



**ELITE Office Park, a.s.**

a

**STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC**

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**na pronájem nebytových prostor**

**„S tower“**

**CJ MML 168121/21 DS 202101057**



Tato nájemní smlouva (dále jen „Nájemní smlouva“ a/nebo „Smlouva“) se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

- (1) **ELITE Office Park, a.s.**, se sídlem Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec, IČO: 27683087, DIČ: CZ27683087, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod spisovou značkou B 1757, zastoupenou Ing. Romanem Uzlem, předsedou představenstva a Jaroslavem Bernatem, členem představenstva (dále jen „Pronajímatel“); a
- (2) **STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC**, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, 46001 Liberec, Liberec I-Staré Město, IČO: 00262978, DIČ: CZ00262978, zastoupené p. Ing. Jaroslavem Zámečnickem, CSc., primátorem města (dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jako "Strany" a samostatně jako "Strana").

## DEFINICE POJMŮ

Výrazy použité dále v textu této Nájemní smlouvy a v jejích přílohách začínající velkými písmeny mají následující význam (v abecedním pořadí):

„Bankovní záruka“ má význam uvedený v čl. 1.6 této Nájemní smlouvy;

„Budova“ má význam uvedený v čl. 1.1 této Nájemní smlouvy;

„Datum zahájení“ má význam uvedený v čl. 1.4 písm. (a) této Nájemní smlouvy;

„Doba nájmu“ má význam uvedený v čl. 1.4 písm. (a) této Nájemní smlouvy;

„Domovní řád“ má význam uvedený v čl. 3.1 této Nájemní smlouvy;

„Fit-out“ má význam uvedený v čl. 1.8 této Nájemní smlouvy;

„Nájemci se zvláštní spotřebou“ mají význam uvedený v čl. 1.2 této Nájemní smlouvy;

„Nájemné“ má význam uvedený v čl. 1.5.1 této Nájemní smlouvy;

„Nebezpečné materiály“ mají význam uvedený v čl. 3.5 této Nájemní smlouvy;

„Nemovitost“ má význam uvedený v čl. 1.1 této Nájemní smlouvy;

„Občanský zákoník“ je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„Odhadovaný podíl Nájemce na nákladech za služby“ má význam uvedený v čl. 2.2.1 této Nájemní smlouvy;

„Parkovací stání“ má význam uvedený 1.2 písm. (c) této Nájemní smlouvy;

„Poplatky za služby“ mají význam uvedený v čl. 2.1 této Nájemní smlouvy;

„Pozemek“ má význam uvedený v čl. 1.1 této Nájemní smlouvy;

„Pronajatá plocha Budovy“ má význam uvedený v čl. 1.2 této Nájemní smlouvy;

„Pronajímané prostory“ mají význam uvedený v čl. 1.1 a 1.2 této Nájemní smlouvy;

„Pronajímatelná plocha“ má význam uvedený v Příloze 1 této Nájemní smlouvy;

„Prostory“ mají význam uvedený v čl. 1.2 písm. (a) této Nájemní smlouvy;

„Předmět činnosti/podnikání“ má význam uvedený v čl. 3.1 této Nájemní smlouvy;

„Převod“ má význam uvedený v čl. 4.1 této Nájemní smlouvy;

„Případ neplnění“ má význam uvedený v čl. 5.1 této Nájemní smlouvy; „Společné prostory“ mají význam uvedený v čl. 1.2 této Nájemní smlouvy;

„Událost“ má význam uvedený v čl. 3.6 této Nájemní smlouvy;



## 1 Pronajímané prostory, doba nájmu, nájemné, zajištění, předání

- 1.1 Pronajímané prostory. V souladu s podmínkami a ustanoveními stanovenými v této Nájemní Smlouvě, Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce si tímto od Pronajímatele najímá určité prostory, jak jsou podrobněji popsány níže, dále jen „Pronajímané prostory“, v budově č. p. 580, na ulici Dr. Milady Horákové, část obce Liberec IV-Perštýn (dále jen „Budova“), která je součástí pozemku parc. č. 1457/2 (dále jen „Pozemek“) v katastrálním území a obci Liberec; Budova (včetně všech parkovacích stání) a Pozemek včetně veškerých budov a zhodnocení na Pozemku společně tvoří „Nemovitost“. Půdorysný plán Pronajímaných prostor tvoří Přílohu 1 této Nájemní smlouvy.

Strany mezi sebou konstatují, že v bezprostřední blízkosti Budovy jsou umístěna 3 bezbariérová parkovací stání, které budou po Dobu nájmu moci bezplatně využívat klienti Nájemce.

- 1.2 Dohodnutá plocha. Pronajímané prostory se skládají z následujících prostor, označených šrafováním na plánu tvořícím Přílohu 1 této Nájemní smlouvy:

- a) **kancelářských prostor** nacházejících se v 1. až 4. nadzemním podlaží Budovy, které budou používány pouze pro kanceláře za účelem uvedeným v čl. 3.1. Nájemní smlouvy, s „**Pronajímatelnou plochou**“ (jejíž popis a složení, včetně „add-on faktoru“, který se dle dohody Stran do této plochy zahrnuje, jsou definovány v Příloze 1 této Smlouvy) o výměře 1863,6 metrů čtverečních (dále jen „Prostory“),
- b) **3 vyhrazená parkovacích stání** nacházejících se přímo u zadního vstupu do objektu (dále jen „Parkovací stání“),

přičemž Prostory, a Parkovací stání jsou společně označovány též jen jako „Pronajímané prostory“.

V souvislosti s užíváním Pronajímaných prostor je Nájemce oprávněn užívat společně s ostatními uživateli Nemovitosti po dobu trvání nájmu společné prostory Nemovitosti, jak jsou tyto vyznačeny šrafovou v plánu tvořícím Přílohu 1 této Smlouvy (dále jen „Společné prostory“).

Nájemce konstatuje a činí nesporným, že si měl možnost Pronajímané prostory a Společné prostory před uzavřením této Smlouvy důkladně prohlédnout a považuje vymezení Předmětu nájmu a Společných prostor pro účely této Smlouvy za dostatečně přesné a určité.

Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že v Budově může být část plochy pronajata nájemcům, kteří mají sjednány speciální podmínky z hlediska úhrady Poplatků za služby (např. sklady, místnosti telefonních operátorů aj.), tito nájemci jsou dále označováni jen jako „Nájemci se zvláštní spotřebou“. Strany přitom konstatují, že Nájemce není Nájemcem se zvláštní spotřebou dle ustanovení předchozí věty.

Strany dále sjednaly, že Pronajatou plochou Budovy se pro účely této Smlouvy rozumí celková pronajatá plocha Budovy navýšená o podíl nájemců na společných prostorách v budově (tzv. add-on faktor) jednotlivých nájemců v Budově ponížená o plochu Nájemců se zvláštní spotřebou (dále jen „Pronajatá plocha Budovy“).

- 1.3 Právo Nájemce na užívání. Za podmínek této Smlouvy má Nájemce právo na nerušené užívání Pronajímaných prostor, za předpokladu, že bude plnit veškeré své povinnosti podle této Nájemní smlouvy.

Pronajímatel na základě této Smlouvy poskytne dále do užívání vybavení (nábytek a vyvolávací systém), jehož rozsah je uveden v příloze č. 8 této Smlouvy. Strany sjednaly, že nájemné za toto vybavení je již součástí Nájemného, jak je tento pojem definován v odst. 1.5 níže.

- 1.4 Doba nájmu.

- (a) Tato Nájemní smlouva se uzavírá na **dobu určitou, a to od 1. 9. 2021** (dále jen „Datum zahájení“ či „Den zahájení“) **do 31. 8. 2023** (doba trvání nájmu dále jen „Doba nájmu“).



- (b) Strany se dohodly, že pokud Nájemce a/nebo Pronajímatel nedoručí druhé Straně nejméně 6 měsíců před ukončením Doby nájmu písemné oznámení, že trvá na ukončení nájemního vztahu uplynutím sjednané Doby nájmu, Doba nájmu se automaticky prodlouží o dalších **60 měsíců**. Takové prodloužení Doby nájmu je možné i opakovaně.
- (c) Nájemce převezme od Pronajímatele veškeré Pronajímané prostory nejpozději **1. 9. 2021**. Nájemce měl možnost se důkladně seznámit se stavem Pronajímaných prostor před Datem zahájení, přičemž stav Pronajímaných prostor bude dokumentován ke dni předání v předávacím protokolu. Nebude-li Stranami při převzetí Pronajímaných prostor písemně dohodnuto jinak, považují se Nájemcem převzaté Pronajímané prostory zcela v souladu s touto Nájemní smlouvou. Nájemce výslovně potvrzuje a souhlasí s tím, že pokud bude v budoucnu nezbytné přizpůsobit Pronajímané prostory nebo provést jakékoliv stavební úpravy Pronajímaných prostor tak, aby je Nájemce mohl využívat v rozsahu dle této Nájemní smlouvy a za účelem sjednaným v této Nájemní smlouvě, bude za takové uzpůsobení Pronajímaných prostor odpovědný výlučně Nájemce, a zavazuje se je provést v souladu s touto Nájemní smlouvou a na své náklady. Nájemce bude přitom rovněž výlučně odpovědný za splnění veškerých souvisejících požadavků (včetně získání a dodržování potřebných veřejnoprávních oprávnění). Ujednání Stran v článku 3 Nájemní smlouvy (zejm. zákaz stavebních úprav Pronajímaných prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a povinnost při povolených úpravách postupovat dle podmínek této Nájemní smlouvy) tím není dotčeno.
- (d) Tato Nájemní smlouva může být ukončena pouze uplynutím sjednané Doby nájmu, dohodou Smluvních stran nebo na základě výpovědi podané v souladu s podmínkami uvedenými v této Nájemní smlouvě. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena příslušné Straně, není-li stanoveno jinak.

## 1.5 Nájemné a indexace.

### 1.5.1 Nájemné.

Nájemné za užívání Pronajímaných prostor (dále jen „Nájemné“) je pro účely této Smlouvy stanoveno dle bodů a. a b. níže.

- a. Ode Dne zahájení po dobu 5ti kalendářních měsíců se Nájemce za užívání Pronajímaných prostor zavazuje hradit Pronajímateli nájemné ve výši 100,- Kč bez DPH za toto období za Pronajímané prostory.
- b. Od prvního dne 6. kalendářního měsíce následujícího Dni zahájení se Nájemce za užívání Pronajímaných prostor zavazuje hradit Pronajímateli nájemné („Nájemné“), které se sjednává ve výši:
- (i) **200,- CZK měsíčně** za každý metr čtvereční Pronajímatelné plochy Prostor bez DPH, a
  - (ii) **100,- CZK měsíčně** za každé jedno Parkovací stání bez DPH.

1.5.2 Platby. Nájemné bude splatné **čtvrtletně** předem nejpozději vždy k 10. (desátému) dni příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je Nájemné hrazeno, a to na základě daňového dokladu (faktury) řádně vystaveného Pronajímatelem první den měsíce předcházejícího čtvrtletí, za něž je nájemné splatné, nebo splátkového kalendáře (jak je tento pojem definován v §31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění případných pozdějších novelizací), dle volby Pronajímatele. Nájemné bude splatné v CZK na bankovní účet Pronajímatele uvedený na daňovém dokladu/splátkovém či platebním kalendáři.

Jakákoliv dlužná částka placená Pronajímateli bude pokládána za uhrazenou tehdy, kdy bude v plné výši připsána na účet Pronajímatele. Pro vyloučení pochybností platí, že výše uvedené částky představující Nájemné jsou určeny ke dni podpisu této Nájemní smlouvy a všechny podléhají indexaci v souladu s ustanovením odstavce 1.5.4. Nájemní smlouvy. Strany se dohodly na tom, že dnem zdanitelného plnění ve vztahu k DPH bude v případě



první platby Nájemného Datum zahájení, popřípadě nejbližší následující pracovní den, není-li Datum zahájení pracovním dnem, a dále **vždy 1. (první) den prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí**, za které se platí, popřípadě nejbližší následující pracovní den, nespadá-li tento den na pracovní den.

