatnil u dodavatele a skutečně od dodavatele obdržel. Pronajímatel se zavazuje, že bude u dodavatelů uplatňovat takovéto rozumně uplatnitelné částky.
4. Pronajímatel neodpovídá za škodu ani ztráty, které případně utrpí osoby během své přítomnosti, v Pronajatých prostorech ani za movité věci ve vlastnictví Nájemce, případně zaměstnanců nebo návštěvníků Nájemce, ke kterým dojde jiným způsobem než pochybením Pronajímatele. Pronajímatel pak zejména neodpovídá za škody nebo ztráty, které utrpí Nájemce v Pronajatých prostorech následkem vyšší moci.

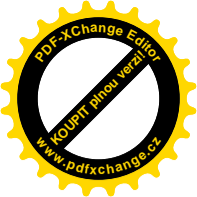
#### **§ 9 Vybavení a technická zařízení užívaná v Pronajatých prostorech**

1. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemcem v Pronajatých prostorech a činnosti prováděné v Pronajatých prostorech musí být v souladu s právním řádem ČR a českými normami (a to i pouze doporučenými) a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takovéto schválení vyžadováno.
2. V Pronajatých prostorech nesmí být používány žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno Pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen zajistit, že manipulace a používání jakýchkoliv vybavení a přístrojů v Pronajatých prostorech 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.
4. Za veškeré škody vzniklé v souvislosti s nedodržením povinností a pokynů tak, jak je stanoveno v tomto § této Smlouvy, odpovídá pouze Nájemce.

#### **§ 10 Zajišťovací vklad**

1. Nejpozději ke dni předání Pronajatých prostor převede Nájemce ve prospěch Pronajímatele na účet č. [REDACTED] zajišťovací vklad ve výši trojnásobku měsíčního Nájemného, tzn. ve výši 2.247.816,63 CZK (dále jen „Zajišťovací vklad“). Zajišťovací vklad bude sloužit jako záruka plnění povinností vyplývajících z této Smlouvy Nájemcem.
2. Pronajímatel je oprávněn uspokojit veškeré své pohledávky za Nájemcem, k jejichž vzniku dojde při porušení jakékoliv povinnosti Nájemce podle této Smlouvy ze Zajišťovacího vkladu. Pronajímatel je oprávněn k uvedenému uspokojení za předpokladu,



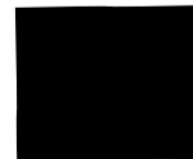


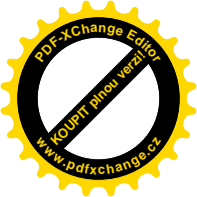
že Nájemce nesplní svou povinnost v patnáctidenní lhůtě poté, co byl ke splnění povinnosti Pronajímatelem prokazatelně poprvé vyzván.

3. Nájemce je povinen doplnit Zajišťovací vklad o příslušnou částku ve lhůtě 10 dnů poté, co byl Pronajímatelem informován, že část Zajišťovacího vkladu byla čerpána Pronajímatelem v souladu s těmito ustanoveními tohoto § této Smlouvy.
4. Zajišťovací vklad, včetně debetních úroků z vkladu, uložený na účet Pronajímatele nebo jeho zůstatek, bude vrácen Nájemci do 30 dní po skončení nájmu, za předpokladu, že Pronajímátele byly Pronajaté prostory navraceny v souladu s § 19 této Smlouvy a že veškeré závazky Nájemce vůči Pronajímátele byly splněny a vyrovnány. Stejně tak bude vrácen uhrazený Zajišťovací vklad Nájemci neprodleně po marném uplynutí lhůty uvedené v odst. 1. § 5 této Smlouvy, resp. pokud v uvedené lhůtě nedojde k předání předmětu nájmu Nájemci z důvodů na straně Pronajímatele.
5. V případě bezdůvodného prodlení Pronajímatele s vrácením Zajišťovacího vkladu Nájemci je Pronajímátele povinen uhradit Nájemci úrok z prodlení ve výši 2% z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Nájemce je povinen uhradit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši 2% z dlužné částky za každý den, kdy bude v prodlení s doplněním Zajišťovacího vkladu nebo jeho části na původní úroveň.
7. Pokud Nájemce nesloží Zajišťovací vklad nejpozději ke dni 21.12.2007 za předpokladu obdržení výzvy k převzetí Pronajatých prostor ve smyslu a za podmínek § 5 odst. 3 této Smlouvy, ani do 14 dnů ode dne předání Pronajatých prostor, je Nájemce je v takovém případě povinen uhradit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši jedné poloviny denního Nájemného za každý den prodlení se složením Zajišťovacího vkladu.

#### § 11 Pojištění Nájemce

1. Nájemce je povinen sjednat a udržovat po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím stranám (pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností) u společnosti, která je autorizovanou pojišťovnou v České republice (dále jen „Pojišťovna“).
2. Pojištění odpovědnosti sjednané Nájemcem bude pokrývat zejména odpovědnost za škodu, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v Pronajatých prostorech. Pojištění musí být sjednáno bez omezení odpovědnosti za škody na věcech a škody na zdraví na částku, která bude odpovídat podnikatelské činnosti Nájemce, nejméně však ve výši 10.000.000,- CZK.
3. Nájemce je povinen předat Pronajímátele kopii příslušných pojistných smluv nejpozději do 14 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
4. Nájemce je povinen zajistit, aby jeho pojištění bylo v platnosti a účinnosti po celou dobu nájmu podle této Smlouvy.
5. Pokud Nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti a účinnosti požadovaný typ pojištění, je Pronajímátele oprávněn uzavřít toto pojištění sám a náklady na jeho zřízení a platby pojistného vyúčtovat Nájemci.
6. Strany se dohodly, že v případě porušení smluvních povinností vymezených v tomto § této Smlouvy ze strany Nájemce uhradí Nájemce Pronajímátele smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního Nájemného za každý den prodlení s plněním povinností dle tohoto § této Smlouvy, a to až do jejich úplného splnění.





### § 12 Pojištění Pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje a stvrzuje, že ke dni uzavření této Smlouvy má sjednáno u renomované pojišťovací společnosti standardní pojištění Budovy, a to ve výši dostatečné na případnou rekonstrukci Budovy a Pronajatých prostor k jejich uvedení do stavu ke dni jejich předání Nájemci či do stavu obvyklého pro budovy stejného druhu a kvality, nejméně však ve výši 10.000.000,- CZK.
2. Dále Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy má sjednáno pojištění své odpovědnosti, jako vlastníka Budovy, za škody způsobené provozní činností na zdraví a na věcech v rozsahu dostatečném pro pokrytí všech událostí v přiměřeném rozsahu.
3. Pronajímatel se zavazuje, že zachová v platnosti pojištění dle tohoto § této Smlouvy po celou dobu trvání nájmu.
4. Na základě žádosti Nájemce je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci potvrzení pojistného makléře o trvání pojištění dle tohoto § této Smlouvy.
5. Veškeré pojištění Pronajímatele může být součástí skupinové pojistné smlouvy, udržované Pronajímatelem, jež slouží nejen ke krytí pojištění této Budovy, ale i dalších nemovitostí.

### § 13 Povinnosti Nájemce

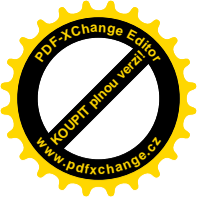
Nájemce se tímto zavazuje:

1. užívat Pronajaté prostory, Společné prostory a zařízení Budovy řádně v souladu s účelem nájmu dle § 4 této Smlouvy, řádně požívat služeb a dodávek a dodržovat domovní řád, který bude předán Nájemci Pronajímatelem v rámci předání Pronajatých prostor (jeho předání a převzetí bude Smluvními stranami stvrzeno v předávacím protokolu vyhotoveném v souladu s odst.4. §5 této Smlouvy);
2. zajistit, aby osoby na straně Nájemce (např. zaměstnanci, obchodní partneři, společníci, návštěvy) dodržovaly domovní řád;
3. platit Pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté Nájemné, platby dle § 7 této Smlouvy a případné další částky ve lhůtách a způsobem stanoveným v této Smlouvě;
4. po dobu trvání nájmu udržovat Pronajaté prostory na své náklady v řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit výhradně na svoje náklady po dobu trvání nájmu běžnou údržbu Pronajatých prostor. Za běžnou údržbu se považuje údržba spojená s každodenním užíváním Pronajatých prostor, bez které jej nelze užívat k účelu sjednanému v této Smlouvě, včetně výměny elektrických žárovek, zářivkových lamp a další světelné instalace umístěné v Pronajatých prostorech, dále úklid a denní údržba Pronajatých prostor včetně odklizení odpadků a luxování koberců, vyprazdňování košů a čištění popelníků, utírání prachu z osvětlení, opravy podlah leštěním nebo voskováním, čištění koberců a vymalování nebo natírání vnitřních povrchů v příslušných intervalech; Běžná údržba pronajatých prostor nebo jejich částí a technického příslušenství také zahrnuje opravy do výše 5000,-CZK plus DPH za jeden případ každé vady;
5. po dobu trvání nájmu nepoužívat, neskladovat, nevyrábět, neprodukovat ani žádným jiným způsobem nenakládat v Pronajatých prostorech ani ve Společných prostorech žádné toxické nebo nebezpečné odpady, substance, látky, jakož i jakékoli látky způsobitelné škodit



životnímu prostředí (dále jen „**Nebezpečné nebo škodlivé látky**“). Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat Pronajímatele o každém jednotlivém případě nakládání s Nebezpečnými nebo škodlivými látkami. V případě, že Nájemce, jeho zástupci, zaměstnanci, smluvní partneři, návštěvy nebo jiné osoby na straně Nájemce, které se budou vyskytovat v Pronajatých prostorech a Společných prostorech z důvodů na straně Nájemce, budou nakládat s Nebezpečnými nebo škodlivými látkami, je Nájemce srozuměn s tím, že Pronajímatel je dle svého uvážení oprávněn nechat na účet Nájemce podniknout veškerá opatření nutná k úklidu a/nebo odstranění Nebezpečných nebo škodlivých látek, a to na účet Nájemce, pokud taková opatření nepodnikne Nájemce bez odkladu sám. Pronajímatel neodpovídá za škody, které Nájemci v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou. Veškeré náklady a vydání, která Pronajímateli v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou, je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele Pronajímateli neprodleně uhradit. Nájemce může zacházet s odpadem, smetím popř. šrotem (dále jen „**Odpad**“) pouze v souladu s příslušnými ustanoveními domovního řádu. Toto ustanovení se nevztahuje na věci běžné potřeby (např. baterie), pokud s nimi bude Nájemce zacházet řádným způsobem;

