

NÁJEMNÍ SMLOUVA
(dále jen "Smlouva")

OASIS Florenc Property Holding s.r.o.
se sídlem Praha 1, Olivova 2096/4, PSČ 110 00
IČO: 284 58 435
zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze
oddíl C, vložka 143001
zastoupena jednatelem, jímž je pan CHRISTIAN BERNARD HARLANDER
Účet pro poplatky za služby – Kč – 2049200205/2600 vedený Citibank a.s.
Účet pro nájemné – Kč – 2049200301/2600 vedený Citibank a.s.
Účet pro nájemné – EUR – 2049200408/2600, IBAN CZ83 2600 0000 0020 4920 0408
vedený Citibank a.s.
(dále jen "**Pronajímatel**")

a

Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond, a.s.
se sídlem Za Poříčskou bránou 256/6, Karlín, 186 00 Praha 8,
IČO: 49241494,
zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze
oddíl B, vložka 2130
zastoupena předsedou představenstva, jímž je pan Ing. ZDENĚK NEKULA,
č.ú. 214421003/2700, vedený UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
(dále jen "**Nájemce**")

Preambule

- A Pronajímatel je vlastníkem pozemků parc. č. 203 a parc.č. 782/9, na kterých je umístěna budova č.p. 394, víceúčelová budova v části obce Karlín, katastrální území Karlín, Praha 8, zapsané na listu vlastnictví č. 896 katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha; Pronajímatel vybudoval na zmíněných pozemcích obchodně-kancelářský park s názvem "Oasis Florenc", včetně kanceláří a jiných nebytových prostor, a to na ulici **Sokolovská 394/17 / Pobřežní 394/12**, 180 00 Praha 8 (dále jen "**Budova**").
- B. Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH, nemůže si však uplatnit nárok na odpočet daně podle § 72 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, protože předmět činnosti je plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně podle § 51, odst. 1 písm. C zákona o DPH. Nájemce nebude uplatňovat takový nárok na odpočet daně, i pokud by si ho v budoucnu mohl uplatnit.

I.

Pronajaté prostory

- 1.1 Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce si tímto pronajímá od Pronajímatele:
- 1.1.1 kancelářské prostory umístěné ve 4. patře (5. nadzemní podlaží) Budovy s celkovou čistou výměrou 1.259,8 m² (dále jen "**Pronajaté kancelářské prostory 1**"), které jsou v příloženém plánu v Příloze ./B označeny pod písmenem B;
- 1.1.2 kancelářské prostory umístěné ve 4. patře (5. nadzemní podlaží) Budovy s celkovou čistou výměrou 517,8 m² (dále jen "**Pronajaté kancelářské prostory 2**"), které jsou v příloženém plánu v Příloze ./B označeny pod písmenem C;

dále společně také **Pronajaté kancelářské prostory**;

- 1.1.3 10 parkovacích stání v 1. podzemním podlaží Budovy (dále jen “**Pronajatá parkovací stání**”). Čísla parkovacích stání: 208-217, jak je uvedeno v Příloze .B;
- 1.1.4 skladové prostory umístěné 1. podzemním podlaží Budovy s celkovou čistou výměrou 61,60 m² (dále jen “**Pronajatý sklad**”), který je v příloženém plánu v Příloze .B označen pod písmenem D;

dělicí zdi a jiné konstrukce budou součástí pronajatých prostor.

„**Čistou plochou pronajatých kancelářských prostor**“ se rozumí prostor vymezený vnitřní plochou vnějších zdí. V případě, že vnější povrch zdí je zhotoven ze skla, je tento prostor vymezený vnitřní plochou vnitřních skel, 1 m (jeden metr) nad podlažím. K výše uvedeným plochám se nepočítají a za součást Čisté plochy pronajatých kancelářských prostor se nepovažují svislé komunikace včetně výtahů, schodů a jejich obvodového zdiva, toalet, svislých šachet a jejich obvodového zdiva, technických zařízení a strojovny, které slouží jako hlavní domovní instalace Budovy. Za součást Čisté plochy pronajatých kancelářských prostor se naopak považují speciální technické místnosti Nájemce využívané výhradně Nájemcem, jako např., nikoli však výlučně, telefonní, datové, počítačové a jim podobné technické místnosti. Čistá plocha pronajatých kancelářských prostor má pro účely této Smlouvy výměru 1.777,6 m²; včetně 6% add on faktoru je pak hrubá pronajimatelná plocha, která se použije pro účely článku 5 a pro účely Provozních nákladů dle článku 6 této Smlouvy, 1.884,3 m².