- 1.5.3 DPH. Výše uvedené částky, jakož i částky uvedené v článku 2 níže (tvořící součást Poplatků za služby) nezahrnují částku daně z přidané hodnoty („DPH“) nebo jinou daňovou povinnost s výjimkou daně z příjmu Pronajímatele. Smluvní strany se dohodli, že Pronajímatel bude fakturovat nájemné za Kancelářské prostory uvedené v bodu (i), písm. a., odst. 1.5.1, čl. 1.5 Nájemné a indexace této Smlouvy Nájemci osvobozené od DPH.
- 1.5.4 Indexace. Nájemné bude během Doby nájmu navyšováno ke každému 1. lednu kalendářního roku následujícího po Datu zahájení (toto navýšení bude účinné od 1. ledna příslušného kalendářního roku) tak, aby odráželo změny indexu životních nákladů v České republice v předcházejícím kalendářním roce, a to o jedno procento nebo o výši průměrné roční míry inflace publikované Českým statistickým úřadem (nebo pokud tato nebude nadále publikována, podle takového jiného srovnatelného indexu míry inflace měny, ve které bude splatné Nájemné, jaký vybere Pronajímatel dle svého rozumného uvážení), a to podle volby Pronajímatele. Dojde-li k situaci, že Pronajímatel neoznámí Nájemci výši upraveného Nájemného před úhradou Nájemného pro první čtvrtletí příslušného kalendářního roku (např. z důvodu, že průměrná roční míra inflace bude zveřejněna až později), bude rozdíl odpovídající navýšení Nájemného doplacen Nájemcem na základě samostatného daňového dokladu (faktury), který Pronajímatel Nájemci zašle a který bude mít splatnost 14 dnů od doručení Nájemci.
- 1.5.5 Nájemné a Poplatky za služby, jak definovány dále, a další částky splatné podle této Nájemní smlouvy za jakýkoli neúplný měsíc na začátku a na konci Doby nájmu, budou vypočítány poměrně.
- 1.5.6 Smluvní pokuta. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv částky splatné podle této Nájemní smlouvy, zejména Nájemného, Poplatků za služby a Odhadovaných podílů Nájemce na nákladech za služby, je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat (a Nájemce je v takovém případě Pronajímateli povinen uhradit) smluvní pokutu ve výši 0,025% z dlužné částky za každý i započatý den trvání prodlení s její úhradou. Smluvní pokuta je splatná do 10 (deseti) pracovních dnů od doručení výzvy k její úhradě. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu vzniklé škody a na zaplacení úroku z prodlení, případně jakákoliv další práva Pronajímatele dle Nájemní smlouvy či platných právních předpisů.
- 1.6 úmyslně nepoužito
- 1.7 úmyslně nepoužito
- 1.8 Fit-out úpravy  
Strany se dohodly tak, že Nájemce je oprávněn zrealizovat v Pronajímaných prostorách stavební a instalační úpravy specifikované v Příloze 6 (dále jen „Fit-out“), a to za podmínek uvedených v aktuálním znění Manuálu provádění prací Nájemcem.
- 1.9 úmyslně nepoužito

## 2 Poplatky za služby

- 2.1 Poplatky za služby. Kromě Nájemného bude Nájemce Pronajímateli hradit po celou Dobu nájmu úhradu za poskytování služeb (mimo dodávku vody a ostatních energií, které se účtují samostatně dle ustanovení 2.5 Smlouvy), jak definováno v Příloze 2 (pokud nebudou tyto služby nebo některé z nich měřeny a účtovány samostatně, jak stanoví ustanovení odstavce 2.5), kteréžto služby mohou být průběžně měněny Pronajímatelem (dále jen „Poplatky za služby“). Poplatky za služby hrazené Nájemcem budou vždy vypočteny jako



poměrný podíl Nájemce na skutečných celkových provozních nákladech (jež jsou druhově popsány v Příloze 2 této Nájemní smlouvy) vynaložených v daném roce po odečtení příspěvku Nájemců se zvláštní spotřebou, s tím, že Nájemce se takto bude na těchto celkových provozních nákladech podílet ve stejném poměru, v jakém bude celková Pronajimatelná plocha Prostor k celkové Pronajaté ploše Budovy.

## 2.2 Odhadovaná výše Poplatků za služby hrazených Nájemcem.

2.2.1 Vždy do 1. ledna každého roku Pronajímatel přiměřeně odhadne výši poměrného podílu Nájemce na očekávaných ročních celkových provozních nákladech (též jen "Odhadovaný podíl Nájemce na nákladech za služby"), a to na základě jeho ročního rozpočtu očekávaných provozních nákladů pro nadcházející kalendářní rok.

Pro první kalendářní rok trvání nájmu se Odhadovaný podíl Nájemce na nákladech za služby určuje následovně:

a) **39,- CZK/m<sup>2</sup>** Pronajimatelné plochy Prostor **měsíčně** plus DPH.

2.2.2 Výši Odhadovaného podílu Nájemce na nákladech za služby pro každý následující kalendářní rok oznámí Pronajímatel Nájemci písemně a tato částka bude pro Nájemce závazná.

2.3 Platba Odhadovaných podílů Nájemce na nákladech za služby. Odhadované podíly Nájemce na nákladech za služby budou Nájemcem placeny v CZK vždy čtvrtletně předem (ve čtyřech pravidelných čtvrtletních splátkách) na základě zálohových faktur nebo platebních kalendářů, dle volby Pronajímatele. Tyto čtvrtletní platby budou uskutečňovány ve stejných termínech jako platby Nájemného dle odst. 1.5. této Nájemní smlouvy, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený na daňovém dokladu/platebním kalendáři, nebo na jakékoli jiné místo nebo účet, které Pronajímatel případně písemně určí.

## 2.4 Vyrovnaní vždy do 30. června.

2.4.1 Pronajímatel je povinen vynaložit nejvyšší úsilí k tomu, aby vždy do 30. června po skončení každého kalendářního roku Doby nájmu byla určena výše Poplatků za služby za skončený kalendářní rok, které bude Pronajímatel za tento rok Nájemci účtovat. Pronajímatel takto určenou částku písemně sdělí Nájemci, přičemž příslušné oznámení bude rovněž obsahovat nebo k němu bude přiložen výkaz skutečné výše Poplatků za služby.

2.4.2 Pronajímatel na svoji pohledávku za Nájemcem na úhradu Poplatků za služby za skončený kalendářní rok započte platby Odhadovaného podílu Nájemce na nákladech za služby, které Nájemce za předmětný rok uskutečnil a vystaví Nájemci příslušný daňový doklad. Pokud bude částka Poplatků za služby za účtovaný rok vyšší než zaplacený Odhadovaný podíl Nájemce na nákladech za služby za tento rok, doplatí Nájemce Pronajímateli rozdíl (včetně příslušné DPH) do třiceti (30) dnů po obdržení daňového dokladu. Pokud bude částka, kterou Nájemce zaplatil na Odhadovaném podílu Nájemce na nákladech za služby, vyšší, bude mít Nájemce právo na započtení vzniklého přeplatku na nejbližší následující platbu Odhadovaného podílu Nájemce na nákladech za služby, nebo bude přeplatek Nájemci na jeho žádost do třiceti (30) dnů vrácen.

2.4.3 Nájemce je oprávněn provést do třiceti (30) dnů od vyúčtování Poplatků za služby kontrolu účetních knih a záznamů Pronajímatele, týkajících se položek ovlivňujících Poplatky za služby za vyúčtované období, a to na základě písemné žádosti zaslané Pronajímateli v přiměřené době předem. Pokud Nájemce při této kontrole Pronajímateli prokáže, že Poplatky za služby za daný kalendářní rok byly k tíži Nájemce nesprávně vypočteny, Pronajímatel Nájemci tento rozdíl započte proti pohledávkám Pronajímatele, jež budou nejdříve splatné.

2.5 Veřejné služby. Strany se dohodly, že dodávka **elektrické energie, vody, tepla a chladu** nebude poskytována jako součást služeb poskytovaných v Budově a účtována v rámci Poplatků za služby, ale jako samostatně měřená služba účtovaná Nájemci zvlášť a



hrazená Nájemcem na základě faktur vydaných Pronajímatelem do patnácti (15) dnů od jejich vystavení (s tím, že měření těchto médií může dle volby Pronajímatele probíhat na předem definovaných okruzích (rozvodech), kdy v takovém případě Nájemce bude hradit podíl na naměřené spotřebě na takovém okruhu v takovém poměru, v jakém je podíl jeho Pronajímatelné plochy k celkové pronajaté ploše příslušné části Budovy, které daný okruh zásobuje). Pronajímatel je oprávněn kdykoliv v průběhu trvání nájmu dle této Smlouvy dle své volby rozhodnout, že dodávka elektrické energie, a/nebo vody, a/nebo tepla a chladu bude poskytována jako součást služeb poskytovaných v Budově a účtována v rámci Poplatků za služby, přičemž je povinen o takovém rozhodnutí informovat Nájemce v dostatečném předstihu. Nájemce si sám zajistí dodávku **telekomunikačních služeb** a bude za ně hradit veškeré náklady a poplatky (včetně propojovacích poplatků a dalších poplatků spojených s telefonními linkami Nájemce) přímo poskytovatelům těchto telekomunikačních služeb.

- 2.6 Přerušení dodávky služeb. Pronajímatel nijak neručí Nájemci za to, že dodávky kterékoli ze služeb uvedených v odstavci 2.5 této Nájemní smlouvy nebudou přerušeny nebo zastaveny, je však povinen vyvinout veškeré úsilí, které po něm lze rozumně a spravedlivě požadovat, aby bylo přerušeno dodávek co nejdříve odstraněno. Jakékoli takové přerušeno nebo zastavení nebude Nájemce osvobozovat od jakéhokoli ujednání této Nájemní smlouvy ani jej opravňovat ke slevě na Nájemném nebo k náhradě škod, pokud nebude přerušeno dodávky takových služeb způsobeno zaviněním Pronajímatele a Pronajímatel nezajistí, aby byla jejich dodávka obnovena do 24 hodin po písemném oznámení Pronajímateli v tomto smyslu.
- 2.7 Nezahrnutí úklidu Pronajímaných prostor do Služeb. Úklid Pronajímaných prostor není součástí poskytovaných služeb a jejich úhrada není zahrnuta ani v Poplatcích za služby. Pronajímatel není odpovědný za dodávku těchto služeb.

### 3 Užívání, Povinnosti stran

- 3.1 Užívání. Předmětem činnosti/podnikání Nájemce v Pronajímaných prostorách je výkon veřejné správy (dále jen "Předmět činnosti/podnikání"). Nájemce bude užívat Prostory pouze pro účely výkon veřejné správy a souvisejících činností a Parkovací stání výhradně pro účely parkování osobních automobilů svých pracovníků, dodavatelů a/nebo návštěvníků. Předmět činnosti/podnikání, který bude Nájemce v Pronajímaných prostorách provozovat, je výkon veřejné správy. Změna účelu užívání Pronajatých prostor či Společných prostor Nájemcem podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.

Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy a veškeré povinnosti a omezení vyplývající z příslušných rozhodnutí, povolení, vyhlášek, nařízení a jiných správních aktů vydaných příslušnými orgány státní správy i samosprávy, soudy či jinými státními orgány pro Pronajímané prostory a/nebo Nemovitost, zejména povinnosti a omezení vyplývající z kolaudačního souhlasu. Nájemce je povinen rovněž dodržovat veškeré povinnosti a omezení, které vyplynou z dokumentace týkající se Fit-out úprav Pronajímaných prostor, a nesmí zatěžovat Pronajímané prostory více, než tato dokumentace předpokládá. Nájemce dále nebude Pronajímané prostory užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byly užívány pro žádné rušivé nebo nezákonné účely a nebude rušit užívání Budovy, respektive Nemovitosti jinými nájemníky nebo Pronajímatelem. Nájemce bude dodržovat pravidla a předpisy týkající se Nemovitosti stanovené Pronajímatelem (dále společně, včetně jejich pozdějších úprav a změn, jen „Domovní řád“), přičemž Domovní řád může být Pronajímatelem kdykoliv měněn zejména v zájmu řádného provozu Pronajímaných prostor a celé Nemovitosti, bezpečnosti, řádné údržby a péče, udržování dobré pověsti a čistoty Pronajímaných prostor a celé Nemovitosti, a udržování pořádku v Pronajímaných prostorách a celé Nemovitosti; změny Domovního řádu však nemohou založit povinnost Nájemce k úhradě jakýchkoli smluvních pokut a Nájemce není povinen plnit ty povinnosti



stanovené Domovním řádem, které výslovně a přímo odporují ustanovením této Smlouvy. Jakékoli změny původního Domovního řádu a jakákoli dodatečná pravidla a předpisy přijaté Pronajímatelem budou Pronajímatelem zaslány Nájemci písemně a Nájemce je povinen je provádět a dodržovat s účinky ode dne přímo následujícího po dni doručení. Pronajímatel nebude odpovědný Nájemci za porušení Řádu jakýmkoli dalším nájemcem nebo třetí osobou.

- 3.2 Nutné opravy a technická zhodnocení. Pronajímatel bude odpovídat za údržbu a opravy konstrukce Budovy, vnějších zdí, střechy, hlavního společného systému veřejných sítí (ledaže budou v Pronajímaných prostorách a budou vlastněné Nájemcem), a zároveň venkovních dlážděných společných prostor, společné bezpečnostní infrastruktury, společných plotů a bran, pokud nebyla jakákoli škoda na nich prokazatelně způsobena Nájemcem. Nájemce ponese na své vlastní náklady odpovědnost za veškerou běžnou údržbu a opravy Pronajímaných prostor včetně jejich vnitřních zdí, podlah a veškerého zařízení, systémů a vybavení ve vlastnictví Nájemce v Pronajímaných prostorách, a nepoužije se tedy finanční limit dle § 5 a 6 vyhlášky č. 308/2015 Sb. (byť analogicky). Pronajímatel je povinen provádět údržbu a opravy všech vstupních dveří do prostoru Prostor, oken a stropů nainstalovaných v Pronajímaných prostorách Pronajímatelem nebo jeho dodavatelem (v rozsahu prací Pronajímatele specifikovaných v Příloze č. 7 této Nájemní smlouvy). Nájemce bez odkladu písemně informuje Pronajímatele o jakýchkoli škodách na Pronajímaných prostorách nebo Budově a na jakémkoli zařízení, systémech a vybavení v Budově, s tím, že škody prokazatelně způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami zdržujícími se v Pronajímaných prostorách se souhlasem nebo na základě požadavků Nájemce buď, dle výlučného rozhodnutí Pronajímatele, Nájemce na své náklady bez odkladu opraví nebo Pronajímatel opravu zajistí sám na náklady Nájemce. Nájemce dále provede veškeré nezbytné nebo příslušné výměny tak, aby udržoval Pronajímané prostory v dobrém stavu, včetně běžných oprav a výměn. Nájemce se zavazuje, že výhradně na své náklady bude řádně a denně vynášet odpad z Pronajímaných prostor na určené místo.

Stavební úpravy Nájemce. Nájemce nesmí v Pronajímaných prostorách a/nebo v Budově provádět jakékoliv stavební úpravy **bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele** uděleného pro každý jednotlivý případ stavebních úprav.

Jakékoliv stavební úpravy, které Pronajímatel schválí, jakož i další Nájemcovy práce požadované nebo povolené touto Nájemní smlouvou, provádí Nájemce tak, aby nezpůsobil nepřiměřenou rušivou zátěž, prach, vibrace nebo zápach, které by mohly obtěžovat jakéhokoliv z dalších nájemců či uživatelů Budovy.

Při provádění jakýchkoliv prací bude Nájemce vždy postupovat v souladu s aktuálním zněním „Manuálu provádění prací Nájemcem“, který předá Pronajímatel Nájemci na vyžádání před zahájením prací.

Veškeré úpravy provádí Nájemce výlučně na své náklady a nebezpečí, kvalitně a odborně za použití nových materiálů nejvyšší kvality, a v souladu veškerými právními předpisy a technickými normami, jakož i projektovou dokumentací schválenou předem Pronajímatelem a správními povoleními, které budou pro tyto úpravy vydány příslušnými orgány. Při provádění veškerých prací bude Nájemce používat pouze zkušené dodavatele, kteří budou předem schváleni Pronajímatelem.

Veškerá správní povolení potřebná pro provedení a užívání povolených úprav Pronajímaných prostor opatřuje Nájemce na své náklady. Pronajímatel mu k jejich opatření poskytne potřebnou součinnost. Nájemce bude poskytovat Pronajímateli kopie veškerých podkladů, souhlasů, povolení a rozhodnutí, které v této souvislosti opatří.

Nájemce se zavazuje po celou dobu provádění jakýchkoliv povolených úprav:

- (a) umožnit Pronajímateli a jeho zástupcům přístup do Pronajímaných prostor za účelem kontroly jejich stavu a postupu prací;



- (b) řídit a organizovat kontrolní dny, v rámci nichž bude Stranami prováděna kontrola dosavadního stavu provádění prací;
- (c) při provádění prací vždy respektovat závazné pokyny Pronajímatele, který je oprávněn sledovat soulad provádění prací s právními předpisy a technickými normami, jakož i schválenou projektovou dokumentací a správními povoleními, které byly pro dané úpravy vydány příslušnými orgány, jakož i se standardy Budovy a Pronajímaných prostor.

Nájemce uhradí Pronajímateli veškeré škody, náklady nebo výdaje, které vzešly nebo vznikly v důsledku prováděných úprav Pronajímaných prostor.

Výsledky veškeré stavební činnosti Nájemce prováděné v Pronajatých prostorách přirůstají k Budově a Pozemku, stávají se vlastnictvím Pronajímatele. Nájemce má právo odepisovat jím provedené technické zhodnocení po Doby nájmu.

Vrácení Pronajímaných prostor. Nejpozději v poslední den Doby nájmu dle této Nájemní smlouvy, ať již ke skončení nájmu dle této Smlouvy dojde z jakéhokoli důvodu, předá Nájemce Pronajímané prostory zpět Pronajímateli ve stejně dobrém stavu, v jakém byly k Datu zahájení, při zohlednění běžného opotřebení. Všechny úpravy učiněné dle požadavku Nájemce a odsouhlasené Pronajímatelem jako např. Fit-out úpravy budou Nájemcem odstraněny tak, aby bylo dosaženo stavu Pronajímaných prostor odpovídajícímu stavu předání dle předávacího protokolu prostor, nebude-li Pronajímatelem určeno jinak.

Nájemce tímto bere na vědomí, že by Pronajímateli mohla vzniknout odpovědnost z důvodu nedodržení požadavků uvedených v tomto článku ze strany Nájemce. V případě, že Nájemce neodstraní a nepřestěhuje z Pronajímaných prostor jakékoli zhodnocení provedené Nájemcem, které je Nájemce z Pronajímaných prostor povinen odstranit a vystěhovat, má Pronajímatel právo odstranit a vystěhovat z Pronajímaných prostor jakýkoli takový prvek a náklady s tím spojené ponese Nájemce. Nájemce také nahradí Pronajímateli náklady jakýchkoli daní, které mohou být předepsány Pronajímateli v důsledku zhodnocení Nájemcem. Nájemce nemá po skončení nájmu dle této Smlouvy právo požadovat po Pronajímateli zhodnocení Pronajímaných prostor, ke kterému došlo změnou věci.

Limit na drobné opravy a investice. Nad rámec výše uvedeného Strany sjednaly, že Pronajímatel poskytuje jednorázový limit pro drobné investice (technické zhodnocení) do Pronajímaných prostor ve výši 20.000,- Kč, který bude moci Nájemce využít kdykoli během Doby nájmu.

### 3.3 Pojištění.

#### 3.3.1 Pojištění Nájemce.

Nájemce prohlašuje a dokládá to Přílohou č. 5 Nájemní smlouvy, že pro celou dobu této Nájemní smlouvy Nájemce na své náklady uzavřel a bude udržovat v platnosti pojištění odpovědnosti, včetně pojištění odpovědnosti za újmu na zdraví, škodu na majetku, životě a zdraví a jakékoli převzaté nebo smluvní odpovědnosti včetně odpovědnosti za škody na věci, které Nájemce užívá, odpovědnosti za škodu způsobenou jinak než na zdraví, životě a věci, odpovědnosti za škodu způsobenou znečištěním životního prostředí, s minimální pojistnou částkou ve výši 10.000.000,- CZK. Pro případ, že se v České republice změní podmínky odpovědnosti, bude Nájemce udržovat takové vyšší pojistné krytí, které bude Pronajímatel případně rozumně požadovat. Nájemce bude udržovat na svoje náklady pojištění pro případ požáru, rizik, krádeže a další krytí běžně udržované podnikatelskými subjekty v České republice na veškeré vlastní i cizí zásoby a ostatní věci movité, včetně obchodního inventáře a zhodnocení Nájemce umístěných v Pronajímaných prostorách a na jakýkoli majetek Nájemce mimo Pronajímané prostory v rámci Budovy, pojištění škod



způsobených přerušením či zastavením provozu Nájemce a třetích osob způsobených, mimo jiné, přerušením dodávek médií či služeb do Pronajímaných prostor, a to na pojistnou částku odpovídající obchodní činnosti Nájemce vykonávané v Pronajímaných prostorách. Pojistky dosvědčující toto pojištění budou vydány jednou nebo více pojišťovnami přijatelnými pro Pronajímatele Při podpisu této Nájemní smlouvy a každý rok poté a na přiměřenou žádost Pronajímatele bude Nájemce Pronajímateli předávat písemné potvrzení od pojistitele, že každá taková pojistná smlouva je v účinnosti. Nesplní-li Nájemce povinnost dle předchozí věty ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, s účinností ke dni doručení písemného oznámení o výpovědi Nájemci. Pravost a správnost příslušných dokumentů je presumována a Pronajímatel není za žádných okolností povinen zkoumat jejich pravost a/nebo správnost. Nájemce oznámí Pronajímateli ihned, případně jakmile je to objektivně možné, od jejího vzniku každou pojistnou událost. Nájemce je povinen Pronajímateli k jeho dotazu doložit výši pojistného plnění, a dále Pronajímateli v případě plnění na škody na Pronajímaných prostorách doložit, že toto plnění bylo v plném rozsahu použito na obnovu Pronajímaných prostor.

Nájemce neučiní, neopomene učinit, nebude přechovávat nebo nestrpí, aby bylo učiněno nebo přechovááno v Pronajímaných prostorách, na nich nebo okolo nich nic, co by porušovalo ujednání z pojistné smlouvy Pronajímatele proti riziku nebo odpovědnosti nebo co by Pronajímateli bránilo získat tyto pojistky od společností přijatelných pro Pronajímatele nebo co by Pronajímateli zvýšilo náklady v souvislosti s takovými pojistkami.