6. dodržovat klid a pořádek v Pronajatých prostorech, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé Budovy;
7. dodržovat veškeré bezpečnostní a protipožární předpisy; budou-li Pronajaté prostory vzájemně propojeny a uzavřeny tak, aby mohly být užívány výhradně Nájemcem a bude-li spojující koridor v rámci propojených prostor tvořit součást protipožárního bezpečnostního únikového východu, zavazuje se Nájemce udržovat tento koridor prost všech překážek, které by v případě požáru bránily evakuaci;
8. zdržet se činností a aktivit, které by mohly narušit vnější jednotný vizuální vjem Budovy, zejména nevyvěšovat na Budovu, vnitřní nebo vnější líc fasádního obvodového pláště jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod., dále neinstalovat jiné žaluzie, než které jsou typem, barevností a velikostí určeny Pronajímatelem. Nájemce má právo umístit na budově svůj nápis za těchto podmínek: Nájemce se zavazuje, že nenainstaluje žádný nápis bez písemného souhlasu pronajímatele (takový souhlas přitom bude obsahovat podmínky týkající se velikosti, podoby a způsobu umístění nápisu) a že se tak stane pouze obdrží-li Nájemce v každém jednotlivém případě takového záměru a na své náklady veškeré nezbytné souhlasy (budou-li třeba) od obce a stavebního úřadu. Budou-li v souladu s tímto ujednáním nápisy nainstalovány, nájemce uhradí veškeré případné náklady na výrobu a instalaci takového nápisu a rovněž náklady vynaložené při provozu takovýchto nápisů a nápisy před ukončením nájmu odstraní na své náklady;
9. zdržet se použití bez písemného souhlasu loga Pronajímatele, obchodních značek nebo registrovaných či neregistrovaných log jiných nájemníků a uživatelů budovy nebo subjektů a osob k těmto se vztahujícím (např. Marriott and COURTYARD by Marriott). V případě porušení povinností vyplývajících z tohoto odstavce Nájemce zaplatí Pronajímateli Smluvní pokutu ve výši 150,- CZK za každý případ tohoto porušení. Tím není ovlivněna odpovědnost Nájemce za vzniklé škody. Jakýkoli nárok na vzniklé škody převyšující smluvní pokutu nebude tímto ovlivněn;
10. umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do Pronajatých prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly a oprav v Pronajatých prostorech, tj. instalace topení, větrání, odpadů, klimatizace, elektrických rozvodů, plynu a vody a také za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, je Pronajímatel povinen písemně uvědomit Nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem. V případě, že Nájemce po prokazatelném uvědomění vstup



Pronajímátele neumožní nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození Pronajatých prostor, je Pronajímátele nebo jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do Pronajatých prostor bez předchozího upozornění Nájemce, a to v kterémkoliv dni a čase. O takovémto vstupu je však Pronajímátele povinen učinit písemný záznam (včetně identifikace zúčastněných osob), který neprodleně předá Nájemci;

11. neprodleně informovat Správce budovy, či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v Pronajatých prostorech a ve Společných prostorech, které Nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci, smluvní partneři, návštěvníci nebo jiné osoby na straně Nájemce. Nájemce je povinen umožnit Pronajímátele či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit Pronajímátele náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození;
12. neprodleně informovat Správce budovy o závadách, poškozeních, nehodách nebo požárech v Pronajatých prostorech a Společných prostorech vzniklých provozem Budovy. Nájemce je povinen umožnit Pronajímátele či jím pověřené osobě tyto závady odstranit.

#### § 14 Povinnosti Pronajímátele

Pronajímátele se tímto zavazuje:

1. předat Pronajaté prostory Nájemci v souladu s ustanoveními §5 této Smlouvy;
2. umožnit Nájemci ode dne předání Pronajatých prostor do skončení nájmu užívání a vstup do Pronajatých prostor a Společných prostor 24 hodin denně, 7 dní v týdnu;
3. udržovat přiměřený pořádek ve Společných prostorech, před Budovou a v jejím okolí;
4. poskytovat 24 hodin denně a 7 dní v týdnu (s výjimkou výpadků v distribučních sítích) zejména následující služby: bezpečnostní služby v Budově, dodávku elektrické energie, výměnu elektrických žárovek nebo zářivek a jiné světelné instalace umístěné ve Společných prostorech, adekvátní množství teplé a studené vody v Budově, provoz výtahů, vytápění nebo klimatizace v Budově, denní úklid a údržbu Společných prostor včetně odvozu zde se nacházejících odpadků, odklizení sněhu a luxování koberců, umývání oken, úpravu podlah ve Společných prostorech leštěním nebo voskováním, všeobecné údržbářské služby ve Společných prostorech, péče o terén, vchody a parkoviště;
5. provádět opravy Pronajatých prostor, které budou nad rámec běžné údržby prováděné Nájemcem v souladu s § 13 odst. 4 této Smlouvy;
6. v případě nemožnosti splnění dohodnutého poskytování služeb a jiných závazků dle této Smlouvy Pronajímátele z důvodů zásahu vyšší moci je Pronajímátele povinen obnovit poskytování služeb a začít plnit dle svých obvyklých možností bezprostředně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila.

#### § 15 Změna užívání a podnájem

1. Nájemce se zavazuje užívat Pronajaté prostory výhradně za účelem uvedeným v § 4 této Smlouvy. K jiným účelům mohou být Pronajaté prostory užívány pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímátele.



2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn dát Pronajaté prostory do podnájmu popř. strpět jakýmkoli způsobem užívání Pronajatých prostor třetími osobami bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

#### § 16 Úpravy Pronajatých prostor

1. Nájemce není oprávněn provádět v Pronajatých prostorech jakékoli úpravy po předání Pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele ve formě dodatku k této Smlouvě.
2. Nájemce není oprávněn dožadovat se jakékoli náhrady nákladů vynaložených na úpravu Pronajatých prostor po dni jejich předání, i když budou učiněny se souhlasem Pronajímatele s výjimkou technického zhodnocení viz. odstavec 4 §16.
3. V případě, že bude vyhotoven dodatek k této Smlouvě v souladu s odst. 1 tohoto § této Smlouvy, který Nájemci umožní provádět úpravy Pronajatých prostor, bude Nájemce oprávněn k daňovému odpisování takto realizovaného technického zhodnocení Pronajatých prostor v souladu s § 28 zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Pronajímatel se v tomto případě zavazuje, že nezvýší účetní hodnotu Budovy o částku odpovídající takto realizovanému technickému zhodnocení.
4. V případě ukončení nájemní smlouvy uhradí Pronajímatel Nájemci zůstatkovou hodnotu realizovaného technického zhodnocení objektu. Zůstatková hodnota technického zhodnocení bude stanovena znaleckým posudkem. Nezávislý znalec bude vybrán a schválen oběma Stranami. Technickým zhodnocením se rozumí veškeré stavební investice a technologie pevně zabudované do Budovy Pronajímatele.
5. Pronajímatel může provádět úpravy a stavební změny v Pronajatých prostorech, které jsou nezbytné k řádné údržbě a/nebo provozu Budovy i bez souhlasu Nájemce. Pronajímatel je povinen o takovýchto úpravách a změnách informovat nejméně 14 dní předem. Po dobu provádění takovýchto úprav a stavebních změn má nájemce právo na slevu z nájemného ve smyslu §8 této Smlouvy, nedohodnou-li se Strany jinak.

#### § 17 Změna vlastníka Budovy

1. Dojde-li v době trvání nájmu ke změně vlastnictví k Budově, vstupuje nový vlastník Budovy do práv a povinností Pronajímatele.
2. Nájemce není oprávněn z důvodu změny vlastníka Budovy vypovědět tuto Smlouvu.

#### § 18 Doba trvání nájmu, skončení nájmu

1. Doba nájmu dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to na 15 let s účinností ode dne podpisu této Smlouvy s možností prodloužení této Smlouvy o dalších 10 let. V případě zájmu Nájemce o prodloužení této Smlouvy je Nájemce povinen oznámit tuto skutečnost písemně Pronajímateli ve lhůtě minimálně 1 rok před uplynutím doby trvání nájmu podle tohoto § této Smlouvy, nedohodnou-li se Strany jinak.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět, porušuje-li Nájemce po dobu minimálně 14 dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele k upuštění závadného jednání nadále svou povinnost popř. své povinnosti stanovené touto Smlouvou, nebo je-li Nájemce i nadále v prodlení s placením Nájemného po doručení písemné výzvy po dobu



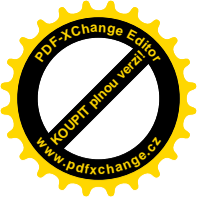
minimálně 14 dnů. Výpovědní doba v tomto případě činí 2 měsíce a začíná běžet v první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci.

3. V případě, že nastanou dále uvedené skutečnosti, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu rovněž vypovědět, přičemž výpovědní doba je 7 dnů a začíná běžet v první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci:
  - a) prohlášení konkursu nebo zamítnutí návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku na majetek Nájemce,
  - b) užívání Pronajatých prostor hrubým způsobem odporujícím ustanovením této Smlouvy,
  - c) závažné a opakované porušení této Smlouvy přes písemnou výzvu Pronajímatele Nájemci k ukončení závadného jednání,
  - d) neuzavření nebo předčasné ukončení pojištění stanovených touto Smlouvou ze strany Nájemce,
  - e) nedoplnění Zajišťovacího vkladu v souladu s ustanoveními § 10 této Smlouvy,
  - f) přenechání Pronajatých prostor k užívání, resp. k podnájmu, v rozporu s touto Smlouvou,
  - g) užívání Pronajatých prostor Nájemcem nebo třetími osobami způsobem odporujícím veřejnému pořádku,
  - h) znemožnění užívání Pronajatých prostor Nájemcem k účelům určeným touto Smlouvou,
  - i) užívání Pronajatých prostor v rámci jiného účelu než je uvedeno v § 4 této Smlouvy;
  - j) nepřevzetí Pronajatých prostor Nájemcem;
  - k) neplnění povinností stanovených v § 13 této Smlouvy a nezjednání nápravy ani v dodatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu byla Pronajímatelem poskytnuta.
4. V případě, že Pronajímatel hrubým způsobem a opakovaně neplní nebo porušuje své povinnosti stanovené touto Smlouvou a právními předpisy a byl na možnost výpovědi Nájemcem předem písemně upozorněn a v rámci doby, stanovené Nájemcem k nápravě (minimálně 14 dnů), své povinnosti nesplnil, je Nájemce oprávněn tuto Smlouvu vypovědět, přičemž výpovědní lhůta činí 2 měsíce a začíná běžet v první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Pronajímateli.
5. Pokud Pronajímatel vypoví tuto Smlouvu v souladu s odst. 2. a 3. tohoto § této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 6-ti měsíčního Nájemného (viz §6 odst. 1. Smlouvy), splatnou na výzvu Pronajímatele.
6. Pokud Nájemce vypoví tuto Smlouvu v souladu s odst. 4. tohoto § této Smlouvy, je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci Smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního Nájemného (viz §6 odst. 1. Smlouvy), splatnou na výzvu Nájemce.
7. Pokud dojde k výpovědi této Smlouvy dle odst. 3. až 6. tohoto § této Smlouvy, zejména následující ustanovení této Smlouvy zůstávají v platnosti a jsou pro Strany i nadále závazná: § 10, § 16, § 18, § 19, § 20, § 22 a § 23.

#### § 19 Vrácení Pronajatých prostor po ukončení nájmu

1. Pokud dodatek vyhotovený k této Smlouvě podle § 16 této Smlouvy nestanoví jinak, je Nájemce ke dni ukončení nájmu povinen Pronajaté prostory vyklidit, provést údržbu Pronajatých prostor v souladu s § 13 odst. 4 této Smlouvy a předat Pronajaté prostory





Pronajímateli ve stejném stavu, jak jsou popsány v Příloze č. 6 této Smlouvy s ohledem na běžné opotřebení.