Pronajaté kancelářské prostory, Pronajatá parkovací stání a Pronajatý sklad jsou vyznačeny v příloženém plánu (Příloha .B) a jsou dále společně označovány jako “**Pronajaté prostory**”.

- 1.2 Pronajímatel pronajímá Nájemci do užívání Pronajaté prostory s vybavením specifikovaným v Příloze .C1. V Příloze .C2A a .C2B jsou uvedeny zvláštní požadavky Nájemce na vybavení Pronajatých kancelářských prostor (dále jen “**Zvláštní vybavení**”). Pronajímatel nejpozději ke dni Zahájení nájemního vztahu předá Nájemci Pronajaté kancelářské prostory s vybavením dle Přílohy .C1 a Přílohy .C2A. Pronajímatel ponese náklady (bez DPH) spojené s pořízením a instalací Zvláštního vybavení Nájemce dle Přílohy .C2A do celkové výše 250 EUR za metr čtverečný Pronajatých kancelářských prostor (čisté plochy) plus DPH úpravy Pronajatých kancelářských prostor, jak je blíže specifikováno v Příloze .C2A. Náklady na Zvláštní vybavení spojené s pořízením a instalací Zvláštního vybavení Nájemce dle Přílohy .C2B hradí Nájemce; Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas s realizací Zvláštního vybavení dle Přílohy .C2B ze strany Nájemce, přičemž podmínky realizace jsou blíže popsány v čl. XI. odst. 11.6 až 11.8 této Smlouvy.
- 1.3 Nájemce tímto přijímá Pronajaté prostory od Pronajímatele. Nájemce současně potvrzuje, že učinil řádnou prohlídku Pronajatých prostor a seznámil se s jejich stavem. Nájemce dále potvrzuje, že Přílohy .B, a .C1 dostatečně popisují Pronajaté prostory a že v souvislosti s nimi nemohou být vůči Pronajímateli uplatněny žádné nároky.
- 1.4 Nájemce bude oprávněn umístit firemní loga u vchodu do Budovy. Využití vnitřních a/nebo vnějších zdí a/nebo střechy budovy (např. pro připevnění firemního názvu a loga) musí být předem písemně schváleno Pronajímatelem, s tím, že návrh nebude Pronajímatelem bezdůvodně odmítnut v případě, že navrhované grafické ztvárnění firemního názvu či loga nebude v rozporu s celkovým image Budovy. Bez ohledu na počet nájemních smluv Nájemce v budově, je možné umístit pouze jedno logo Nájemce. Bude-li třeba, Nájemce musí získat potřebný souhlas od příslušných orgánů. Přesné umístění je vyznačeno v Příloze .D. Náklady na montáž a údržbu reklamních ploch a demontáž nese Nájemce.
- 1.5 Pronajímatel má právo nabídnout Nájemci srovnatelné prostory v Budově za Pronajaté prostory či jejich část, pokud to bude účelné pro uspořádání vztahů v rámci Budovy. Strany o tom sepíší dodatek; ustanovení této Smlouvy budou aplikována dle jejich smyslu a účelu.