- 3.3.2 Pojištění Pronajímatele. Pronajímatel bude udržovat v platnosti v průběhu Doby nájmu pojištění pro případ poškození majetku ohledně Budovy a pojištění odpovědnosti za škodu ohledně Budovy. Toto pojištění bude uzavřeno s pojišťovnou zvolenou Pronajímatelem.
- 3.4 Přístup. Za předpokladu, že Pronajímatel Nájemce v přiměřené době upozorní a bude dodržovat přiměřená bezpečnostní opatření (kromě výjimečných případů a případů nouze), bude mít Pronajímatel či jeho zástupce přístup do Pronajímaných prostor kdykoli v běžných provozních hodinách Nájemce v pracovních dnech, a to spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou, za účelem jejich prohlídky a ochrany, provedení nezbytných oprav a provádění jakýchkoli nutných prací. Ve výjimečných případech, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav nebo stav hrozící škody, je Pronajímatel oprávněn ke vstupu do Pronajímaných prostor i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby. Nájemce bere na vědomí, že za tímto účelem bude mít Pronajímatel k dispozici (mechanické nebo elektronické) klíče k Předmětu nájmu, aby mohl do prostor vstoupit v případě havárie, hrozící škody či jiného podobného nebezpečí. V případě, že se budou v Pronajímaných prostorách nacházet vnitřní prostory se samostatným uzamčením, je Nájemce povinen zajistit, aby Pronajímatel měl možnost v uvedených případech vždy vstoupit bez dalšího i do těchto uzavřených prostor (zejména mu přenechat náhradní klíče od těchto vnitřních prostor). Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele měnit systém uzavírání vstupu do Pronajímaných prostor i do vnitřních prostor v nich se nacházejících.
- 3.5 Nebezpečné materiály. Nájemce v Pronajímaných prostorách neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do Nemoovitosti žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů), vše společně dále jen „Nebezpečné materiály“.
- 3.6 Škody způsobené nahodilou událostí. V případě, že bude Budova poškozena požárem, přírodními živly, nehodou nebo jiným obdobným způsobem (každý takový případ dále jen „Událost“), ale Pronajímané prostory a/nebo Parkovací stání se tímto nestanou ani



částečně nezpůsobilé k využití k účelu sjednanému v této Smlouvě, vyvine Pronajímatel veškeré úsilí, které po něm lze rozumně a spravedlivě požadovat, aby tyto škody opravil do šesti (6) měsíců ode dne Události. Pokud se následkem Události Pronajímané prostory stanou nezpůsobilé k využití pro účel sjednaný v této Smlouvě v podstatné části Pronajímaných prostor a Pronajímatel nezajistí pro Nájemce adekvátní náhradní prostory a nebo neuvede Pronajímané prostory do stavu, aby mohly být užívány v souladu s účelem této Smlouvy do devíti (9) měsíců od Události, bez ohledu na jakékoli ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku (dále jen „Občanský zákoník“), má Nájemce právo tuto Smlouvu vypovědět, a to s třicetidenní (30) výpovědní dobou. Nezpůsobilostí v podstatné části Pronajímaných prostor se pro účely tohoto ustanovení rozumí nezpůsobilost přesahující 10 % Pronajímaných prostor.

- 3.6.1 Strany se dohodnou na slevě z Nájemného po dobu od vzniku škody způsobené Událostí, bude-li škoda omezovat užívání podstatné části Pronajímaných prostor dle této Smlouvy nebo budou-li práce na opravě/rekonstrukci Budovy omezovat užívání podstatné části Pronajímaných prostor nebo Parkovacích stání Nájemcem. Nebude-li takové dohody dosaženo do jednoho (1) měsíce od zahájení oprav/rekonstrukce Budovy, jmenuje Pronajímatel po předchozím schválení Nájemcem, přičemž toto schválení nebude bezdůvodně odmítnuto, znalce zapsaného v seznamu znalců v příslušném oboru, který následně určí adekvátní slevu z Nájemného, přičemž takové určení znalcem je pro Strany závazné a bude platné po dobu, po kterou omezení bude trvat. Strany berou na vědomí, že za opravu/rekonstrukci dle tohoto ustanovení nelze považovat práce v jiných částech Budovy prováděné jako součást případných úprav či rekonstrukce Budovy (resp. jejich vnitřních vybavení), nestanou-li se Pronajaté prostory nezpůsobilé podstatným způsobem (tj. přes 10 % Pronajímaných prostor) k využití k účelu sjednanému v této Smlouvě a Pronajímatel nezajistí pro Nájemce adekvátní náhradní prostory.
- 3.6.2 Pokud se Pronajímatel rozhodne Pronajímané prostory opravit a Smlouva není ukončena Nájemcem v souladu s touto Smlouvou, bude tato oprava provedena do takové úrovně, v jaké byly Pronajímané prostory původně Pronajímatelem vybudovány, s ohledem na běžné opotřebení a s výjimkou jakýchkoli úprav, technických zhodnocení a Zhodnocení Nájemce. V případě vzniku Události nebude Pronajímatel odpovědný za přerušení obchodní činnosti Nájemce a s tím případně související ušlý zisk Nájemce či za škody nebo výměny nebo opravy jakéhokoli movitého majetku (včetně zejména zboží, zásob, obchodního inventáře, podlahových krytin, nábytku a ostatního majetku) nebo jakýchkoli Zhodnocení Nájemce instalovaných v Pronajímaných prostorách či pro Nájemce, vzniklé jako přímý důsledek takové Události.
- 3.6.3 Pro vyloučení pochybností se výslovně ujednává, že povinnost Pronajímatele ani právo Nájemce dle tohoto článku 3.6 nevzniká v případě, kdy za Událost odpovídá Nájemce, osoba z jeho skupiny (či s ním jinak spřízněná nebo propojená) nebo kterýkoli ze zaměstnanců, představitelů, zástupců či obchodních partnerů těchto osob.
- 3.7. Označení Prostor Nájemce.** Pronajímatel se zavazuje poskytnout a instalovat na náklady Nájemce veškerá písmena či číslovky na vstupní dveře do Pronajímaných prostor, a dále jiná vhodná označení schválená Pronajímatelem. Veškerá taková písmena a číslice budou provedena ve standardní grafické úpravě používané v Budově a ve Společných prostorách se nepoužije ani nebude povolena žádná jiná grafická úprava. Obsah a délka takových grafických označení bude s výjimkou názvu Nájemce podléhat předchozímu souhlasu ze strany Pronajímatele.

Nájemce bude výlučně na své náklady taková označení, jsou-li v Pronajímaných prostorách a/nebo na vstupu do Pronajímaných prostor, udržovat vždy v dobrém stavu.

Nájemce má právo umístit uvnitř nebo na Budově logo a/nebo název své firmy, jakož i jakákoliv jiná označení na místech k tomu určených Pronajímatelem pouze s předchozím



písemným souhlasem Pronajímatele, který v takovém případě určí přesné umístění, povahu, velikost a provedení takového označení.

Náklady na návrhy, výrobu, připevnění a provoz veškerých označení Nájemce hradí Nájemce. Veškeré náklady Pronajímatele vzniklé v souvislosti s návrhem, výrobou či připevněním označení Nájemce, které budou nezbytně vynaložené a řádně doložené účetními doklady, hradí Nájemce a uhrazeny budou do sedmi (7) pracovních dnů po doručení výzvy Pronajímatele k jejich úhradě. Náklady nad částku 50.000,- CZK musí Nájemce předem písemně schválit.

Při ukončení této Nájemní smlouvy musí být veškerá označení Nájemce odstraněna Nájemcem na jeho vlastní náklady a každé takové místo, kde se označení nacházelo, bude Nájemcem uvedeno do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

- 3.8 Náhrada škody. Jestliže v důsledku jakéhokoli činu či opomenutí či nedbalosti ze strany Nájemce nebo kteréhokoli z jeho zaměstnanců, hostů, zástupců, představitelů a smluvních dodavatelů a jejich případných hostů a návštěv vznikne jakákoli škoda osobě či škoda na majetku, nebude za takovou škodu Nájemci nebo kterémukoli z jeho zástupců, pracovníků, hostů, zaměstnanců, podnájemců, postupníků a jejich právních nástupců a postupníků, zákazníků či návštěv či jakýchkoli osob jednajících za Nájemce a jeho jménem odpovídat Pronajímatel a Nájemce se zavazuje odškodnit Pronajímatele za veškeré nároky vůči němu vznesené v souvislosti s takovou škodou.

#### **4 Různá Ustanovení**

- 4.1 Postoupení a podnájem. Bez předchozího Pronajímatelova písemného souhlasu Nájemce není oprávněn zcela nebo zčásti převést nebo postoupit žádná ze svých práv a povinností podle této Nájemní smlouvy jinému, ani učinit jakýkoli jiný úkon, na jehož základě by došlo k přechodu Nájemcových práv a povinností z této Nájemní smlouvy, ani podnájemout celé či část Pronajímaných prostor (jakýkoli takový převod, postoupení nebo podnájem jsou dále označovány jen „Převod“). Žádný Převod Nájemcem jej nezprošťuje od žádných závazků podle této Nájemní smlouvy.

Pronajímatel může postoupit a/nebo převést práva a povinnosti, závazky a/nebo pohledávky z této Nájemní smlouvy a/nebo Nájemní smlouvu či její část na třetí osobu, která je (i) ovládající osobou, nebo ovládanou osobou ve vztahu k Pronajímateli, nebo je osobou, která je ovládána stejnou ovládající osobou jako Pronajímatel, nebo (ii) financující bankou a dále (iii) na jakoukoli třetí stranu pro účely další výstavby, rekonstrukce nebo prodeje Budovy nebo v souvislosti s tím, přičemž o tomto postoupení je Pronajímatel povinen informovat Nájemce a Nájemce tímto s takovým postoupením souhlasí. V případě postoupení dle tohoto článku se Pronajímatel zavazuje informovat takovou třetí stranu o všech právech a povinnostech vyplývajících z této Smlouvy. Nájemce se v této souvislosti zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou svoji součinnost, zejména vystavit svůj písemný souhlas s postoupením této Smlouvy na třetí osobu, jíž Pronajímatel Nájemci sdělí. Pronajímatel má právo postoupit či zastavit veškeré své pohledávky za Nájemcem vzniklé na základě této Smlouvy či v souvislosti s ní ve prospěch třetích osob, a to i bez předchozího souhlasu Nájemce. Nájemce se zavazuje, že v této souvislosti Pronajímateli poskytne veškerou svou součinnost, zejména potvrdí doručení oznámení o zastavení pohledávek Pronajímatele za Nájemcem ve prospěch financující banky, a to bez zbytečného odkladu po doručení takového oznámení.

- 4.2 Překročení doby nájmu. V případě, že Nájemce Pronajímané prostory řádně a včas nevyklidí a neodevzdá Pronajímateli a bude je nebo jakoukoliv jejich část držet či užívat i po skončení nájmu, ať již ke skončení nájmu dojde z jakéhokoli důvodu, zaplatí Nájemce Pronajímateli (i) dohodnutou smluvní pokutu ve výši trojnásobku stávajícího měsíčního Nájemného za každý i započatý kalendářní měsíc, v němž bude toto porušení povinnosti



Nájemce trvat, splatnou vždy měsíčně předem do 5. dne kalendářního měsíce, za který pokuta přísluší anebo, pokud porušení nastane v určitém měsíci až po tomto dni, splatnou nejpozději do konce tohoto měsíce, a (ii) náhradu veškeré škody vzniklé Pronajímateli, přímo či nepřímo, následkem tohoto porušení, a to včetně škody převyšující výši smluvní pokuty.