2. Pokud Nájemce provedl nebo provede jakoukoli úpravu Pronajatých prostor (s výjimkou technického zhodnocení) nebo pokud byla taková úprava provedena na jeho pokyn (tj. v souladu s § 16 této Smlouvy), je Nájemce povinen odstranit veškeré provedené úpravy a předat Pronajaté prostory Pronajímateli bez takových úprav. V případě, že Nájemce neodstraní provedené úpravy Pronajatých prostor v souladu s odst. 2 tohoto § této Smlouvy, bude Pronajímatel oprávněn odstranit takové úpravy sám na náklady Nájemce. Bez ohledu na první část ustanovení tohoto odst. 2 tohoto § této Smlouvy, Nájemce nebude povinen odstranit úpravy (nebo jakoukoli jejich část), pokud Pronajímatel písemně vyrozumí Nájemce nejméně 14 dní před uplynutím posledního dne nájmu o svém záměru úpravy (nebo jakoukoli jejich část) akceptovat. V takovém případě nebude Nájemce povinen ani oprávněn takové úpravy odstranit (nebo případně jejich příslušnou část) a Pronajímatel se stane vlastníkem takových úprav (nebo případně jejich příslušné části) nestal-li se jím již v okamžiku provedení těchto úprav.
3. Pokud dojde k výpovědi dle § 18 této Smlouvy, Nájemce předá a Pronajímatel převezme Pronajaté prostory nejpozději k poslednímu dni výpovědní lhůty. Dále se v takovém případě rovněž použije ustanovení odst. 2. tohoto § této Smlouvy.
4. Při předání a převzetí Pronajatých prostor v souladu s odst. 1 nebo 3 tohoto § této Smlouvy bude vyhotoven společný předávací protokol, který bude podepsaný jak Pronajímatelem, tak Nájemcem.
5. V případě, že Nájemce nepředá Pronajaté prostory Pronajímateli v souladu s tímto § této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn převzít si Pronajaté prostory i bez spolupráce s Nájemcem. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, vyhotovit zápis o stavu Pronajatých prostor sám. Tento záznam pak bude nahrazovat předávací protokol. V případě, že se Pronajímatel neúčastní předání Pronajatých prostor ve lhůtě uvedené v odst. 3. tohoto § této Smlouvy, je Nájemce oprávněn vyhotovit zápis o stavu Pronajatých prostor sám, přičemž takovýto zápis je pak považován za řádné předání ve smyslu odst. 7. tohoto § této Smlouvy.
6. Pokud Nájemce nevyklidí pronajaté prostory ke dni skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn otevřít Pronajaté prostory, vyhotovit přesný seznam věcí, které se v nich nacházejí a odstranit a uskladnit tyto věci na náklady Nájemce mimo Pronajaté prostory. Pronajímatel je dále oprávněn prodat tyto věci k pokrytí svých nákladů na odstranění a uskladnění po uplynutí jednoho měsíce a Nájemce tímto dává svůj souhlas s takovým prodejem. Pokud Nájemce nevyklidí Pronajaté prostory řádně – tj. neuvede je do původního stavu, je Pronajímatel oprávněn uvést Pronajaté prostory do příslušného stavu sám na náklady Nájemce bez poskytnutí další dodatečné lhůty Nájemci. Ostatní zákonná práva Pronajímatele nejsou tímto dotčena.
7. Pro případ prodloužení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Pronajatých prostor v souladu s podmínkami sjednanými v této Smlouvě, bude Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli za každý den prodloužení smluvní pokutu ve výši dvacetinásobku denního Nájemného odpovídajícího poslednímu dni nájmu. Toto denní nájemné se pro účely této smluvní pokuty stanoví jako jedna třicetina měsíčního Nájemného platného ke dni ukončení této Smlouvy.

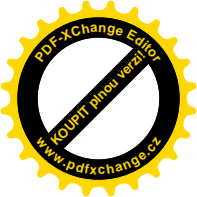


### § 20 Smluvní pokuta

1. Strany se dohodly, že v případě nezaplacení nebo opožděného zaplacení Nájemného nebo jiných plateb podle této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně ode dne splatnosti dlužné částky do dne skutečného uhrazení dlužné částky.
2. Jakákoliv smluvní pokuta, kterou je povinen zaplatit jedna Strana za porušení svých povinností na základě této Smlouvy, je splatná do 5 pracovních dní ode dne doručení výzvy k její úhradě adresované druhé Straně. Vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu, ani jejím faktickým zaplacením není dotčen nárok na náhradu škody a náhrada škody není výší smluvní pokuty omezena a smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává.

### § 21 Poškození Budovy

1. Pokud dojde k poškození Pronajatých prostor nebo Budovy, v důsledku čehož nebudou zčásti užitelné v souladu s účelem této Smlouvy, dojde následně ke snížení Nájemného a plateb dle § 7 této Smlouvy podle toho, jaká část Pronajatých prostor zůstane užitelná, a to do té doby, dokud nebudou Pronajaté prostory uvedeny do plně užitelného stavu. Nájemné a platby dle § 7 této Smlouvy však nebudou sníženy v případě, že závažné poškození bylo (i když jen zčásti) způsobeno Nájemcem nebo některým z jeho zaměstnanců, zástupců nebo jiných osob, které vstoupili do Pronajatých prostor nebo do Budovy se souhlasem Nájemce.
2. V případě závažného poškození Pronajatých prostor nebo Budovy (úplné poškození nebo zničení některých částí), v jehož důsledku by bylo Nájemci znemožněno řádné užívání veškerých Pronajatých prostor a dále v případě, že v souvislosti se situací popsanou v odst. 1. tohoto § nebudou Pronajaté prostory uvedeny do užitelného stavu ani po 40-ti dnech, je Nájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu s účinností doručením výpovědi Pronajímateli.
3. V případě, že dojde k výpovědi ze strany Pronajímatele dle tohoto § této Smlouvy z důvodu závažného poškození Pronajatých prostor nebo Budovy, k němuž došlo nezávisle na jednání Nájemce nebo jeho zaměstnanců, zástupců nebo osob, které vstoupili do Pronajatých prostor nebo do Budovy se souhlasem Nájemce a dále v případě výpovědi ze strany Nájemce dle odst. 2 tohoto § (rovněž za předpokladu, že Nájemce nenese vinu na poškození Pronajatých prostor nebo Budovy), je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního Nájemného odpovídajícího poslednímu měsíci předtím, než došlo k výše uvedenému zničení nebo poškození podle této Smlouvy.
4. V případě úplného nebo podstatného poškození nebo zničení některých částí Budovy nebo v případě způsobení jejich neužitelnosti v důsledku jednání Nájemce nebo jeho zaměstnanců, zástupců nebo osob, které vstoupili do Pronajatých prostor nebo do Budovy se souhlasem Nájemce, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli, vedle poskytnutí náhrady škody, smluvní pokutu ve výši čtyřnásobku měsíčního Nájemného odpovídajícího poslednímu měsíci předtím, než došlo k výše uvedenému zničení nebo poškození podle této Smlouvy.



### § 22 Oznámení

1. Pokud se Strany nedohodnou jinak, všechna oznámení podle této Smlouvy budou zasílána doporučenou poštou nebo budou doručována faxem či osobně. Každé oznámení zaslané faxem musí být potvrzeno doporučeným dopisem ve lhůtě 3 dnů.
2. Každá ze Stran může změnit svou adresu pro doručování písemným oznámením druhé Straně.
3. Oznámení budou považována za doručená následovně:
  - a) při zaslání doporučeného dopisu: následující den po převzetí dopisu poštou;
  - b) při osobním doručení: okamžikem osobního doručení.
4. Oznámení budou zasílána na následující adresy:

#### **Pronajímatel:**

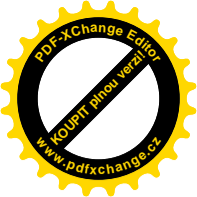
Společnost: **2P s.r.o.**  
K rukám: [REDACTED]  
Adresa: Na Strži 65/1702, Praha 4  
Fax: [REDACTED]  
S kopií pro: [REDACTED]  
Adresa: CA Immo International AG  
Freyung 3/2/11, A – 1010 Wien  
Fax: [REDACTED]

#### **Nájemce:**

Společnost: **VZP ČR**  
K rukám: [REDACTED]  
Adresa: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
S kopií pro: [REDACTED]  
Adresa: Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3  
Fax: +420 [REDACTED]

### § 23 Společná a závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a v této Smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato Smlouva je vyhotovena v českém jazyce ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Strana obdrží dva stejnopisy.
3. Veškeré změny či doplňky této Smlouvy je možné činit pouze písemnými očíslovanými dodatky na základě úplného a vzájemného konsensu obou Stran. Změny či doplňky pořizené v této Smlouvě rukou, jsou-li opatřeny datem a podpisy oprávněných zástupců Stran, mají přednost před ustanoveními této Smlouvy, která jsou v tištěné podobě.
4. Nájemce není oprávněn započíst si jakékoli své pohledávky vůči Pronajímateli proti jakýmkoli platbám uskutečněným na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou.
5. V případě, že se některá ustanovení této Smlouvy stanou neúčinná nebo neplatná v důsledku změny právních předpisů nebo rozhodnutí správního orgánu České republiky,



nemá to za následek neplatnost či neúčinnost této Smlouvy a použije se právní předpis, který nejlépe odpovídá účelu a smyslu této Smlouvy, popř. bude požádáno o vydání nového rozhodnutí správního orgánu, které bude nejlépe odpovídat smyslu a účelu této Smlouvy.

6. Všechny spory, které by mohly vzniknout z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, jakož i v souvislosti s její platností, budou s vyloučením pravomoci obecných soudů rozhodovány s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře a Agrární komoře ČR v Praze podle jeho Řádu třemi rozhodci ustanovenými podle tohoto Řádu. Strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nález ve lhůtách v něm uvedených.
7. Strany a jakýkoli jejich statutární orgán, společník či pracovník budou zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech v souvislosti s touto Smlouvou a jejích příloh a neuveřejní ani nepoužijí tyto informace bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany, kromě případů, kdy je to nutné v souvislosti s realizací této Smlouvy nebo kdy třetí strana je také vázána touto mlčenlivostí nebo kdy:
  - a) zveřejnění vyžaduje zákon;
  - b) takováto informace se dostane na veřejnost jiným způsobem než porušením této Smlouvy některou ze Stran;
  - c) takováto informace bude získána některou ze Stran od třetí osoby, která má právo na takovéto zveřejnění.
8. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
  - Příloha č. 1 - Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele
  - Příloha č. 2 - Výpis z registru ekonomických subjektů
  - Příloha č. 3 - Výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy
  - Příloha č. 4 - Plány a vymezení Pronajatých prostor
  - Příloha č. 5 - Vymezení Společných prostor
  - Příloha č. 6 - Standardní vybavení
  - Příloha č. 7 - Vzor předávacího protokolu
  - Příloha č. 8 - Služby facility managementu
  - Příloha č. 9- Plná moc na [redacted] ze dne 8.11.2006
10. Strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, že si tuto Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 27-08-2007

V Praze dne 27-08-2007

Za Pronajímatele:

[redacted]

2P s.r.o.

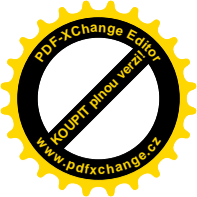
[redacted]  
na základě plné moci

Za Nájemce:

[redacted]

Všeobecná zdravotní pojišťovna  
České republiky

[redacted]  
ředitel VZP ČR



---

# PŘÍLOHA Č. 1

---



V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 57288

Datum zápisu: 28.ledna 1998

Obchodní firma: 2P , s.r.o.

Sídlo: Praha 4, Na Strži 65/1702, PSČ 140 62

Identifikační číslo: 256 41 573

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu a služeb
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej ( vyjma činností uvedených v příloze zákona 1-3 živ. z. )
- ubytovací služby
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem

Statutární orgán:

jednatel: [redacted]  
[redacted]  
den vzniku funkce: 8.listopadu 2006

jednatel: [redacted]  
[redacted]  
den vzniku funkce: 8.listopadu 2006

Jménem společnosti jednájí vždy jen oba jednatele společně.