II. Účel nájmu

- 2.1 Pronajaté kancelářské prostory budou použity výlučně jako kancelářské prostory pro výkon kancelářských činností v rámci předmětu podnikání Nájemce dle zápisu v obchodním rejstříku. Výpis Nájemce z obchodního rejstříku / Živnostenská oprávnění Nájemce jsou připojena jako Příloha .E. Pronajatá parkovací stání budou využívána Nájemcem pro parkování vozidel jeho zaměstnanců. Pronajatý sklad nebude užíván pro skladování toxického či jinak nebezpečných materiálů. Výše uvedený způsob využití Pronajatých kancelářských prostor a Pronajatého parkovacího stání a Pronajatého skladu je dále označován jako “**Účel pronájmu**”. Využití Pronajatých prostor Nájemcem musí být v souladu s Účelem pronájmu a s provozními předpisy tvořícími Přílohu .F, které mohou být příležitostně upraveny.
- 2.2 Nájemce nemůže změnit Účel pronájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele, který může být dle uvážení Pronajímatele odepřen. Nájemce nemůže využívat prostory k jinému účelu, než který je výslovně stanoven v článku II této Smlouvy, či takovým způsobem, který by negativně ovlivnil řádný a hospodárny charakter služeb, které jsou poskytovány jiným nájemcům či jakýmkoliv jiným uživatelům Budovy.
- 2.3 Pronajímatel je nicméně kdykoliv oprávněn dle vlastní úvahy:
- využívat či pronajímat jakoukoliv součást společných prostor Budovy (včetně, ale nikoliv výlučně, využití stálých či přechodných stánků, kaváren, reklamních ploch a informačních panelů, atd.) a jakákoliv nevyhrazená parkovací stání (pokud jsou dána k dispozici Pronajímatelem) uvnitř a/nebo vně budovy, a
 - pořádat jakékoliv speciální akce (např. výstavy, propagační akce, atd.) ve společných prostorách budovy s ohledem na právo nebýt rušen během běžné provozní doby.
- 2.4 Za účelem zákonného provozování předmětu činnosti uvedeného v účelu pronájmu prostor je povinen Nájemce na vlastní náklady řádně zajistit a za všech okolností dodržovat a splňovat podmínky, za kterých byla vydána veškerá oprávnění a povolení po celou dobu trvání platnosti Smlouvy (dále jen „**Povolení**”). Nájemce je povinen na základě písemné výzvy Pronajímatele neprodleně předložit Pronajímateli jakákoliv povolení či jakékoliv jejich změny či dodatky po jejich vystavení příslušným orgánem státní správy. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel neučinil žádná prohlášení či záruky ohledně povolení, a skutečnost, že Nájemce nezíská buď potřebná či požadovaná povolení či mu tato budou odebrána, nebude mít vliv v míře povolené příslušným zákonem na další platnost a vykonatelnost této Smlouvy a práv a povinností z ní vyplývajících.
- 2.5 Nájemce je oprávněn do Budovy umístit své sídlo. Nájemce je povinen deregistrovat své sídlo z Budovy bez zbytečného odkladu (nejpozději do 30 dnů) poté, co dojde k ukončení všech nájemních smluv uzavřených mezi Nájemcem a Pronajímatelem.

III. Trvání nájemního vztahu

- 3.1 Nájemní vztah,
- ohledně Pronajatých kancelářských prostor 1 a Pronajatých parkovacích stání a Pronajatého skladu se uzavírá na dobu určitou, bude zahájen dnem 1.6.2017 (dále jen “**Zahájení nájemního vztahu 1**”)
 - ohledně Pronajatých kancelářských prostor 2 se uzavírá na dobu určitou, bude zahájen dnem 1.7.2017 (dále jen “**Zahájení nájemního vztahu 2**”), bude trvat do 30.4.2023.