- 4.3 Potvrzení, změna právního postavení. Kdykoli a průběžně během Doby nájmu, do 10 dnů po žádosti, Nájemce podepíše, potvrdí a předá Pronajímateli a takové další straně, která může být Pronajímatelem stanovena, potvrzení s obsahem a ve formě které může Pronajímatel nebo taková jiná strana rozumně požadovat, k potvrzení záležitosti vztahující se k této Nájemní smlouvě. Pokud Nájemce toto potvrzení neposkytne do deseti (10) dnů po doručení žádosti, bude se mít za to, že Nájemce souhlasí s obsahem jakéhokoli takového potvrzení, které mu bylo předloženo. Nájemce bude Pronajímatele neprodleně informovat o jakýchkoli zásadních změnách ve svém právním postavení nebo jeho schopnosti provozovat svoji podnikatelskou činnost v souladu s příslušnými předpisy.
- 4.4 Právní tituly. V případě realizace jakékoliv zástavy na Budově, prodeje Budovy, nebo jiného postoupení Pronajímatelova podílu na Budově, se Nájemce automaticky stane nájemcem osoby, která přebírá vlastnictví Budovy či podílu na ní, a to beze změny podmínek nebo jiných ustanovení této Nájemní smlouvy. O tom je Pronajímatel svého nástupce povinen informovat a zavázat jej v souladu s touto Nájemní smlouvou. Nájemce nemá žádné právo tuto Smlouvu ukončit v případě změny vlastnictví k Budově anebo Pronajímaným prostrorám.
- 4.5 Povinnosti Pronajímatele. Kromě ostatních závazků Pronajímatele uvedených v této Smlouvě, se tímto Pronajímatel zavazuje, že:
- zajistí nerušené užívání Pronajímaných prostor Nájemcem. V případě, že Pronajímatel bude provádět práce v jiných částech Budovy jako součást rekonstrukce Budovy, omezuje se závazek Pronajímatele podle tohoto ustanovení na poskytnutí příslušného upozornění Nájemci v dostatečném časovém předstihu a přijetí všech přiměřených opatření k minimalizaci nepříznivého vlivu na užívání Pronajímaných prostor, jež může být těmito pracemi způsoben. Nájemce bere na vědomí, že rekonstrukce Budovy může probíhat i v průběhu trvání nájemního vztahu, přičemž Nájemce nemá z důvodu provádění těchto prací nárok na slevu z Nájemného či jakékoliv jiné nároky, nestanou-li se Pronajímané prostory zcela nezpůsobilé nebo více než v podstatné části nezpůsobilé (tj. v rozsahu přes 10 % Pronajímaných prostor) k využití k účelu sjednanému v této Smlouvě a Pronajímatel nezajistí pro Nájemce adekvátní náhradní prostory na své náklady;
  - poskytne Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, návštěvníkům a všem osobám požadujícím oprávněně vstup do Pronajímaných prostor volný a nepřetržitý přístup do Pronajímaných prostor a Budovy, a to i přes provádění prací dle odst. a) výše;
  - pojistí a bude udržovat po celou Dobu nájmu pojištění Budovy obvyklé pro nemovitosti, jako je Budova.

## 5 Neplnění

5.1 Neplnění. Nastane-li kterýkoliv z následujících případů, bude to považováno za případ neplnění (dále jen „Případ neplnění“) ze strany Nájemce nebo Pronajímatele podle této Nájemní smlouvy:

### 5.1.1. Případ neplnění Nájemcem:

- Nájemce do deseti (10) pracovních dnů po obdržení písemného oznámení neuhradí jakoukoli splátku Nájemného a/nebo jakoukoli jinou částku nebo finanční závazek, který má podle této Nájemní smlouvy zaplatit, a který Nájemcem nebyl uhrazen k jeho datu splatnosti;



- (b) Nájemce užívá Pronajímané prostory pro účely jiné než sjednané podle této Nájemní smlouvy;
- (c) úmyslně nepoužito;
- (d) Nájemce poruší svoji povinnost zajistit účinné pojištění a prokázat jej Pronajímateli, a nenapraví takové porušení ani na základě písemné výzvy Pronajímatele, ve které poskytne Pronajímatel Nájemci pro předložení pojištění dostatečnou lhůtu, která nebude kratší 10 kalendářních dnů;
- (e) Nájemce v rozporu s touto Nájemní smlouvou uskuteční Převod či jinak poruší své povinnosti stanovené v čl. 4.1 této Smlouvy;
- (f) Nájemce, jeho pracovníci nebo zástupci způsobí poškození Pronajímaných prostor resp. Parkovacích stání nebo kterékoli části Budovy a Nájemce nezjedná nápravu nebo plně neuhradí škodu ve lhůtě k tomu stanovené Pronajímatelem;
- (g) jakékoli provozní nebo jiné úřední povolení (týkající se Pronajímaných prostor) nezbytné k tomu, aby mohl Nájemce v Pronajímaných prostorách provozovat svoji činnost, je/bude zrušeno nebo odejmuto a Nájemce nezjedná nápravu ve lhůtě k tomu stanovené Pronajímatelem, která nebude kratší než 10 pracovních dnů;
- (h) úmyslně nepoužito;
- (i) Nájemce nesplní jakýkoli jiný ze svých závazků podle této Nájemní smlouvy ani do 15 pracovních dnů od obdržení písemného oznámení (výzvy) od Pronajímatele;
- (j) úmyslně nepoužito;
- (k) úmyslně nepoužito;
- (l) Nájemce provede jakékoliv stavební úpravy bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele a/nebo v rozporu s povinnostmi podle čl. 3 této Smlouvy.

#### 5.1.2. Případ neplnění Pronajímatelem:

- (a) Pronajímatel podle této Smlouvy neumožní Nájemci užívat Pronajímané prostory k účelu sjednanému v této Smlouvě po dobu delší než tři (3) měsíce a současně neposkytne Nájemci po dobu, po kterou není možné Pronajímané prostory užívat, náhradní prostory a současně Pronajímatel závadnou situaci nenapraví ani do 30 dnů od doručení písemné výzvy Nájemce Pronajímateli k nápravě, s výjimkou případů kdy za tuto situaci odpovídá Nájemce nebo osoba z jeho skupiny (či s ním jinak spřízněná nebo propojená); nebo
- (b) jakékoliv provozní nebo jiné úřední povolení Pronajímatele nezbytné k tomu, aby mohl Nájemce v Pronajímaných prostorách provozovat svoji činnost, bude zrušeno nebo odejmuto, a Pronajímatel nezjedná nápravu ve lhůtě 3 měsíců ode dne zrušení či odejmutí příslušného povolení; toto ustanovení se nepoužije v případě, že by takový stav byl byť částečně zaviněn Nájemcem (včetně případu neposkytnutí součinnosti požadované Pronajímatelem); nebo
- (c) Pronajímatel opakovaně (minimálně 3x v průběhu příslušného kalendářního roku) hrubě a zaviněně porušuje své podstatné povinnosti z této Smlouvy, přičemž takové porušování prokazatelně brání Nájemci v užívání Pronajímaných prostor v souladu s touto Smlouvou, a to podstatným způsobem, a Pronajímatel neodstraní závadný stav ani ve lhůtě dvou (2) měsíců, co k tomu byl Nájemcem vyzván a neposkytne ani Nájemci náhradní prostory; závadným stavem ve smyslu tohoto ustanovení nejsou jakékoliv stavební práce probíhající v rámci odstraňování škody způsobených Událostí dle odst. 3.6 této Smlouvy ani v rámci případné rekonstrukce Budovy; nebo
- (d) Pronajímatel podá dlužnický insolvenční návrh nebo bude jmenován insolvenční správce či předběžný správce Pronajímatele ve smyslu ustanovení § 27 insolvenčního zákona, nebo insolvenční správce či předběžný správce tuto Smlouvu ukončí.



- 5.2 V případě, že dojde k Případu neplnění Nájemcem dle ustanovení 5.1.1. písm. (d) nebo (f) nebo (i), je Pronajímatel oprávněn, vedle jakýchkoli dalších opravných prostředků či práv, které má k dispozici na základě této Smlouvy nebo platných právních předpisů požadovat, aby Nájemce Pronajímateli zaplatil smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ a den trvání daného Případu neplnění. Smluvní pokuta je v takovém případě splatná do 5 (pěti) pracovních dnů od doručení výzvy k její úhradě, přičemž zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu vzniklé škody a na zaplacení úroku z prodlení.
- 5.3 V případě, že dojde k jakémukoliv Případu neplnění Nájemcem, je Pronajímatel oprávněn, vedle jakýchkoli dalších opravných prostředků či práv, které má k dispozici na základě platných právních předpisů či této Smlouvy (zejména vedle práva na smluvní pokutu či náhradu škody):
- a) úmyslně nepoužito
  - b) ukončit tuto Nájemní smlouvu zasláním písemné výpovědi Nájemci s výpovědní dobou tři (3) měsíce, přičemž výpovědní začíná běžet od prvního dne následujícího po dni, v němž byla výpověď doručena Nájemci.
- 5.4 V případě, že dojde k jakémukoliv Případu neplnění Nájemcem (vyjma Případů neplnění Nájemcem dle ustanovení 5.1.1. písm. (d) nebo (f) nebo (i)) a Pronajímatel z takového důvodu vypoví tuto Nájemní smlouvu, je Pronajímatel oprávněn, vedle jakýchkoli dalších opravných prostředků či práv, které má k dispozici na základě platných právních předpisů či této Smlouvy požadovat, aby Nájemce Pronajímateli zaplatil (a Nájemce bude mít povinnost zaplatit Pronajímateli neprodleně po obdržení takové žádosti) kompenzaci ve výši součtu (i) trojnásobku měsíčního Nájemného, (ii) poloviny ročního Odhadovaného podílu Nájemce na nákladech za služby a (iii) DPH příslušející k částkám uvedeným pod předchozími body (i) a (ii).
- 5.5 V případě, že dojde k Případu neplnění Pronajímatelem, je Nájemce oprávněn dle vlastního uvážení ukončit tuto Smlouvu na základě písemné výpovědi doručené Pronajímateli, přičemž výpovědní doba činí jeden (1) měsíc a začíná běžet od prvního dne následujícího po dni, v němž byla výpověď doručena Pronajímateli.
- 5.6 Právo Pronajímatele na nápravu. V případě, že Nájemce nesplní jakékoliv ujednání nebo povinnost uvedenou v této Nájemní smlouvě a jestliže takové neplnění trvá patnáct (15) dní po doručení oznámení Pronajímatele Nájemci (nebo bez oznámení, jestliže se jedná o stav nouze), je Pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, zjednat nápravu veškerých takových porušení Nájemní smlouvy jménem Nájemce a na jeho náklady a provést veškeré potřebné práce a zaplatit veškeré potřebné platby v této souvislosti. Jestliže bude Pronajímatel mít jakékoli výdaje, za které je Nájemce odpovědný podle této Nájemní smlouvy, bude Nájemce povinen s další splátkou Nájemného (pokud nebude touto Nájemní smlouvou vysloveně uvedeno jiné datum pro uhrazení takové částky) uhradit částku těchto výdajů zvýšenou o příplatek 10 % z celkové částky těchto výdajů spolu s úrokem z celé částky, jehož sazba bude rovná zákonné sazbě úroku z prodlení, přičemž tento úrok poběží ode dne, kdy Pronajímatel tyto výdaje uskutečnil.

## 6 Práva Pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Budovy právo provádět níže uvedená opatření bez oznámení, aniž by mu vznikla odpovědnost vůči Nájemci za způsobenou škodu na majetku nebo poškození obchodní činnosti nebo za zranění osob, a aniž by byl Nájemce zproštěn svých závazků podle této Nájemní smlouvy (zejména nebude mít Nájemce nárok na slevu z Nájemného): (i) změnit jméno Budovy; (ii) instalovat, připevnit a udržovat veškerá grafická označení vně a/nebo uvnitř Budovy (s výjimkou interiéru Pronajímaných prostor); (iii) na základě oznámení předaného Nájemci v přiměřené lhůtě předem



předvádět v rozumné době Pronajímané prostory potenciálním nájemcům, věřitelům a kupujícím; (iv) změnit uspořádání a/nebo umístění vchodů, dveří, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo ostatních veřejných částí Budovy; (v) uzavřít Budovu po obvyklých pracovních hodinách, o sobotách, nedělích a státních svátcích s tím, že Nájemce, jeho zaměstnanci a pozvané osoby mají právo na vstup kdykoliv při dodržení předpisů předepsaných Pronajímatelem pro účely kontroly vstupů; a (vi) použít veškerá přiměřená opatření včetně kontroly, oprav, změn, výzdoby, doplňků a zhodnocení Pronajímaných prostor nebo Budovy podle potřeby nebo vhodnosti pro provoz nebo pro bezpečnost, ochranu a ochranu zájmů Pronajímatele.

- 6.2 Pronajímatel je nad rámec toho, co je již uvedeno v této Nájemní smlouvě, oprávněn dle svého uvážení kdykoliv provádět opravy a rekonstrukce Společných prostor, garáží a fasády Budovy nebo dalších prvků na Budově, respektive v Nemovitosti, a to za předpokladu, že pokud se budou práce dotýkat Pronajímaných prostor, v dostatečném časovém předstihu před započatím takových prací Nájemci zašle písemné oznámení a bude brát ohled na provoz Nájemce. Nájemce je povinen provádění těchto prací strpět, včetně případných přiměřených imisí (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout, a není oprávněn požadovat slevu z Nájemného či jiných plateb podle této Nájemní smlouvy, náhradu škody či ukončení Nájemní smlouvy z tohoto důvodu.