Prokura:

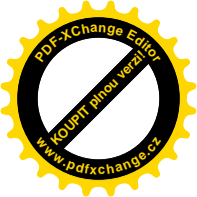
Ing. [redacted]  
[redacted]

Prokurista jedná a podepisuje za společnost samostatně. Podepisování se děje tak, že k obchodnímu jménu společnosti připojí prokurista svůj podpis a dodatek oznažující prokuru.

Společníci:

Czech Real Estate Regions S.a.r.l.  
Luxemburg, rue Schiller 9, PSČ 2519  
Lucemburské velkovévodství  
Vklad: 240 000,- Kč  
Splaceno: 100 %  
Obchodní podíl: 100%  
Zástavní právo: k obchodnímu podílu společníka Czech Real





oddíl C, vložka 57288

Estate Regions S.a.r.l. ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., IČ: 49240901, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 2006/9, PSČ 140 21, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051, na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu ze dne 22. března 2006 k zajištění pohledávky společnosti Raiffeisenbank a.s., za společností 2P, s.r.o. až do výše jistiny úvěru 13.500.000,- EUR s příslušenstvím a dalších stávajících a budoucích pohledávek, které vznikly nebo budou vznikat společnosti Raiffeisenbank a.s., za společností 2P, s.r.o. z titulu Úvěrové smlouvy až do výše 16.000.000,- EUR v období devatenácti let od podpisu Úvěrové smlouvy, jak jsou výše uvedené pohledávky blíže specifikovány ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu.

Datum zápisu zástavního práva: 11.dubna 2006

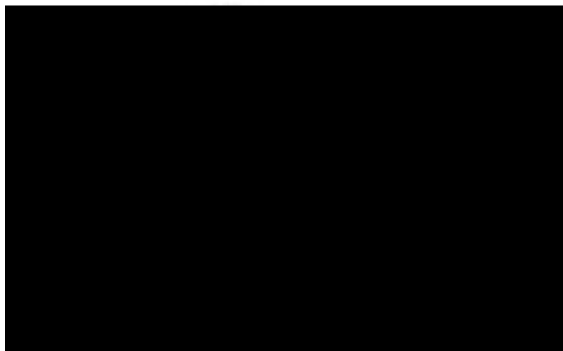
reg.č. B 113307

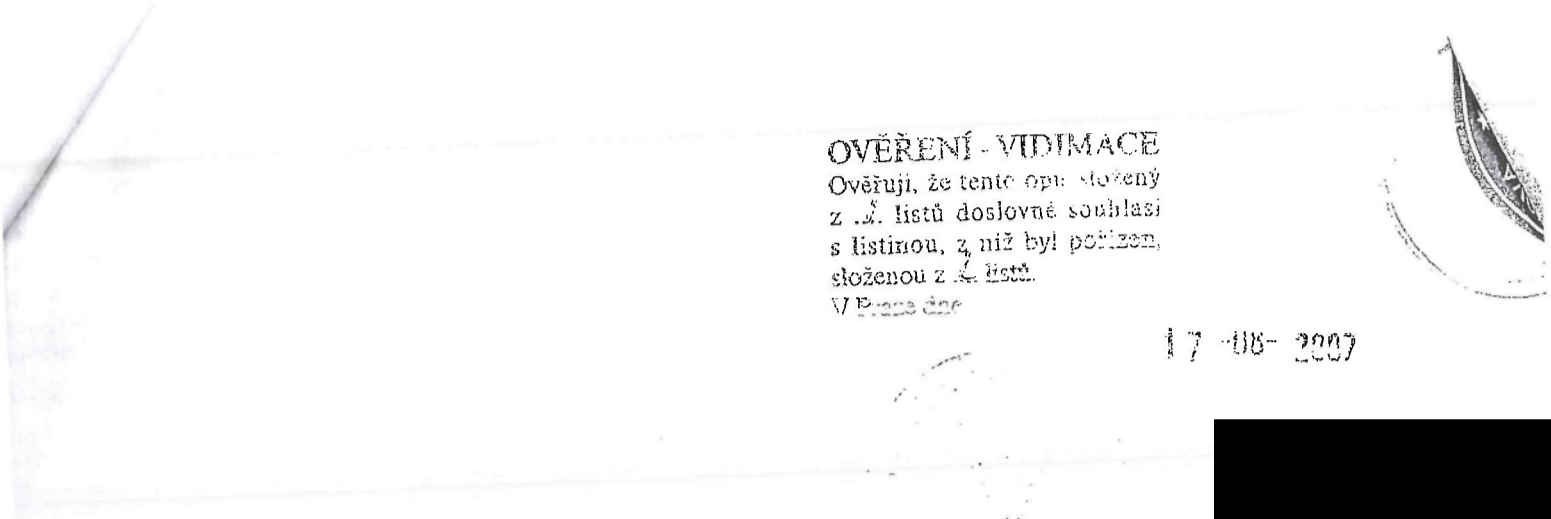
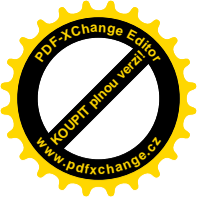
Základní kapitál: 240 000,- Kč

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Městský soud v Praze

Číslo výpisu: 157314/2007





OVĚŘENÍ - VIDIMACE  
Ověřuji, že tento opis složený  
z ... listů doslovně souhlasí  
s listinou, z níž byl pořízen,  
složenou z ... listů.  
V Praze dne



17.06.2007



140





Příloha č. 2

Praha dne 25.06.2007

Č. j.: 30/2007-71

## Výpis z registru ekonomických subjektů

stav ke dni: 25.06.2007


### Identifikace ekonomického subjektu:

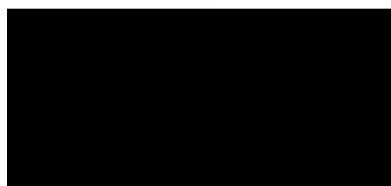
Identifikační číslo (IČO): **41197518**  
Obchodní jméno: **VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY**  
Jméno fyzické osoby:  
Adresa sídla / místa podnikání: **ORLICKÁ 4/2020  
13000 Praha 3**  
Okres: **CZ0103 - Praha 3**  
Obec s rozšířenou působností:  
Obec s pověřeným obecním úřadem:

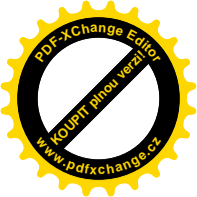
#### Základní charakteristiky:

Právní forma: **391 Zdravotní pojišťovna**  
Datum vzniku: **01.01.1992**  
Stav: **1 Subjekt bez omezení v činnosti**  
Datum zániku:  
Odvětvová klasifikace činnosti: **753000 Činnosti v oblasti povinného sociálního zabezpečení**

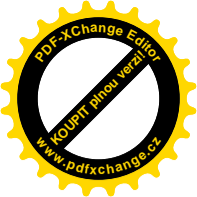
ČSÚ neodpovídá za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s neohlášením změn místa podnikání právníckými či fyzickými osobami orgánům, které přidělily IČO nebo prodlením při předávání dokladů z rejstříkových soudů a živnostenských úřadů orgánům státní statistiky.

Vyhotovil:   
Číslo odboru: **71**  
Telefon: **274052733**





# PŘÍLOHA Č. 3



# OPIS

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2007 14:37:35

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 10851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo 2P , s.r.o, Na Strži 1702/65, Praha 4, Nusle, 140 62	25641573	

### B Nemovitosti

#### Budovy

##### Typ budovy

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
rozestav.	obč.vyb		491, LV:1

### B1 Jiná práva - Bez zápisu

### C Omezení vlastnického práva

#### Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

#### 1 Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 13.500.000,- EUR s příslušenstvím
- stávající i budoucí pohledávky do výše 16.000.000,- EUR
- stávající i budoucí pohledávky do výše 16.000.000,- EUR

Raiffeisenbank a.s., Olbrachtova Budova: rozestav. na parc. 491 V-2617/2006-405  
2006/9, Praha 4, Krč, 140 21,  
RČ/IČO: 49240901

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.03.2006.

V-2617/2006-405

#### 1 Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávek ve výši 8.139.000,- EUR s příslušenstvím
- stávajících i budoucích pohledávek do výše 12.000.000,- EUR
- dalších stávajících i budoucích pohledávek do výše 12.000.000,- EUR dle smlouvy

Raiffeisenbank a.s., Olbrachtova Budova: rozestav. na parc. 491 V-11698/2006-405  
2006/9, Praha 4, Krč, 140 21,  
RČ/IČO: 49240901

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2006.

V-11698/2006-405

### D Jiné zápisy - Bez zápisu

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

1 Smlouva kupní ze dne 15.04.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2003.

V-1976/2003-405

Pro: 2P , s.r.o, Na Strži 1702/65, Praha 4, Nusle, 140 62

RČ/IČO: 25641573

### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

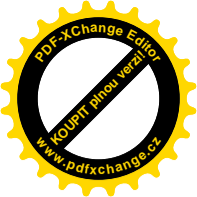
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.07.2007 15:11:54

Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým přístupem

Rízení PÚ: [redacted]

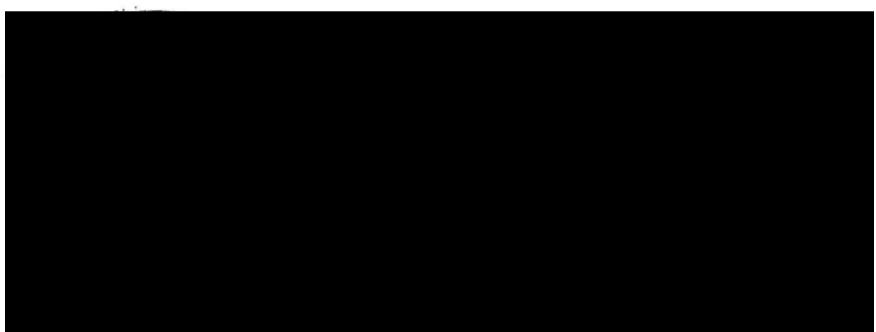
Podpis, razítko: [redacted]

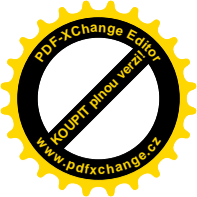


**OVĚŘENÍ - VIDIMACE**

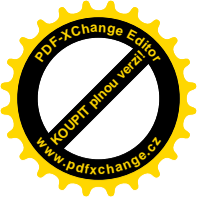
Ověřuji, že tento omezený  
z    listů doslovně souhlasí  
s listinou, z níž byl pořizen,  
složenou z    listů.