IV. Předání Pronajatých Prostor

- 4.1 Pronajaté kancelářské prostory 1 a Pronajatá parkovacích stání a Pronajatý sklad budou předány Pronajímatelem Nájemci v den Zahájení nájemního vztahu 1 či dle dohody stran před ním. Pronajaté kancelářské prostory 2 budou předány Pronajímatelem Nájemci v den Zahájení nájemního vztahu 2 či dle dohody stran před ním. Nájemce nemá povinnost platit Nájemné za dobu mezi Zahájením nájemního vztahu 1 a Zahájením nájemního vztahu 2 a předáním před tímto datem. Nájemce však uhradí měsíčně náklady na spotřebovaná média a provozní náklady, včetně zálohy na ně.
- 4.2 Nájemce je povinen převzít Pronajaté prostory za předpokladu, že stav Pronajatých kancelářských prostor, Pronajatého skladu a Pronajatých parkovacích stání a jejich vybavení dle čl. 1.2. této smlouvy v době předání umožňuje řádné využití Pronajatých kancelářských prostor, Pronajatých parkovacích stání či Pronajatého skladu pro Účel pronájmu.
- 4.3 O předání sepiší smluvní strany předávací protokol. Tento protokol určí jakékoliv viditelné nedostatky Pronajatých prostor. Podpisem předávacího protokolu Nájemce stvrzuje, že prostory jsou plně způsobilé pro Účel pronájmu v souladu s touto Smlouvou, a Pronajímatel nebude povinen provést jakékoliv další práce či montáže za účelem užívání prostor Nájemcem. Aniž by tím bylo dotčeno předcházející, veškeré evidované vady zaznamenané do předávacího protokolu budou co nejdříve odstraněny Pronajímatelem. Tyto vady budou odstraněny v termínu odsouhlaseném oběma smluvními stranami.
- 4.4 Zjištěné nedostatky, které nezabraňují řádnému využití Pronajatých prostor jako celku pro Účel pronájmu, nejsou důvodem pro odmítnutí převzetí Pronajatých prostor a Nájemce je v tomto případě povinen začít využívat Pronajaté prostory. Nedostatky, které objektivně nebrání tomu, aby Pronajaté prostory jako celek byly užívány k Účelu pronájmu, v žádném případě nezakládají právo Nájemce odepřít úhradu nájemného. Nájemce je ale oprávněn požadovat přiměřenou slevu z Nájemného odpovídající omezení užívání či nedostatku Pronajatých prostor, pokud je za to odpovědný Pronajímatel. Jestliže Nájemce neinformuje Pronajímatele o vadách zjištěných v Pronajatých prostorách při převzetí Pronajatých prostor, má se za to, že Pronajaté prostory nemají žádné vady. Jestliže Nájemce bez oprávněného důvodu, který znemožňuje využití prostor pro sjednaný Účel pronájmu, a pokud za to odpovídá Pronajímatel, nepřevzme Pronajaté prostory do 10 kalendářních dnů po žádosti odeslané Pronajímatelem, má se za to, že Pronajaté prostory jsou předány a převzaty náležitým způsobem, a má se rovněž za to, že Pronajaté prostory nemají žádné vady. V takovém případě nemá Nájemce právo žádat po Pronajímatelem jakoukoli náhradu škody vzešlé z vad.

V. Nájemné

- 5.1 Smluvní strany souhlasí s tím, že měsíční nájemné za Pronajaté prostory
- **za období počínaje dnem Zahájení nájemního vztahu 1 (1.6.2017) do 30.6. 2017** bude činit měsíčně celkem **24.352,20** EUR plus DPH (kde se DPH připočítává), které se skládá (i) z nájemného za Pronajaté kancelářské prostory 1 v celkové výši **22.701,80** EUR bez DPH měsíčně, tedy 17 EUR bez DPH za jeden metr čtverečný měsíčně a (ii) z nájemného za Pronajatá parkovací stání v celkové výši **1.250** EUR plus DPH, tedy 125 EUR plus DPH za jedno parkovací stání měsíčně, a (iii) z nájemného za Pronajatý sklad v celkové výši **400,40** EUR bez DPH, tedy 6,50 EUR bez DPH za jeden metr čtverečný měsíčně a
 - **za období počínaje dnem Zahájení nájemního vztahu 2 (1.7.2017) do 30.11. 2017** bude činit měsíčně celkem **33.682,96** EUR plus DPH (kde se DPH připočítává), které se skládá (i) z nájemného za Pronajaté kancelářské prostory 1 v celkové výši **22.701,80** EUR bez DPH měsíčně, tedy 17 EUR bez DPH za jeden metr čtverečný měsíčně a (ii) z nájemného

za Pronajatá parkovací stání v celkové výši **1.250 EUR** plus DPH, tedy 125 EUR plus DPH za jedno parkovací stání měsíčně, a (iii) z nájemného za Pronajatý sklad v celkové výši **400,40 EUR** bez DPH, tedy 6,50 EUR bez DPH za jeden metr čtverečný měsíčně a (iv) z nájemného za Pronajaté kancelářské prostory 2 v celkové výši **9.330,76 EUR** bez DPH měsíčně, tedy 17 EUR bez DPH za jeden metr čtverečný měsíčně a