## 7 Různé

- 7.1 Oznámení. Veškerá oznámení a další sdělení podle této Nájemní smlouvy budou činěna písemně a budou doručena osobně, nebo prostřednictvím datové schránky, ve všech případech stranám této Nájemní smlouvy na jejich příslušné adresy uvedené níže nebo na takové adresy v rámci České republiky, které si Strany sdělí podle ustanovení této Nájemní smlouvy. Jakékoli oznámení, které má být podle této Nájemní smlouvy učiněno, se bude považovat za doručené (i) jeho převzetím nebo (ii) odmítnutím převzetí nebo (iii) pátým (5.) dnem od odeslání oznámení na adresu uvedenou níže nebo na takovou adresu v rámci České republiky, kterou si Strany sdělí podle ustanovení této Nájemní smlouvy, přičemž za den odeslání se považuje den vyznačený na razítku poštovního úřadu, resp. den přijetí kurýrem. Veškerá oznámení a další sdělení mohou být rovněž pro informaci zasílány e-mailem na níže uvedené adresy, nicméně zaslání a doručení emailu není a nebude považováno za písemné sdělení doručené Straně, a to ani za předpokladu doložení automatického potvrzení o doručení takového e-mailového oznámení či sdělení druhé Straně. Oznámení budou zasílána na následující adresy:

### Pronajímatel:

ELITE Office Park, a.s.

Adresa: Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

K rukám: předsedy představenstva

datová schránka: ua4dvq9

### Nájemce:

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Adresa: nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec

K rukám:

Ve věcech technických

vedoucí odboru majetkové správy **Ing. Jaroslav Schejbal,**

[schejbal.jaroslav@magistrat.liberec.cz](mailto:schejbal.jaroslav@magistrat.liberec.cz)



Ve věcech provozních

vedoucí odboru sociální péče **Bc. Vlasta Pavlů**, [pavlu.vlasta@magistrat.liberec.cz](mailto:pavlu.vlasta@magistrat.liberec.cz)

datová schránka: 7c6by6u

e-mail: [posta@magistrat.liberec.cz](mailto:posta@magistrat.liberec.cz)

Každá ze Stran musí bezodkladně písemnou formou v souladu s tímto odst. 7.1 Smlouvy oznámit druhé Straně změnu své adresy či dalších kontaktních informací pro příjem oznámení dle této Smlouvy. Změna kontaktní adresy za účelem doručování oznámení dle této Smlouvy nevyžaduje dodatek k této Smlouvě.

- 7.2 Započtení. Žádná se Stran není oprávněna jednostranně započíst jakékoli svoje pohledávky (ať již z této Smlouvy či z jiného titulu) za druhou Stranou proti pohledávkám druhé Strany, lhotejno zda vzniklým na základě této Smlouvy či z jiného titulu.
- 7.3 Prohlášení. Osoba, která tuto Nájemní smlouvu podepíše jménem Pronajímatele, prohlašuje, zaručuje a ujednává, že má veškerá oprávnění a pravomoc tuto Nájemní smlouvu jménem Pronajímatele podepsat. Osoba, která tuto Nájemní smlouvu podepíše jménem Nájemce, prohlašuje, zaručuje a ujednává, že má veškerá oprávnění a pravomoc tuto Nájemní smlouvu jménem Nájemce podepsat.
- 7.4 Platnost. V případě, že se jakékoli ustanovení této Nájemní smlouvy v jakémkoli rozsahu stane neplatným nebo nevymahatelným, nedotkne se neplatnost takového ustanovení platnosti zbývajících ustanovení, která zůstanou platná a vymahatelná v plném zákonem povoleném rozsahu a obě smluvní strany se neprodleně dohodnou na náhradním ustanovení, které bude mít co možná nejbližší účinek.
- 7.5 Zpracovávání a archivování dat. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel a správa Budovy využívají pro účely správy nemovitosti elektronické a/nebo počítačové zpracovávání dat. Pronajímatel a jeho správce mohou archivovat, elektronicky ukládat a zpracovávat informace týkající se Nájemce a této Nájemní smlouvy elektronickou cestou.
- 7.6 Vyloučení prominutí. Žádné opominutí příslušné Strany s uplatněním svých práv nebo nároků či jakýchkoli dovolených prostředků v souvislosti s porušením této Nájemní smlouvy druhou Stranou a v případě Pronajímatele také žádné přijetí plného nebo částečného Nájemného v průběhu trvání jakéhokoli porušení Nájemce nebude znamenat prominutí takového porušení Nájemní smlouvy nebo úmluvy či prominutí jakéhokoli dalšího porušení Nájemní smlouvy.
- 7.7 Prohlášení.  
Pronajímatel prohlašuje, že:
- ke dni uzavření této Nájemní smlouvy je obchodní korporací řádně vzniklou v souladu s právním řádem České republiky; a
  - je oprávněn uzavřít tuto Nájemní smlouvu a zavázat se k plnění veškerých závazků v této Smlouvě obsažených;
  - si není vědom práv či nároků třetích osob ani žádných jiných skutečností, které by bránily pronájmu Pronajímaných prostor v souladu s podmínkami této Nájemní smlouvy.
- Nájemce prohlašuje, že:
- před uzavřením této Nájemní smlouvy obdržel všechna oprávnění a jiná povolení potřebná pro vykonávání aktivit Nájemce v Pronajímaných prostorech nájmu podle Smlouvy;



- b. je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a zavázat se k plnění veškerých závazků v této Nájemní smlouvě obsažených; a
  - c. je s Pronajímanými prostory seznámen, nemá k nim žádné výhrady, a splňují v celém rozsahu podmínky pro účel nájmu.
- 7.8 Spory. Veškeré spory, které vzniknou na základě této Nájemní smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny příslušnými českými soudy.

## 8 Doložky

- 8.1. Strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ("Zákon o registru smluv").
- 8.2. Strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve Smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje apod.) a nemohou být poskytnuty dalším subjektům, a to šedou barvou zvýraznění textu. Neoznačení údajů je považováno za souhlas s jejich uveřejněním a za souhlas subjektu údajů. Nájemce je povinen zajistit uveřejnění v registru smluv bezodkladně po uzavření této Smlouvy.
- 8.3. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle § 6 odst. 1 Zákona o registru smluv.
- 8.4. Strany berou na vědomí, že plnění podle této Smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a ta Strana, která by plnila před účinností této Smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody vzniklé v důsledku takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá Strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.

## 9 Závěrečná ustanovení

- 9.1 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle § 6 odst. 1 Zákona o registru smluv.
- 9.2 O uzavření této Smlouvy bylo rozhodnuto usnesením Rady města Liberec č. 644/2021 ze dne 13. 7. 2021.
- 9.3 Tato Nájemní smlouva byla vyhotovena ve **dvou (2) stejnopisech** v české jazykové verzi. Každá Strana obdrží 1 stejnopis.
- 9.4 Tuto Nájemní smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou podepsanou oběma Stranami.
- 9.5 Strany se dohodly, že na smluvní vztah vzniklý mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy se neuplatní následující ustanovení Občanského zákoníku: § 558 odst. 2 (věta druhá), § 1748, § 1793, § 1794, §1799, §1800, § 1805 odst. 2, § 1899, § 1912 odst. 1, § 1936, § 1949 až 1951, § 1971, § 1995 odst. 2, § 1977 až 1979, § 2000, § 2002 až 2005, § 2050, § 2208, § 2209, § 2212 odst. 3, § 2239, § 2210 odst. 2 a odst. 3, § 2218, § 2219 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2226, § 2227, § 2230, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2247, § 2253, § 2254, § 2285, § 2287, § 2303 až § 2305, § 2308 až § 2312, § 2314, § 2315, § 2318, § 2333 až 2357, § 2895. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práva smluvních stran dle ustanovení § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na jejich práva a povinnosti dle této Nájemní smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Pronajímaných prostor, jejich předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle ustanovení § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nezakládají právo Nájemce dále užívat Pronajímané prostory po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele. Strany pro vyloučení pochybností dále sjednávají, že ujednání, že určitá část obsahu této Smlouvy bude mezi Stranami nebo některými z nich ujednána dodatečně, není podmínkou účinnosti této Smlouvy nebo některé její části.




- 9.6 Žádná Strana se necítí být ve vztahu ke druhé Straně slabší stranou ve smyslu Občanského zákoníku. Strany konstatují a činí nesporným, že tato Smlouva byla ujednána za podmínek v obchodním styku obvyklých, žádné z ustanovení této Smlouvy není možné považovat za nedůvodně zvýhodňující některou ze Stran a vzájemná plnění Stran nejsou v hrubém nepochopitelně. Strany dále konstatují a činí nesporným, že byly pro účely jednání o podmínkách této Smlouvy řádně právně zastoupeny, rozumí plně obsahu této Smlouvy, a akceptují práva a povinnosti v této Smlouvě sjednané. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností. Ustanovení §§ 1765 a 1766 Občanského zákoníku se v případě Nájemce nepoužijí.
- 9.7 Strany tímto v souladu s Občanským zákoníkem ujednaly, že veškeré pohledávky kterékoliv ze Stran za druhou Stranou Nájemní smlouvy se promlčují ve lhůtě 4 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
- 9.8 Žádné neuplatnění, částečné uplatnění ani opoždění Strany s uplatněním práva nebo prostředků právní ochrany se nevykládá jako vzdání se předmětného práva.
- 9.9 Tato Nájemní smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Stranami ohledně předmětu této Nájemní smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí rozhovory, jednání a dohody mezi Stranami týkající se předmětu této Nájemní smlouvy.
- 9.10 Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Nájemní smlouvy:  
Příloha 1 Půdorysný plán Pronajímaných prostor a definice Pronajímatelné plochy  
Příloha 2 Poplatky za služby a provozní náklady  
Příloha 3 úmyslně nepoužito  
Příloha 4 Výpis z registru týkající se Nájemce  
Příloha 5 Pojištění Nájemce  
Příloha 6 Fit-out (zhodnocení Nájemce)  
Příloha 7 Práce Pronajímatele  
Příloha 8 Soupis vybavení
- 9.11 Smluvní strany tímto prohlašují, že se řádně seznámily s touto Nájemní smlouvou před jejím podpisem a porozuměly jejímu obsahu a že tato Nájemní smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy připojenými níže.

V Liberci dne 6. 8. 2021


za PRONAJÍMATELE:  
ELITE Office Park, a.s.