V Praze dne 17. 08. 2007



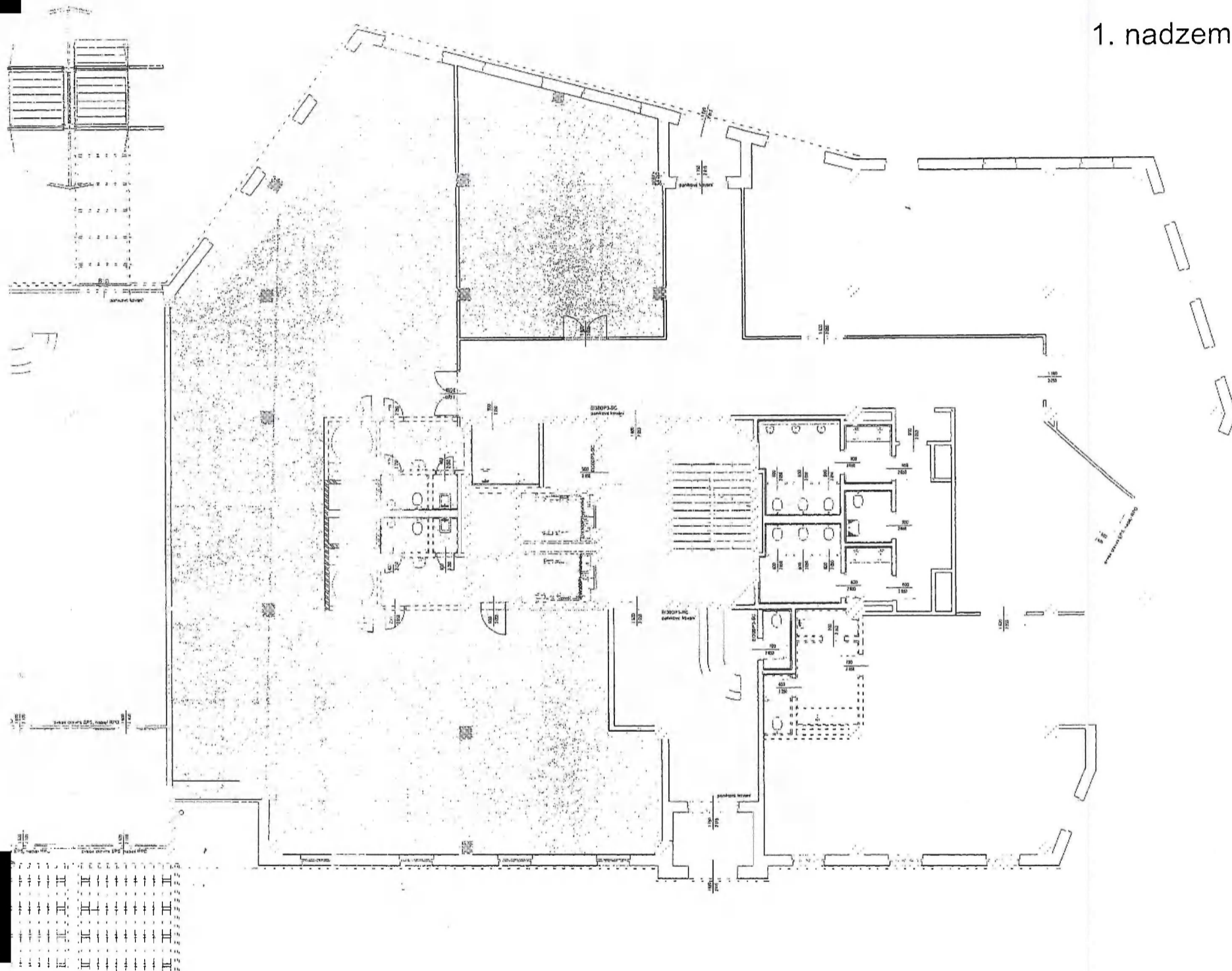


katastrální úřed pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-město	Okres Plzeň-město	Obec Plzeň	Platnost k 13.10.2004 08:17:10 Podpis [redacted] Číslo / Razítko
označení Plzeň	Kópný list č. PLZEŇ B-4/33	Měřítko 1:1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MA			
zpracoval IONALGYA Hono Ing. 13550/1/4		Dne 13.10.	