- **za období počínaje dnem 1.12.2017 do 30.9. 2018** bude činit měsíčně celkem **1.652,40 EUR** plus DPH (kde se DPH připočítává), které se skládá (i) z nájemného za Pronajaté kancelářské prostory 1 v celkové výši **1 EUR** bez DPH měsíčně a (ii) z nájemného za Pronajatá parkovací stání v celkové výši **1.250 EUR** plus DPH, tedy 125 EUR plus DPH za jedno parkovací stání měsíčně, a (iii) z nájemného za Pronajatý sklad v celkové výši **400,40 EUR** bez DPH, tedy 6,50 EUR bez DPH za jeden metr čtverečný měsíčně a (iv) z nájemného za Pronajaté kancelářské prostory 2 v celkové výši **1 EUR** bez DPH měsíčně, a
- **ode dne 1.10.2018** bude činit měsíčně celkem **33.682,96 EUR** plus DPH (kde se DPH připočítává), které se skládá (i) z nájemného za Pronajaté kancelářské prostory 1 v celkové výši **22.701,80 EUR** bez DPH měsíčně, tedy 17 EUR bez DPH za jeden metr čtverečný měsíčně a (ii) z nájemného za Pronajatá parkovací stání v celkové výši **1.250 EUR** plus DPH, tedy 125 EUR plus DPH za jedno parkovací stání měsíčně, a (iii) z nájemného za Pronajatý sklad v celkové výši **400,40 EUR** bez DPH, tedy 6,50 EUR bez DPH za jeden metr čtverečný měsíčně a (iv) z nájemného za Pronajaté kancelářské prostory 2 v celkové výši **9.330,76 EUR** bez DPH měsíčně, tedy 17 EUR bez DPH za jeden metr čtverečný měsíčně
(dále jen “**Nájemné**”).

- 5.2 Výpočet shora uvedeného Nájemného již zcela zahrnuje přídavný (add on) faktor (společná recepce, společné hygienické zařízení, vstupy do společných zahrad, haly, jiné společné prostory atd.) na Pronajaté prostory ve výši 6 %.
- 5.3 Nájemné bude hrazeno plus DPH, kde se DPH uplatní, a bude uhrazeno čtvrtletně Nájemcem předem, a to k 14. dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Den zdanitelného plnění ohledně Nájemného bude pro účely zákona o dani z přidané hodnoty první den každého kalendářního čtvrtletí. V případě, že se den Zahájení nájemního vztahu 1 nebo 2 nekryje s prvním dnem kalendářního čtvrtletí, pak bude první Nájemné za období ode dne Zahájení nájemního vztahu 1 nebo 2 do dne předcházejícího prvnímu dni následujícího kalendářního čtvrtletí hrazeno v poměrné výši. První Nájemné bude splatné do 14 kalendářních dní po dni Zahájení nájemního vztahu 1.
- 5.4 **Nájemné (tj. nájemné za Pronajaté kancelářské prostory, nájemné za Pronajatá Parkovací stání a nájemné za Pronajatý sklad) bude hrazeno v Kč anebo v EUR dle volby Nájemce. Nájemné za Pronajatá parkovací stání bude hrazeno včetně příslušné DPH. Vzhledem k tomu, že Pronajímatel i Nájemce jsou plátcí DPH, smluvní strany se dohodly, že na nájem Pronajatých kancelářských prostor a nájem Pronajatého skladu se bude aplikovat osvobození od DPH; nájemné za Pronajaté kancelářské prostory a nájemné za Pronajatý sklad bude tedy hrazeno bez DPH.** Směnný kurz pro přepočítání Nájemného na příslušnou hodnotu v Kč se bude řídit směnným kurzem ČNB platným k prvnímu dni kalendářního čtvrtletí, za které má být Nájemné uhrazeno. Pokud první den kalendářního čtvrtletí připadá na den pracovního volna, bude platit směnný kurz k poslednímu pracovnímu dni před začátkem kalendářního čtvrtletí.
- 5.5 Nájemné bude ročně upravováno (pokud níže uvedený index bude kladný) na základě Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen – HICP Eurozóny (MUICP – EU28), vydávaného EUROSTATem.
- 5.6 Počáteční hodnota se bude řídit výší indexu platného pro 01.01.2017.