Podpis:   
Jméno: Ing. Roman Uzel  
Funkce: předseda představenstva

Podpis:   
Jméno: Jaroslav Bernat  
Funkce: člen představenstva

V Liberci dne 23. 08. 2021

za NÁJEMCE:  
STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Podpis:   
Jméno: Ing. Jaroslav Zámečník, CSc.  
Funkce: primátor města

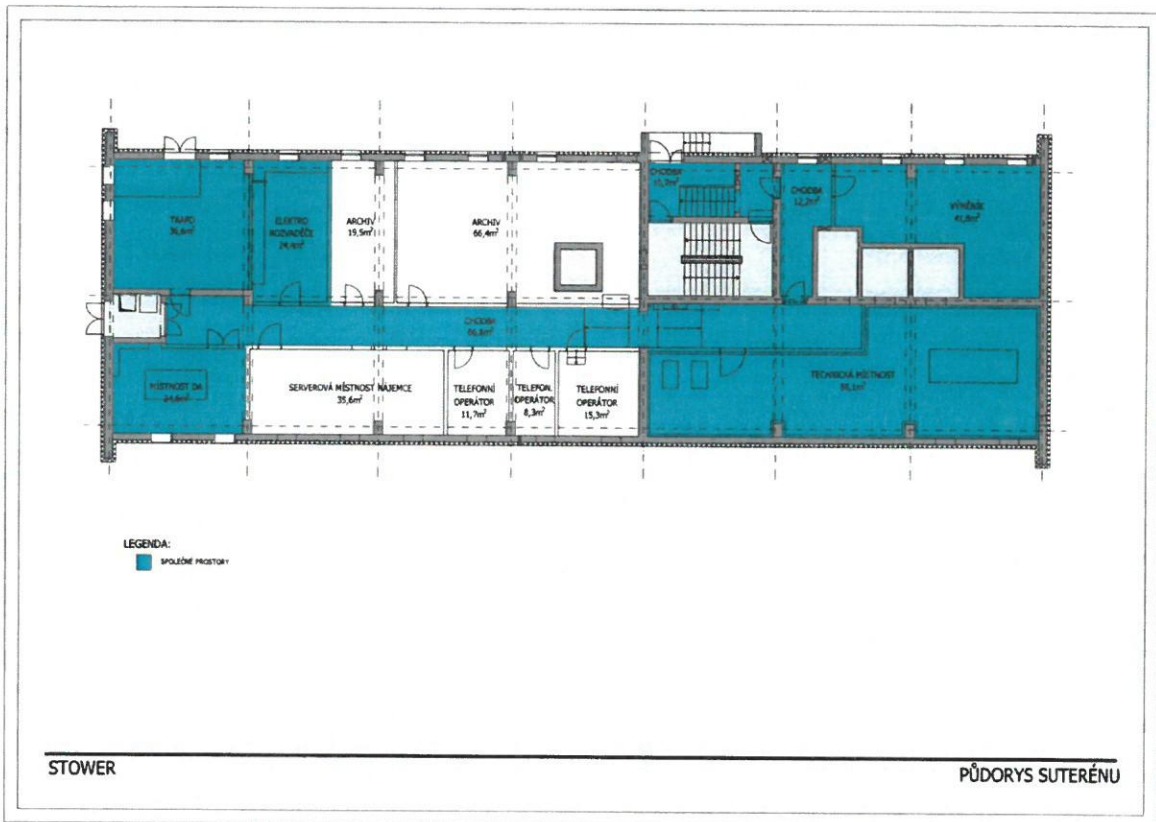


Příloha č. 1 - Pronajímatelná plocha

|                 | kanceláře m <sup>2</sup> | podíl na<br>společných<br>prostorech | sklad/m <sup>2</sup> | zasedačky/m <sup>2</sup> | spisovny/m <sup>2</sup> | chodby,<br>kuchyně,<br>technické<br>zázemí | sociálky     |
|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|--|--------------|
| <b>PŘÍZEMÍ</b>  | 171,1                    | 15,1                                 | 0,0                  | 0,0                      | 0,0                     | 124,8                                      | 17,4         |
| <b>1. PATRO</b> | 266,8                    | 23,6                                 | 16,4                 | 0,0                      | 0,0                     | 172,7                                      | 32,1         |
| <b>2. PATRO</b> | 176,8                    | 23,6                                 | 16,4                 | 70,3                     | 20,1                    | 172,7                                      | 32,1         |
| <b>3. PATRO</b> | 211,2                    | 23,6                                 | 16,4                 | 66,1                     | 69,9                    | 92,3                                       | 32,1         |
| <b>Celkem</b>   | <b>825,9</b>             | <b>85,9</b>                          | <b>49,2</b>          | <b>136,4</b>             | <b>90</b>               | <b>562,5</b>                               | <b>113,7</b> |

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Pronajímatelná<br>plocha CELKEM | 1 863,60 |
|---------------------------------|----------|

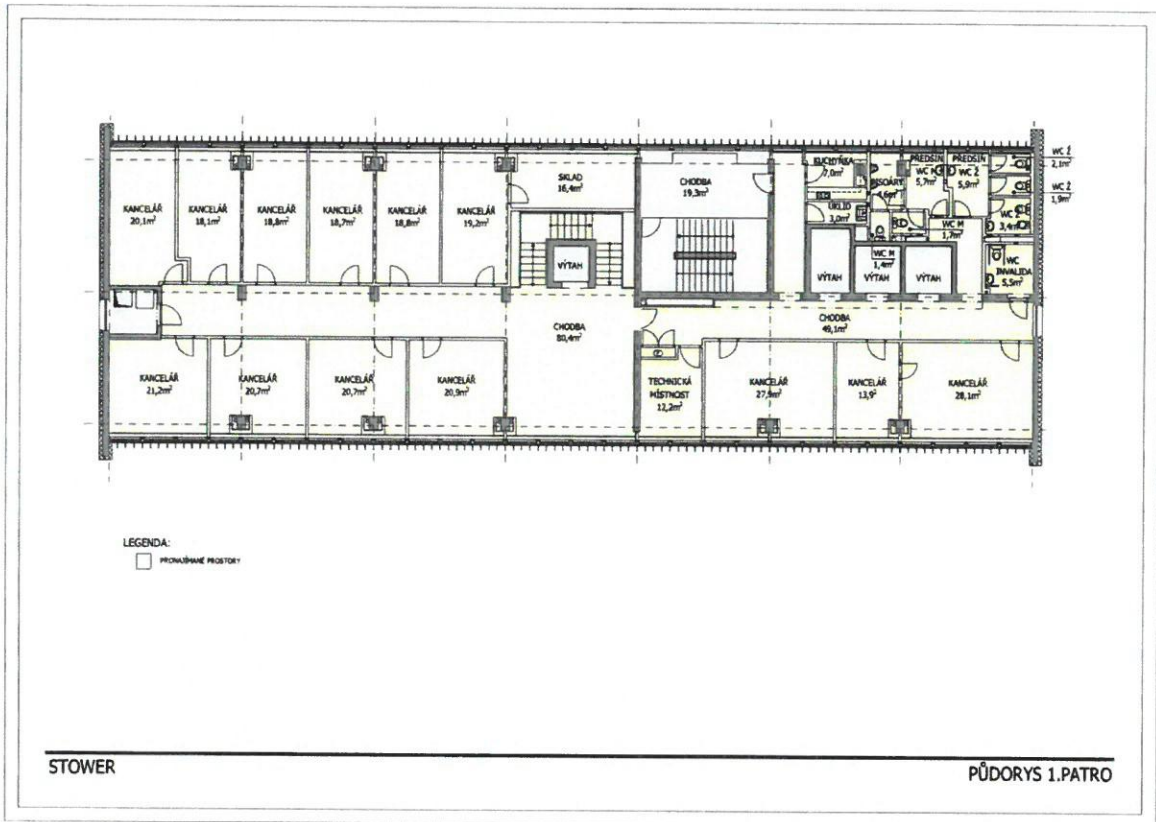




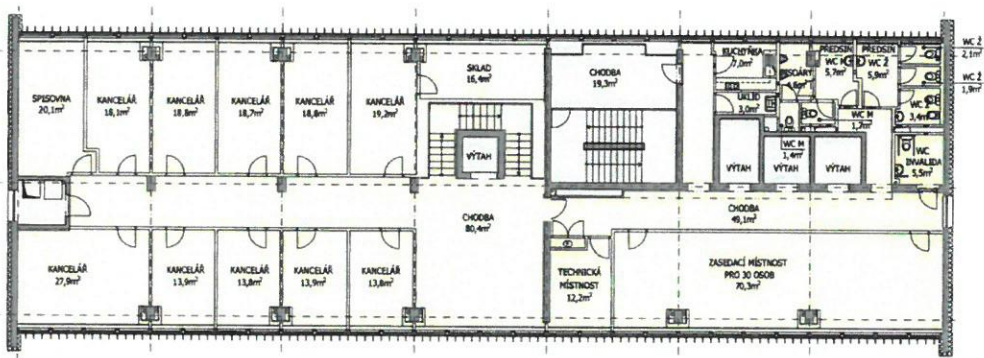












LEGENDA:  
 PRONÁJMOVÉ PRÍSTOJKY

STOWER

PŮDORYS 2. PATRO







## **PŘÍLOHA 2**

### **POPLATKY ZA SLUŽBY A PROVOZNÍ NÁKLADY**

Poplatky za služby, které hradí Nájemce, budou vypočteny jako poměrný podíl na provozních nákladech, které sestávají zejména, nikoliv však výlučně, z níže uvedených nákladů, jež vzniknou Pronajímateli nebo Nájemci v souvislosti s řádnou údržbou, opravami a provozem Pronajímaných prostor nebo Budovy nebo Nemovitosti či jí sloužící infrastruktury za účelem zachování vysokého standardu:

#### **(A) Náklady na veřejné služby**

##### **1 Vodné**

Zde jsou zahrnuty náklady na spotřebu pitné vody, sprinklery a zařízení požární ochrany, zavlažování květin uvnitř budovy, vodu na úklid veškerých společných prostor včetně fasád a vnějších prostranství (ulice, chodníky).

##### **2 Stočné**

Zde jsou zahrnuty poplatky, které budou účtovány za využívání veřejné kanalizační sítě včetně poplatků za provoz čerpadel odpadních vod.

##### **3 VZT (topení, vzduchotechnika, klimatizace)**

Zde jsou zahrnuty náklady na palivo (např. teplá či studená voda, plyn, teplo) a elektřinu jako nutné zdroje pro zajištění VZT.

##### **4 Elektřina**

Zde jsou zahrnuty náklady mj. na spotřebu elektřiny nutné pro osvětlení veřejných, parkovacích a společně používaných prostor jako jsou vstupy, chodby, schodiště, podzemní prostory, výtahy a systémy VZT rovněž pro osvětlení venkovních prostranství, fasád, značení i náklady na další elektřinu užívanou ve společných prostorách. (Jedná se o veškerou el. energii spotřebovanou v Budově vyjma spotřeby el. energie naměřené nájemcům.)

#### **(B) Technická údržba**

##### **5 Technické monitorování a údržba**

Do těchto nákladů jsou zahrnuty výdaje za monitorování, opravy a údržbu systémů zajišťujících teplou vodu, vodovodních systémů, vytápěcích a klimatizačních systémů, bezpečnostních systémů, sprinklerů, systémů správy Budovy, pohotovostního generátoru, elektrických systémů a dalších podobných systémů, které jsou nutné pro chod Budovy a Nemovitosti sloužící infrastruktury; dále za pravidelné bezpečnostní kontroly a pravidelnou údržbu a čištění, opravy, náklady na výměnu opotřebovaných položek v rámci výše uvedených systémů, které jsou vyžadovány pro zajištění řádného chodu těchto zařízení.

##### **6 Osobní a nákladní výtahy**

Výdaje na smluvní servisní údržbu pro monitorování funkčnosti a bezpečnosti; zahrnuty jsou zde pravidelné kontroly, bezpečnostní kontroly, servisní úpravy, opravy a výměny součástí, u kterých je toto nutné vlivem běžného opotřebení výtahů a výtahových šachet.

#### **(C) Úklid**

##### **7 Úklid podzemních parkovacích prostor, fasády a odvoz odpadků**

Tyto náklady zahrnují čištění parkovacích prostor a manipulačních komunikací, náklady na sběr, dopravu, skladování a odvoz odpadků z Nemovitosti, náklady na odklizení ledu a sněhu.

##### **8 Úklid Budovy**

Tyto náklady zahrnují výdaje na úklid společných prostor Budovy, jako jsou např. vstupy, okna, fasády, chodby, suterén, výtahy a atria budov, současně jsou zahrnuty náklady na



spotřební položky nutné pro tento úklid.

**(D) Bezpečnost**

**9 Bezpečnostní kontrola**

Zahrnuty jsou náklady na technické i jiné bezpečnostní kontroly, které jsou vyžadovány právními předpisy nebo správními orgány, k údržbě systémů. Jedná se o kontrolu systémů požární ochrany, elektrického požárního systému, kuchyně a stravovacího zařízení.

**10 Bezpečnostní služba a recepce**

Zahrnuty jsou náklady na personál bezpečnostní služby a recepci budovy.

**(E) Správa nemovitosti**

**11 Technická správa nemovitosti**

Do těchto nákladů jsou zahrnuty náklady společnosti, která smluvně zajišťuje technickou správu včetně technického personálu a inženýrů, kteří se starají o provoz a údržbu Budovy a Nemovitosti sloužící infrastruktury.