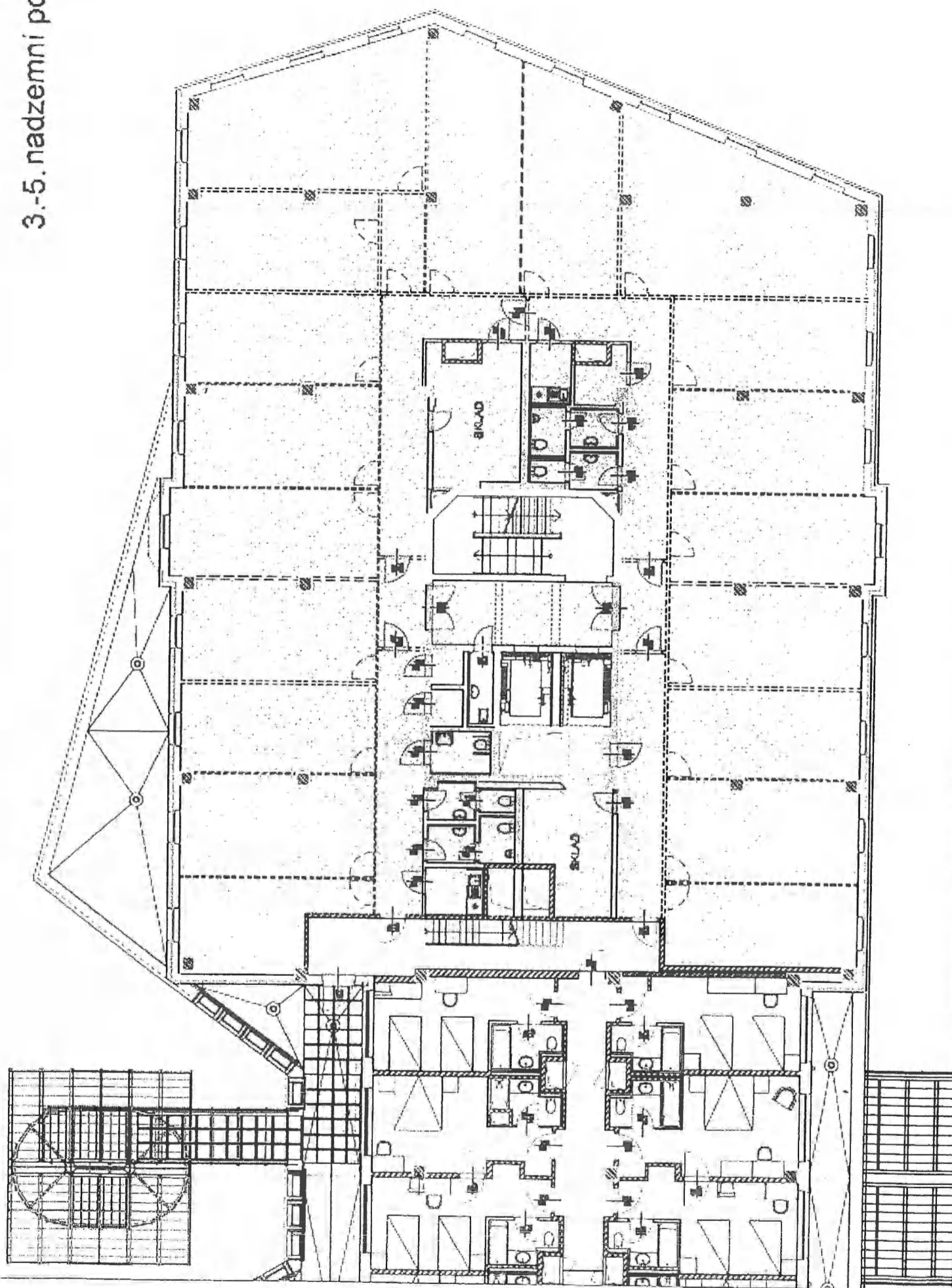


# PŘÍLOHA Č. 4

1. nadzemní podlaží

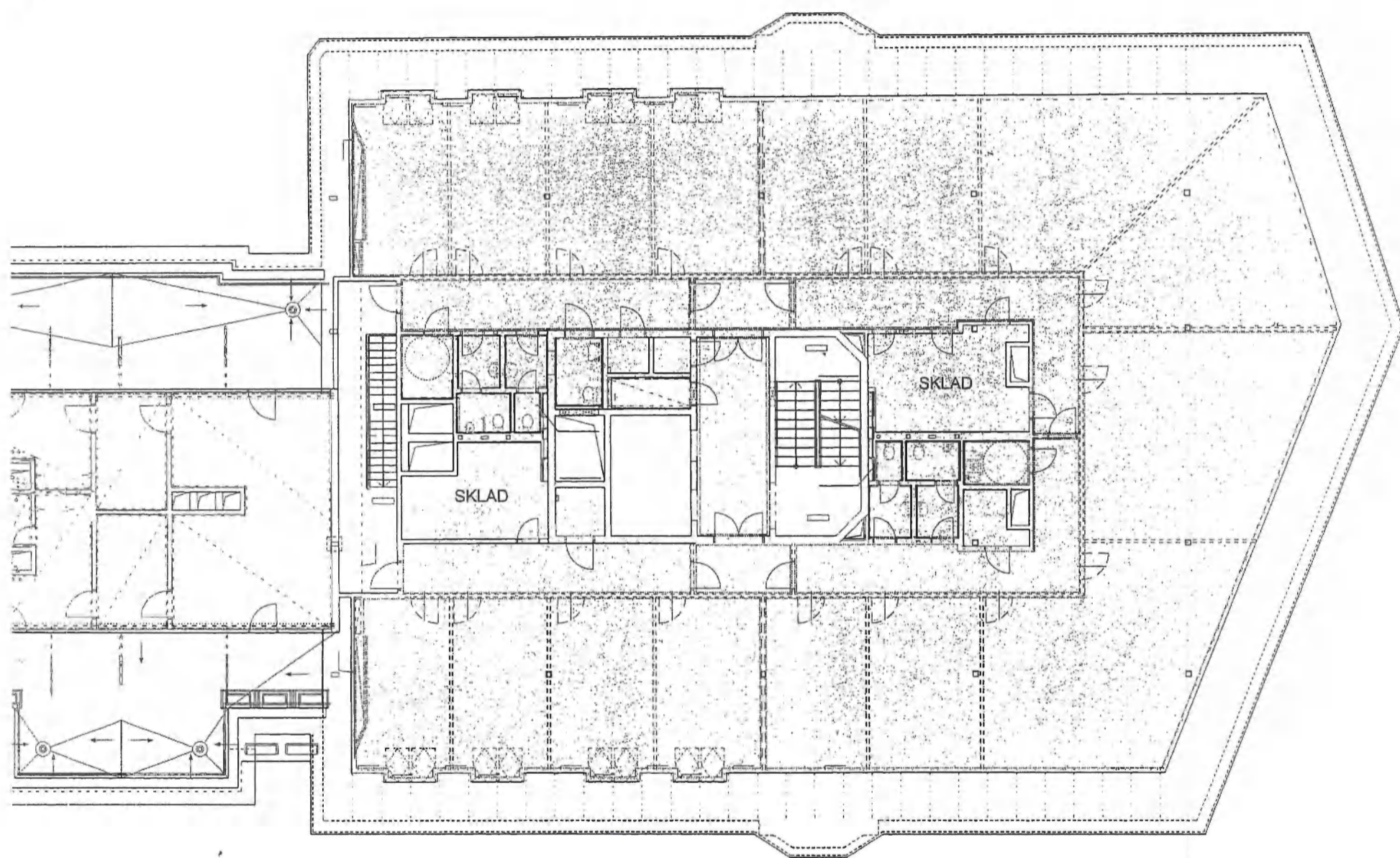


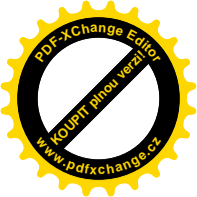
3.-5. nadzemní podlaží





6. nadzemní podlaží





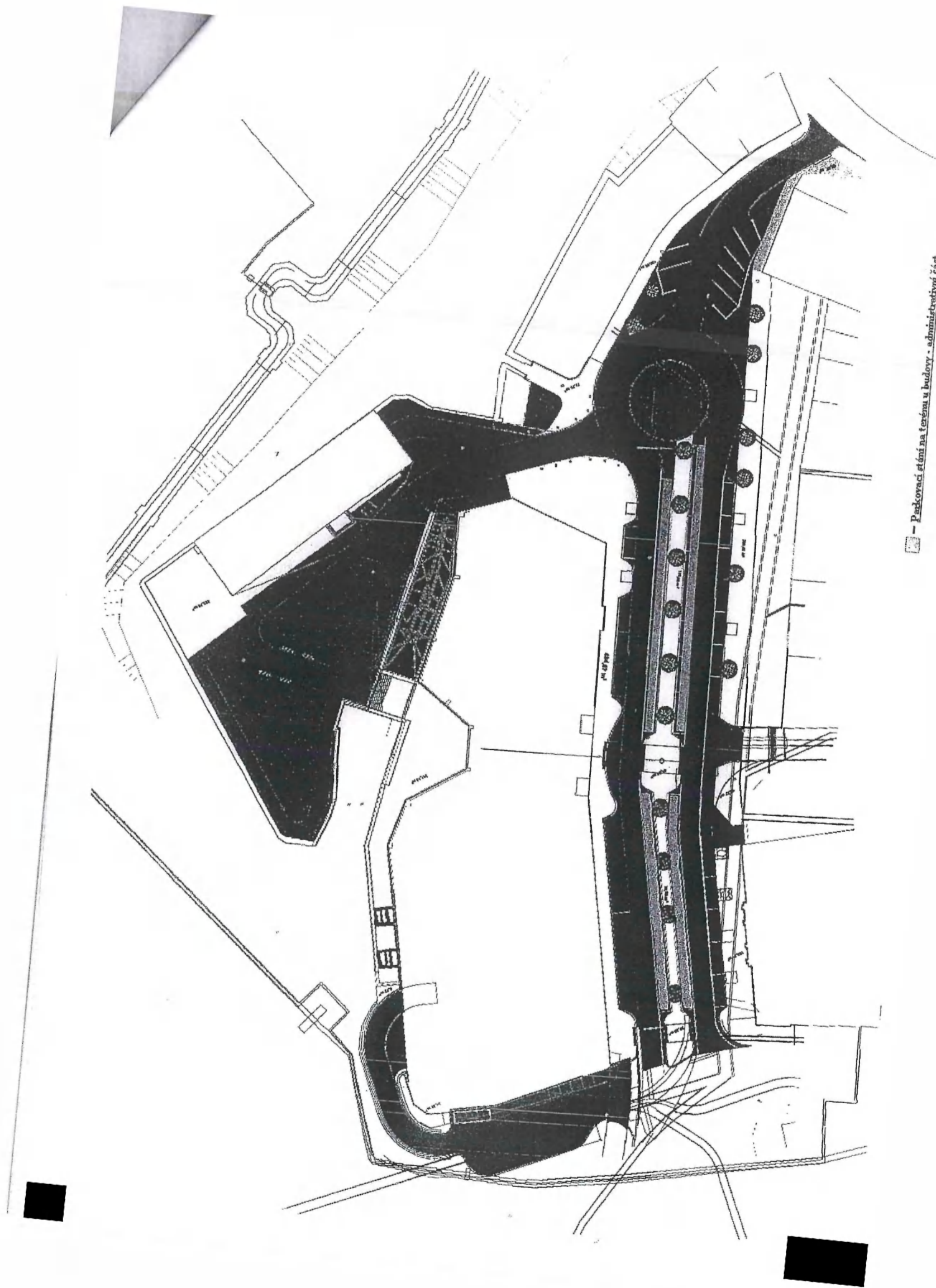
# PARKOVACÍ STÁNÍ

## Administrativní část

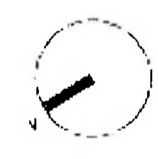
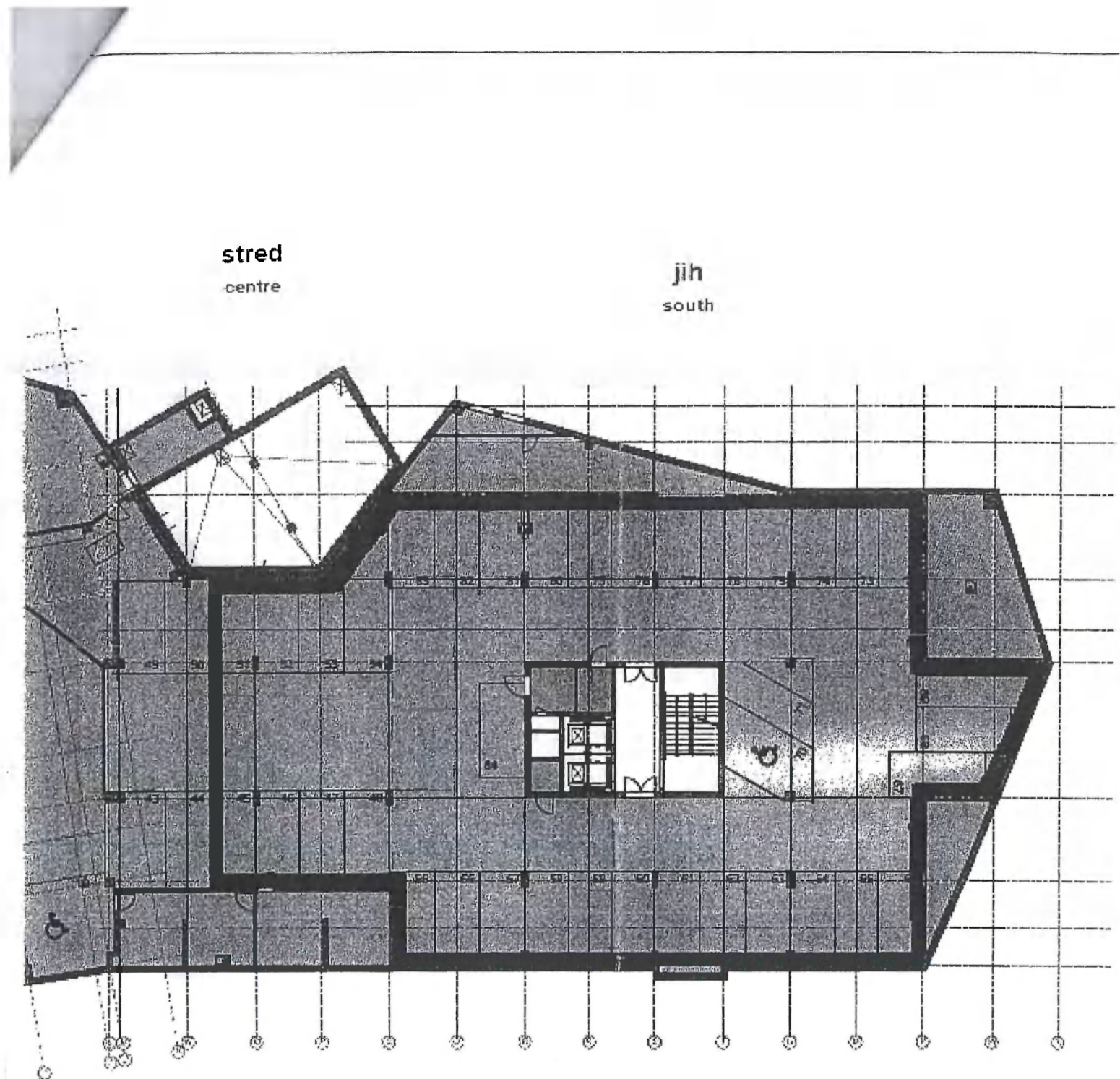
Viz červeně ohraničený prostor v 1. PP :  
Parkovací stání 45-48 ; 51-59 ; 60-69 ; 72-79 ; 80-83

a

Viz plán parkovacích stání na terénu u budovy  
(Poloha parkovacích stání pronajatých VZP bude upřesněna při předání dle nájemní smlouvy)



— Parkovací stání na terénu u budovy - administrativní část

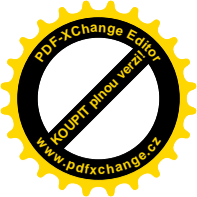


0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 1  
MER./SCALE 1:300

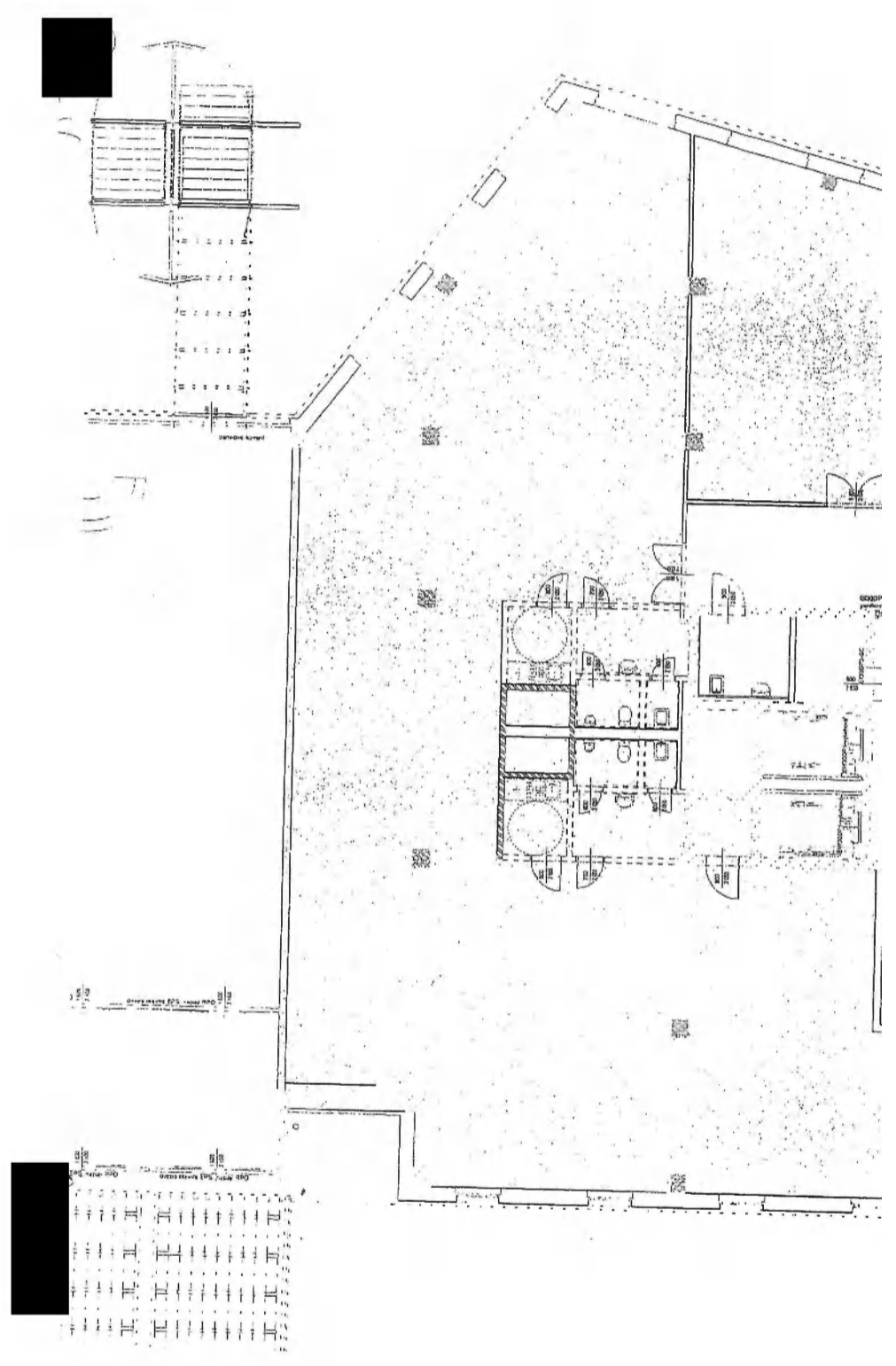
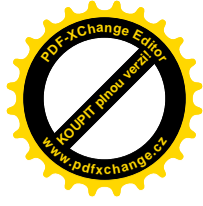
○	PARKOVACÍ PLOCHY / PARKING
□	DOBY / HETAL POVĚŠENÍ / HETAL OFFICE
□	SPOLEČNÉ KOMUNIKACE A ZÁZEMÍ / COMMON AREAS COMM. AND B.O. SPOLEČNÉ TECHNICKÉ ZÁŘENÍ OBJEKTU / COMMON TECHNICAL B.O. OF BUILDING