**12 Správa nemovitosti**

Do těchto nákladů je zahrnut poplatek za obchodní správu Nemovitosti a náklady ze smlouvy na provoz Pronajímaných prostor a obchodního správce, vč. odměn účetních, auditorů, právníků a jiných odborných poradců (a související náklady a výdaje) vynaložené v souvislosti se správou, pronájmem a provozem Budovy a/nebo jejich zařízení či součástí. Dále pak náklady na zajištění propagace a marketingu Budovy.

**(F) Jiné**

**13 Příslušná daň z nemovitosti a zákonné poplatky**

Zahrnuty jsou právními předpisy stanovené poplatky včetně daně z nemovitosti, platby městu za pronájem pozemku a další poplatky stanovené právními předpisy, které by vyplývaly Pronajímateli z držení nebo provozu Nemovitosti.

**14 Pojištění majetku a odpovědnosti za škody a jiné pojištění**

Zahrnuty jsou náklady na pojištění Nemovitosti či jejích částí, pojištění za Ztrátu nájemného a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám.

**15 Náklady na telefon a jiná komunikační zařízení**

Zahrnuty jsou náklady na uhrazení poplatků i nákladů na údržbu a řádné fungování zařízení pro přenos telefonních dat, internetu a ostatních komunikačních zařízení v Budově.

**16 úmyslně nepoužito**

**17 Různé**

Zahrnuty jsou ostatní náklady potřebné či nezbytné či vhodné pro údržbu, opravy a/nebo provoz Budovy a Nemovitosti sloužící infrastruktury, jakož i pro zachování vysoké kvality a standardu Budovy, srovnatelných s podobnými prostory a typově obdobnými budovami v České republice.



**PŘÍLOHA 3**  
**úmyslně nepoužito**



## PŘÍLOHA 4

### VÝPIS Z REGISTRU TÝKAJÍCÍ SE NÁJEMCE

Registr ekonomických subjektů | ČSÚ

Stránka č. 1 z 1



## Výpis z registru ekonomických subjektů

### Upozornění:

Zobrazené identifikační údaje a statistické charakteristiky ekonomického subjektu jsou výsledkem vyhodnocení informací dostupných z administrativních zdrojů a slouží účelům státní statistické služby.

Údaje ke dni: 15.6.2021

### Identifikace ekonomického subjektu

Identifikační číslo osoby (IČO): **00262978**

Obchodní firma/název: STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Adresa sídla / místa podnikání: Liberec, 46001, Liberec I-Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1

Okres: CZ0513 Liberec

Základní územní jednotka: 556904 Liberec (nečleněné město)

### Základní charakteristiky

|                                     |          |  |
|-------------------------------------|----------|--|
| Statistická právní forma:           | 801      | Obec nebo městská část hlavního města Prahy                  |
| Datum vzniku:                       | 1.7.1973 |  |
| Datum zániku:                       |          |  |
| Institucionální sektor: dle ESA2010 | 13130    | Místní vládní instituce (kromě fondů sociálního zabezpečení) |
| Činnosti - dle CZ-NACE              | 84110    | Všeobecné činnosti veřejné správy                            |
|                                     | 18130    | Příprava tisku a digitálních dat                             |
| Velikostní kat. dle počtu zam.      | 340      | 500 - 999 zaměstnanců  |

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen prostřednictvím Internetu (<http://www.czso.cz>) dne: 28.6.2021.





VÝPIS USNESENÍ  
Z USTAVUJÍCÍHO ZASEDÁNÍ  
ZASTUPITELSTVA MĚSTA LIBEREC,  
KONANÉHO 20. 11. 2018



**USNESENÍ Č. 251/2018**

**Volba primátora města Liberec**

Zastupitelstvo města po projednání

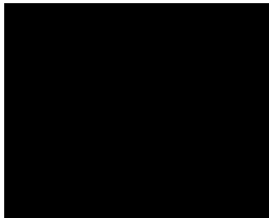
*volí*

v souladu s § 84 odst. 2 písm. m) a § 103, odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů do funkce primátora města Ing. Jaroslava Zámečnicka, CSc.

**Ing. Jaroslav Zámečnick, CSc. v. r.**  
primátor

**Ing. Jiří Němeček, CSc. v. r.**  
náměstek primátora

Za správnost odpovídá:



**Iva Pourová**

vedoucí oddělení organizačního

Liberec 28. června 2021





VÝPIS USNESENÍ  
Z 15. ŘÁDNÉ SCHŮZE  
RADY MĚSTA LIBEREC,  
KONANÉ 13. 7. 2021



**USNESENÍ Č. 644/2021**

**Pronájem nebytových prostor pro SML v souvislosti s rekonstrukcí budovy URAN**

**Stručný obsah:** Jedná se o pronájem nebytových prostor pro statutární město Liberec – zřízení pronájmu z důvodu rekonstrukce budovy URAN. Na základě výběrového řízení byla vybrána společnost ELITE Office Park, a. s. – budova „S tower“ pro odbor sociální. Odbor dopravy by měl být umístěn v budově Libereckého kraje – dnešní očkovací centrum.

Rada města po projednání

***schvaluje***

1. nájem nebytových prostor v budově č. p. 580, ul. Dr. M. Horákové, část obce Liberec IV – Perštýn, která je součástí pozemku p. č. 1457/2, k. ú. Liberec, nacházejících se v 1. až 4. nadzemním podlaží budovy, za účelem použití jako kancelářské prostory o celkové výměře 1863,6 m<sup>2</sup>, a dále 3 vyhrazená parkovací stání nacházejících se přímo u zadního vstupu do objektu, za celkové nájemné ve výši 200 Kč/měs./m<sup>2</sup> s tzv. rent free na 5 měsíců s tím, že za tyto měsíce bude úhrada nájemného pouze ve výši 100 Kč za všechny pronajímané prostory, 100 Kč/měs. za každé parkovací stání a 39 Kč/měs/m<sup>2</sup> za náklady na služby, všechny ceny jsou uvedeny bez DPH, na dobu určitou od 1. 9. 2021 do 31. 8. 2023 s možností automatického prodloužení o dalších 60 měsíců, od vlastníka: ELITE Office Park, a. s., IČO: 27683087, se sídlem Dr. M. Horákové 580/7, Liberec IV – Perštýn, pro statutární město Liberec, IČO: 002 62 978, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec I – Staré Město,
2. nájemní smlouvu na pronájem nebytových prostor „S tower“ dle přílohy č. 1,

***a ukládá***

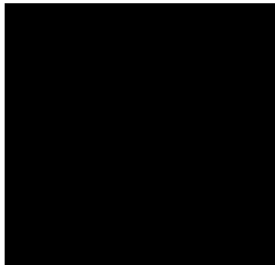
1. zajistit uzavření nájemní smlouvy dle přílohy č. 1,  
P: Schejbal Jaroslav, Ing. - vedoucí odboru majetkové správy  
T: 31. 7. 2021
2. předložit radě města návrh nájemní smlouvy s Libereckým krajem na pronájem prostor bývalého očkovacího centra.  
P: Schejbal Jaroslav, Ing. - vedoucí odboru majetkové správy  
T: 30. 9. 2021

**Ing. Jaroslav Zámečník, CSc. v. r.**  
primátor města

**Ing. Zbyněk Karban v. r.**  
náměstek primátora



Za správnost odpovídá:



*Iva Pourová*  
vedoucí oddělení organizačního  
Liberec 19. července 2021



**PŘÍLOHA 5**

**POJIŠTĚNÍ NÁJEMCE – bude doložena smlouva o pojištění**



## **PŘÍLOHA 6 – FIT-OUT (ZHODNOCENÍ NÁJEMCE)**

Nájemce umístí v technických místnostech na jednotlivých podlažích IT racky a příruční trezory.



## **PŘÍLOHA 7 - PRÁCE PRONAJÍMATELE**

Součástí nebytového prostoru jsou následující součásti:

### **POVRCHY**

- Betonové podlahy, podlahová krytina (PVC/koberec)
- SDK dělicí příčky
- Rastrové podhledy
- ŽB dělicí konstrukce opatřené omítkou a malbou

### **VÝPLNĚ OTVORŮ**

- Vstupní protipožární dveře na jednotlivých podlažích
- Jednotlivé dveře v SDK příčkách
- Hliníková otvíravá okna vč. systémového hliníkového rámu s pevným zasklením
- Vstupní posuvné automatické dveře v přízemí (samostatný vstup nájemce)

### **ELEKTROINSTALACE, OSVĚTLENÍ**

- Páteřní rozvody silnoproudu ve stoupacích trasách
- Páteřní slaboproudé rozvody ve stoupacích trasách
- Silnoproudé a slaboproudé rozvody v podparapetních žlabech
- Rozvaděče silnoproudé elektroinstalace v technické místnosti
- Rozvaděče slaboproudé instalace v technické místnosti
- Osvětlení zabudované v podhledech
- Nouzové osvětlení

### **VZDUCHOTECHNIKA**

- Podparapetní čtyřtrubkové fancoily vč. ovládání a okenních kontaktů pro vytápění a chlazení prostor

### **EPS A POŽÁRNÍ OCHRANA**

- Detektory kouře a tepla v jednotlivých místnostech
- Hydrant a suchovod na každém podlaží

### **EZS, ACS**

- Přístupový systém napojený na systém budovy (čtečky karet, elektromechanické zámky)
- Elektronický zabezpečovací systém budovy



**Příloha č. 8 - Soupis vybavení**

| 1. patro 2. patro 3. patro 4. patro 5. patro CELKEM  |   |    |    |   |   |    |  |  |  |  |
|--|---|----|----|---|---|----|--|--|--|--|
|  | 3 | 10 | 7  | 2 | 2 | 22 |  |  |  |  |
| Kancelářské stoly - standard                         |   |    |    |   |   |    |  |  |  |  |
| Přídavné stoly ka kanc. stolu                        |   | 2  | 1  |   |   | 3  |  |  |  |  |
| Desky stolové - čtverkruh                            |   | 6  | 2  |   |   | 8  |  |  |  |  |
| Stůl půlkruhový - speciál                            |   |    | 3  |   |   |    |  |  |  |  |
| Skříňové 4dvéřové s nikou (plná dvířka)              |   |    | 6  | 2 |   | 8  |  |  |  |  |
| Skříňové 4dvéřové s nikou (kombi sklo x plná dvířka) |   | 5  | 5  | 5 | 1 | 16 |  |  |  |  |
|  |   |    |    |   |   |    |  |  |  |  |
| Skříňové jednodvéřové (nízké s plnými dvířky)        |   | 9  | 3  |   |   | 12 |  |  |  |  |
| Skříňové dvoudvéřové (nízké s plnými dvířky)         |   | 14 | 8  | 5 | 1 | 28 |  |  |  |  |
|  |   |    |    |   |   |    |  |  |  |  |
| Šatní skříňové jednodvéřové                          | 2 | 4  | 5  | 1 |   | 12 |  |  |  |  |
|  |   |    |    |   |   |    |  |  |  |  |
| Kontejner ke kanc. stolu s 4 zásuvkami               | 1 | 7  | 10 |   |   | 18 |  |  |  |  |
|  |   |    |    |   |   |    |  |  |  |  |
| židle  |   | 13 |    |   |   | 13 |  |  |  |  |
| roh vysoký otevřený                                  |   | 1  |    |   |   | 1  |  |  |  |  |
| vysoká skříň   |   | 1  | 3  |   |   | 4  |  |  |  |  |

některé v kombinaci s další skříni





|                              |  |  |   |   |   |   |
|------------------------------|--|--|---|---|---|---|
| vyšoká skříň šuplíky + nika  |  |  | 1 | 2 |   | 3 |
| vyšoká skříň s nikou + zámek |  |  |   | 1 |   | 1 |
| vyšoká skříň, 1/2 otevřená   |  |  |   | 1 | 1 | 2 |
| <b>vyvolávací systém</b>     |  |  |   |   |   | 1 |