# 1. PP Basement

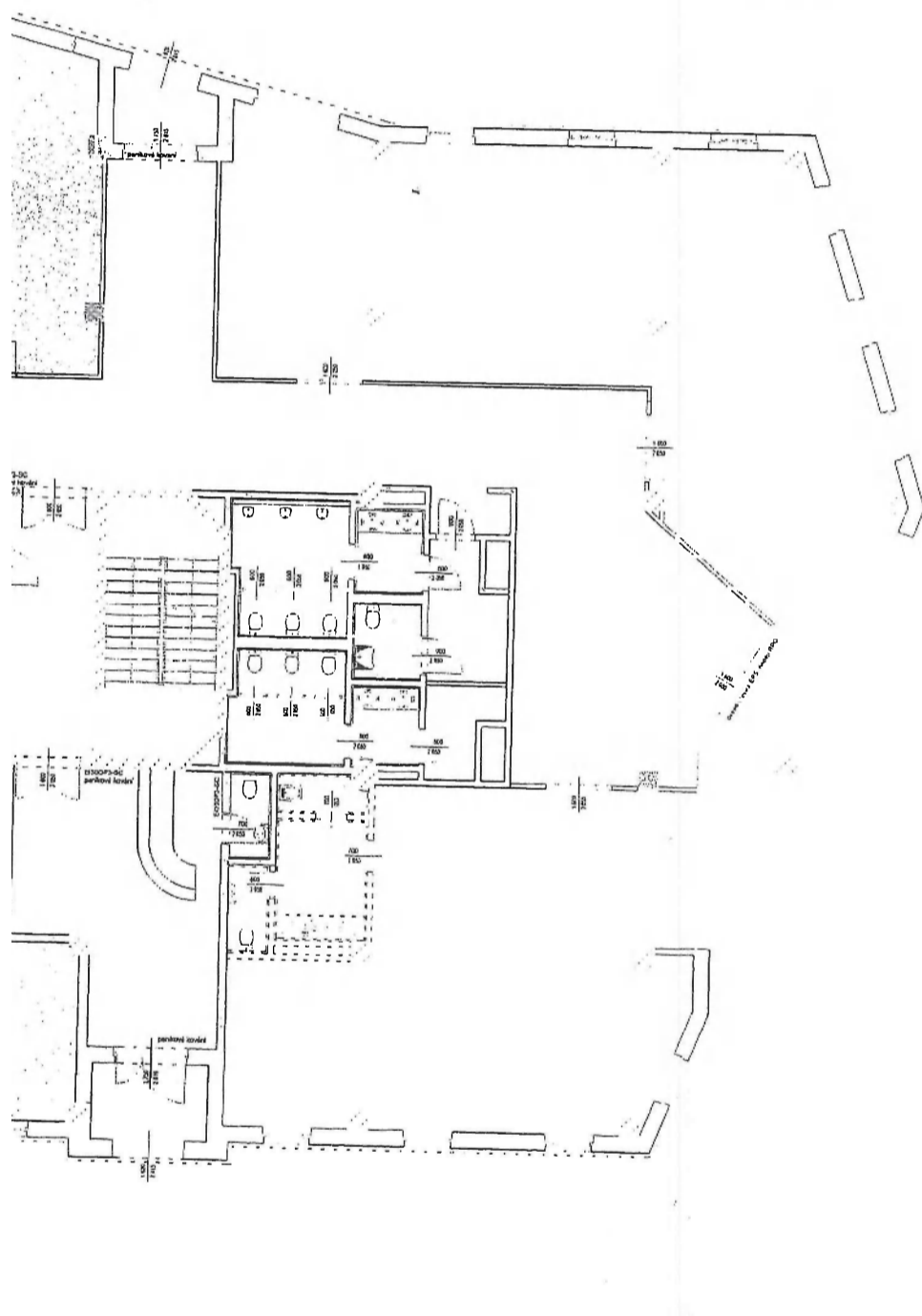
0.

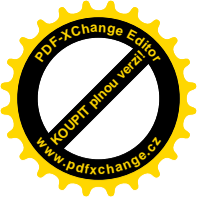


# PŘÍLOHA Č. 5



1. nadzemní podlaží

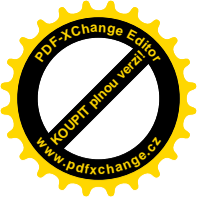




# PŘÍLOHA Č. 6







#### **Okna**

Okna jsou dřevěná otvíravá a výklopná.

#### **Vnitřní vybavení**

Čajové kuchyňky jsou navrženy s melaminovou pracovní deskou, nerezovým dřezem s odkapávačem a dřezovou pákovou baterií. Kuchyňka je vybavena vestavěnou lednicí. Ostatní kuchyňské spotřebiče nejsou součástí standardu. Je provedena příprava na připojení myčky nádobí.

Toalety jsou vybaveny tuzemskou keramikou, standardními zařizovacími předměty, bateriemi, zrcadly, dávkovači mýdla, zásobníky na papírové ručníky, držáky toaletního papíru a WC sety.

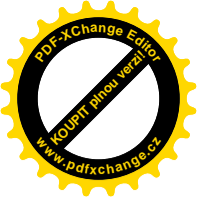
#### **Výkladce**

Skleněné výkladce v eloxovaných rámech. Otvíravé prosklené dveře. Přístup do prostoru pro klienty vnitřními dvoukřídlými automatickými dveřmi.

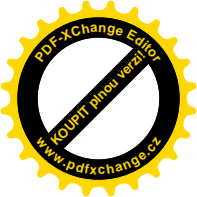
#### **Pasáž v přízemí:**

Povrchy

- Podlahy – keramická dlažba vysoké kvality
- Stěny – malba, výkladce
- Podhled – SDK nebo minerální, zabudovaná svítidla



# PŘÍLOHA Č. 7



VZOR

### Předávací protokol č. ...

o předání předmětu nájmu v rozsahu dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor, uzavřené dne .....  
mezi společnostmi 2P s.r.o a Všeobecnou zdravotní pojišťovnou České republiky

#### I. Smluvní strany

**Pronajímatel:** 2 P s.r.o.  
(Předávající) Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 57288  
se sídlem: Praha 4, Na Strži 1702/65, PSČ 140 62  
IČ: 25641573

Její jménem jedná: [redacted] na základě plné moci  
*dále jen předávající*

**Nájemce:** Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky  
(Přejímající) Zřízena zákonem č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky, ve znění pozdějších předpisů  
se sídlem: Orlická 4/2020, Praha 3 PSČ 130 00  
IČ: 411975518

Její jménem jedná: [redacted] ředitel VZP ČR  
*dále jen přejímající*

**Správce budovy:** .....  
se sídlem: .....

zastoupená: .....

#### II. Předmět přejímky

Předmětem přejímky je následující plnění v budově Diplomat Center, Sady 5. května, Plzeň

- předání kancelářských prostor o celkové výměře .....m2 v ..... NP této budovy,
- předání skladových prostor o celkové výměře .....m2 v ..... PP této budovy,
- předání ...vyhrazených parkovací stání v ..... PP (NP) této budovy,

kteří jsou předmětem nájmu v rozsahu dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne .....

#### III. Funkčnost technologických zařízení

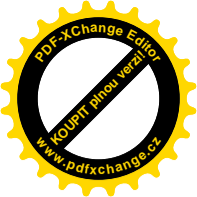
Pronajímatel a nájemce prohlašují, že veškerá technologická zařízení v předmětných nebytových prostorách jsou kompletní a funkční. Přílohou tohoto předávacího protokolu bude seznam technologického zařízení a jeho inventura k datu předání.

#### IV. Zjištěné drobné vady a lhůty jejich odstranění

V rámci závěrečné prohlídky nebyly zjištěny žádné vady a nedodělky, které by bránily převzetí a užívání předmětu nájmu. (Pokud byly zjištěny drobné vady a nedodělky, které nebrání převzetí a užívání předmětu nájmu, budou tyto drobné vady a nedodělky uvedeny v příloze tohoto předávacího protokolu a budou odstraněny v termínu uvedeném v této příloze).

#### V. Změny

Prohlídkou nebyly zjištěny rozpory mezi provedenými pracemi a sjednaným rozsahem včetně projednaných změn a doplňků, smluvními podmínkami a technickými normami. Pokud se provádění v některých částech od projektu odchyluje, zjišťují smluvní strany souhlasně, že se tak stalo s vědomím a schválením přejímajícího, resp. dle jeho příkazů.



VZOR

**VI. Předané dokumenty**

Pozn. Výčet bude upřesněn před předáním prostor.

.....  
.....  
.....

1. Dokumentace skutečného provedení ....NP – stavební část – půdorys.

**VII. Zvláštní ujednání**

1. Pronajímatel souhlasí s instalací elektronického systému kontroly vstupu nájemcem do všech prostor, které jsou předmětem nájmu, kromě parkingu.

2. Správce objektu předal nájemci klíče a legitimace související se vstupem do pronajatých prostor, v počtu:

- vstupní karty / čipy do objektu .....
- klíče od pronajatých prostor .....
- klíče od poštovní schránky .....
- klíč od vjezdu do garáží .....

3. Byly zapsány následující stavy měřidel, na základě kterých se bude provádět vyúčtování:

- stav elektroměru .....
- stav vodoměru .....
- stav měřiče tepla .....
- stav měřiče chladu .....

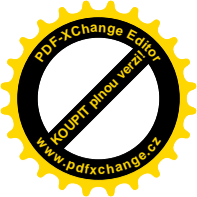
Nájemce podpisem předávacího protokolu stvrzuje skutečnost, že od tohoto data se bude podílet na spotřebě energií objektu.

Předávající a přejímající strana konstatují, že předmětné prostory byly k dnešnímu dni předány nájemci k užívání.

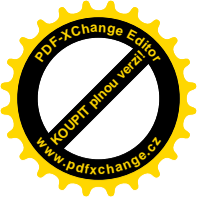
Skončeno, přečteno, podepsáno v Plzni dne .....

Předávající:	2P s.r.o.	.....	
Správa budovy:	.....		
Přejímající:	Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky	.....	





# PŘÍLOHA Č. 8



Příloha č. 8 Seznam Služeb Facility Managementu

Specifikace činností v prostoru VZP - Diplomat center Plzeň - administrativní část budovy

**Ostraha**

trvalá obsluha ústředny EPS, EZS  
monitoring prostoru garáže v pracovní době Po - Pá

**Uklid**

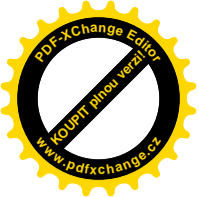
běžný denní úklid společných částí objektu (schodiště, chodby atd.)  
běžný denní úklid sociálního zařízení a kuchyněk  
denní úklid vstupních částí objektu a recepce  
denní úklid výtahů  
týdenní mytí skleněných ploch ve vstupních prostorech  
třídění a odvoz odpadů

**Udržba**

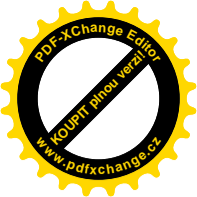
zajištění provozů vzduchotechniky a klimatizace  
zajištění oprav a údržby vzduchotechniky a klimatizace  
zajištění provozu, údržby a revizí elektroinstalace  
zajištění provozu a údržby sanitárního zařízení  
zajištění provozu a údržby rozvodů studené a teplé vody  
zajištění provozu tel. sítě  
zajištění provozu ostatních slaboproudých zařízení  
mechanické opravy zámků, závěsů, kování apod.  
drobné opravy malby stěn  
malé opravy dělicích příček

**Ostatní**

zajišťování nákupu materiálu a náhradních dílů  
odečty a přeúčtování spotřeby medií  
konzultační činnost



# PŘÍLOHA Č. 9



#### PLNÁ MOC

My, společnost 2P s.r.o. se sídlem na adrese Na Strži 65/1702, poštovní směrovací číslo 14062, Praha 4, Česká republika, registrovaná v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, IČ 256 83 012, zastoupená řediteli [redacted] a [redacted] (dále v textu jen jako „společnost“)

tímto udělujeme panu [redacted] rodné číslo [redacted] bydliště [redacted] Česká republika, plnou moc jako našemu zmocněnému zástupci.

Náš zástupce má plnou moc a oprávnění k vykonávání jakýchkoliv činů, které jsme oprávněni podniknout při plnění následujících cílů, a k vykonávání následujícího:

- i. Vyjednávat žádat a přijímat schválení, povolení či jiná rozhodnutí státních orgánů, zejména avšak nejen co se týče jednání s Magistrátem města Plzně;
- ii. Vykonávat každodenní management a provoz společnosti včetně jednání, vydávání instrukcí a rozhodnutí jménem společnosti při běžném průběhu výstavby, zejména pak včetně vztahů společnosti s hlavním dodavatelem a stavebním dozorem;
- iii. Jednání a uzavírání konceptů podmínek a nájemních smluv s nájemníky společnosti;
- iv. Podávání daňových přiznání a splácení daně;
- v. Podepisování platebních příkazů v projektové fázi;
- vi. Realizaci žádostí o čerpání v rámci prioritního a rizikového financování projektu;
- vii. Využití opčních instrumentů caps a swaps v rámci a v souladu s prioritním financováním projektu;

vše ve vztahu k rozvoji, výstavbě a zprovoznění projektu známého jako Diplomat Center, Sady 5. Května, 301 00 Plzeň.

Zmocněný zástupce je oprávněn:

- i. Podepisovat všechny dokumenty, přílohy, harmonogramy, dodatky a jiné dokumenty týkající se výše uvedených záležitostí, s výjimkou smluv o půjčkách, poskytování zástav či jiných majetkových břemen společnosti a rovněž s výjimkou uzavírání a doplňování smluv s hlavními dodavateli;
- ii. Vystavovat všechny příjmové doklady, provádět veškeré platby a dále vykonávat vše nutné a vhodné k plnění veškerých úkolů shora uvedených s touž platností jako společnost.

Zmocněný zástupce může přenést své pravomoci zde uvedené a týkající se podepisování návrhů nájemních smluv na obchodního zástupce společnosti v rámci dohody o úpravě pronájmu uzavřené dne....

Tato plná moc zůstává v platnosti a účinnosti až do doby, kdy společnost řádně vydá její písemné odvolání a zmocněný zástupce toto odvolání přijme.

Tato plná moc vstupuje v účinnost ihned po podpisu.

Tato plná moc podléhá zákonům České republiky.

V Praze dne 08/11/2006

Podpis: nečitelný

.....  
[redacted]

Razítka: nečitelná

Ve Vídni dne 08/11/2006

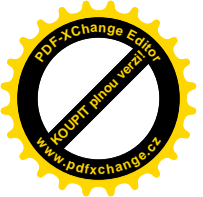
Podpis nečitelný

.....  
[redacted]

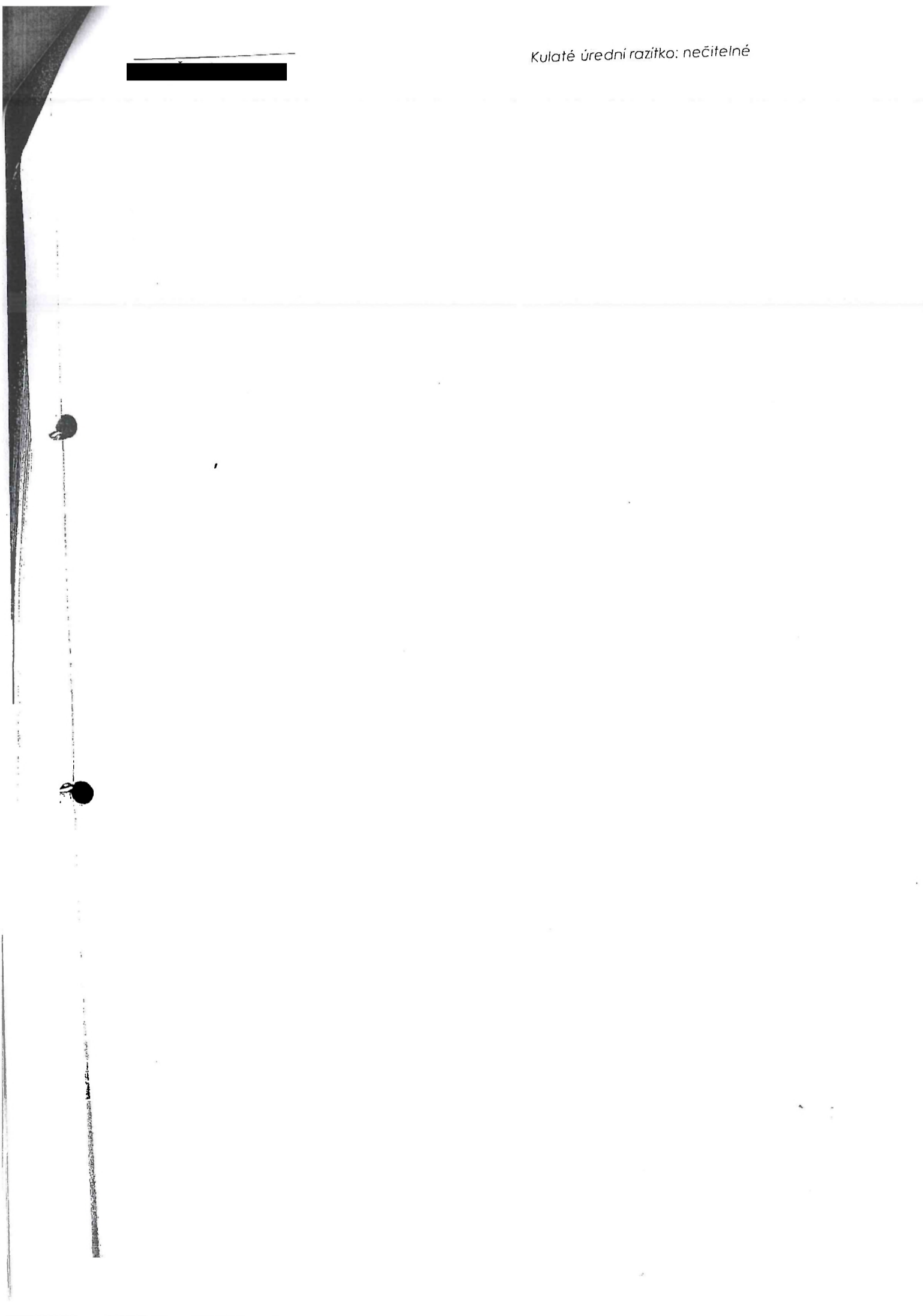
Tímto přijímám tuto plnou moc.

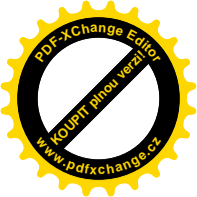
Podpis: [redacted]





Kulaté úřední razítko: nečitelné





### POWER OF ATTORNEY

We, J.P. s.r.o., having our principal place of business at Na Strži 65/1702, Postal Code 14062, Prague 4, Czech Republic, registered with the Commercial Register of the Municipal Court in Prague under registration number 256 83 012, represented by the directors [redacted] (hereinafter referred to as the "Company")

herewith grant a power of attorney to [redacted], Birth Identification No. [redacted] [redacted] Czech Republic as our attorney-in-fact.

Our attorney-in-fact has the full power and authority to perform any act which we may be legally entitled to undertake in order to accomplish the following objectives and to do the following:

- (i) Negotiate, apply for and obtain approvals, permissions or other decisions from public authorities, especially but not limited to negotiations with the Magistrat of the City of Plzen;
- (ii) Performance of the day-to-day management and the operations of the company, including negotiations, instructions and decisions to be taken by the Company in its normal course of the construction and development business, especially including the relations of the Company with the general contractor, construction supervisor;
- (iii) Negotiation and conclusion of heads of terms and lease agreements with tenants of the Company;
- (iv) The making of tax declarations and tax payments;
- (v) The signing of payment orders in the project development phase;
- (vi) The execution of draw down requests under the senior and mezzanine finance for the project;
- (vii) The entering into caps and swaps under and in accordance with the senior finance for the project.

all in relation to the development and construction and putting into operation of the project known as Diplomat Center, located at Sady 5 Kvetna, 301 00 Plzen.

The attorney-in-fact is entitled

- (viii) To sign all papers, appendixes, schedules, amendments and/or all other documents relating to the above mentioned issues, except for loan agreements, the provision of securities or other encumbrances of assets of the Company as well as the conclusion of and the amendment of agreements with general contractors ;
- (ix) To issue all receipts, and make all payments and to do all acts necessary and proper to accomplish any and all of the acts specified above with the same validity as the Company might itself do.

The attorney-in-fact may delegate its powers hereunder in relation to the signing of head lease agreements to the agent of the Company under the Agreement on Leasing Arrangements, dated [...].

This power of attorney is to remain in full force and effect until revocation in writing is duly given by the Company and received by the attorney-in-fact.

This power of attorney is effective immediately upon execution.

This power of attorney is subject to and governed by Czech Law.

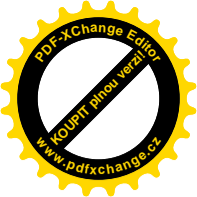
Prague, on 08/11/2006

[redacted]  
Director

[redacted]  
Director

I hereby accept this power of attorney.

[redacted]  
[redacted]



### TLUMOČNICKÁ DOLOŽKA

Jako tlumočnick jazyka anglického, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.09.1994, č.j. 1071/94

**tímto potvrzují,**

že překlad doslovně souhlasí s textem připojené listiny.

Tlumočnický úkon je zapsán pod pořadovým číslem .....<sup>218</sup>..... deníku.

24. 8. 2007

Razítko a podpis tlumočnicka