- 5.7 Úprava Nájemného pro příští kalendářní rok bude provedena vždy ke konci kalendářního roku, a to poprvé k 1.lednu 2019. Nové hodnoty indexu tvoří základ pro výpočet následných úprav.
- 5.8 Ustanovení týkající se úprav Nájemného vstoupí automaticky v platnost změnou hodnoty indexu, a to bez nutnosti zvláštního prohlášení Pronajímatele. I pokud Pronajímatel přijme či potvrdí úhradu Nájemného bez toho, aby byl vzal v potaz nárůst sjednaného indexu, nevzdává se tím svého práva na zvýšenou výši Nájemného dle ustanovení týkajících se úprav Nájemného za předchozí nájemní období. Rozdíl mezi předcházejícím (počínaje 1.ledna) a nově upraveným (indexovaným) Nájemným je splatný na základě faktury vystavené Pronajímatelem.
- 5.9 Pronajímatel je povinen vystavit fakturu za příslušné provedené zdanitelné plnění (i částečně) ve lhůtě stanovené obecně závaznými právními předpisy za každé provedené zdanitelné plnění a zaslat tuto fakturu Nájemci emailem na emailovou adresu provozni@pgrlf.cz a poštou nejpozději 10 dnů před splatností každé platby nájemného. Pro účely této Smlouvy je faktura běžnou fakturou vystavenou v souladu s § 26 a násl. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
- 5.10 Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré náklady způsobené prodlením s úhradou plateb, ledaže bylo prodlení zjevně zapříčiněno Pronajímatelem, například včasným nezasláním faktury.
- 5.11 V případě, že je platba opožděna následkem chyby Nájemce, je Nájemce povinen uhradit úrok z prodlení ve výši 1% z nezaplacené částky za každý započatý měsíc prodlení.
- 5.12 Pokud se Nájemce opozdí s platbou, tak jakékoliv Pronajímatelem přijaté dílčí platby Nájemce – které Pronajímatel není povinen přijmout– budou neohledně na účel, za kterým byly tyto platby Nájemcem učiněny, použity nejprve na úhradu úroků z prodlení, dále na neuhrazené provozní náklady a teprve až poté na úhradu celkové výše zbylého Nájemného.
- 5.13 Nájemce převede veškeré platby na účet stanovený Pronajímatelem, přičemž bankovní poplatky Nájemce nese Nájemce a Pronajímatel obdrží tyto platby od Nájemce v čisté výši, a tudíž bez nutnosti uhradit jakýkoliv další poplatek (vyjma svých bankovních poplatků).

VI. Provozní náklady

- 6.1 Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli svůj podíl na níže uvedených nákladech, poplatcích a výlohách vzniklých Pronajímateli v souvislosti s provozem, údržbou a správou budovy, pokud tyto náklady byly rozděleny na jednotlivé jednotky a/nebo nájemce. Nájemce uhradí tyto náklady v souladu se svým podílem vypočítaným na základě níže uvedeného schématu. Nájemce je dále povinen uhradit Pronajímateli provozní náklady v souvislosti s provozem, údržbou a správou Pronajatých prostor dle této Smlouvy. Nájemce je dále povinen uhradit veškeré náklady, poplatky a výdaje spjaté s provozem a použitím telefonů a telefonních linek v Pronajatých prostorách přímo příslušnému dodavateli.

Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli zejména následující provozní náklady (dále jen „**Provozní náklady**“):

- a) Provozní náklady týkající se Pronajatých prostor budou vypočítány následujícím způsobem:

Náklady na elektřinu: Náklady na spotřebovanou elektřinu v Pronajatých prostorách budou vyúčtovány Pronajímatelem Nájemci na základě faktur příslušných dodavatelů a odečtení podružných elektroměrů, které se výlučně vztahují k Pronajatým prostorám. Náklady na spotřebovanou elektřinu pro logo Nájemce dle odst. 1.4

- b) Provozní náklady (kromě části nákladů spjatých s obchodními prostorami v přízemí), které budou uhrazeny Pronajímateli Nájemcem dle podílu Pronajatých kancelářských prostor na celkové čisté výměře pronajatých kancelářských prostor budovy.

- elektřina pro provoz Budovy (včetně osvětlení, chlazení, klimatizace, výtahů atd.)
 - vytápění/chlazení Budovy včetně pronajatých prostor
 - poplatky za vodné a stočné za Budovu včetně Pronajatých prostor
 - likvidace odpadu
 - správa Budovy
 - telefony a telefonní linky nebo telefonní ústředny v Budově a související technická zařízení a jejich obsluha
- c) Provozní náklady, které budou uhrazeny Pronajímátemi Nájemcem dle podílu Pronajatých kancelářských prostor na celkové čisté výměře pronajímátemních kancelářských prostor budovy
- úklid společných obchodních prostor (včetně galerie)
 - provoz recepce
- d) Provozní náklady, které budou uhrazeny Pronajímátemi Nájemcem dle podílu Pronajatých kancelářských prostor na celkové čisté výměře pronajímátemních kancelářských a obchodních prostor budovy
- údržba budovy (zahrnující zejména všechny stavby a jejich částí a též jejich zařízení, veškerá technická a technologická zařízení a vybavení Budovy (např. výtahů, kotleny, chladících a ventilačních jednotek, rozvodné sítě elektřiny a klimatizace, instalace, požárních hlásičů, telefonních ústředí, systému řízení vybavení budovy atd.), včetně potřebné revize, technických kontrol, servisu a prohlídek,
 - údržba podzemního vedení a trubek a též ostatní infrastruktury, ostatních zastavěných ploch a zahrad, zeleně a rybníčků atd.
 - úklid (obzvláště venkovních ploch - chodníků a přístupových komunikací, garáží a parkovacích stání, fasády včetně oken a rolet a též oken ve společných prostorách),
 - odklizení sněhu a posypy,
 - technicko-provozní správa Budovy,
 - náklady na ostražbu a bezpečnost,
 - ostatní služby týkající se Budovy a prospěšné pro Nájemce, které Pronajímátemel bude považovat za nezbytné,
 - pojištění proti všem rizikům vyplývajícím z vlastnictví budovy a pojištění přerušení provozu a pojištění odpovědnosti vůči třetím osobám vyplývajícím z vlastnictví budovy,
 - daně z nemovitosti a veřejné poplatky ohledně budovy,
 - dešťová voda,

Celková čistá plocha k pronajmutí Budovy zahrnuje:

Kanceláře	14.150,40 m ²
Obchody	3.576,90 m ²

Na žádost Nájemce doloží Pronajímátemel oprávněnost nákladů a provedení jejich rozúčtování a poskytne Nájemci potřebné podklady.

- 6.2 Pokud jakýkoliv nájemce budovy způsobí náklady převyšující obvyklé provozní náklady, je Pronajímátemel oprávněn požadovat od tohoto nájemce úhradu částky takto převyšující provozní náklady a tyto náklady nebudou účtovány Nájemci. Obdobně, pokud Nájemce způsobí náklady převyšující tyto provozní náklady, je povinen je uhradit.
- 6.3 Měsíční výše provozních nákladů za rok 2017 se celkově odhaduje na přibližně **105,00 Kč** za m² kancelářské plochy a **295,00 Kč** za jedno parkovací stání, vždy plus DPH, které budou splatné počínaje příslušným datem zahájení nájemního vztahu.
- 6.4 Nájemce je vždy povinen uhradit Pronajímátemeli zálohu v Kč na provozní náklady a DPH. Tato záloha bude splatná ke stejnému dni jako nájemné. Výše čtvrtletní zálohy dosahuje 396.837,00 Kč plus DPH za Pronajaté kancelářské prostory 1, 163.107,00 Kč plus DPH za Pronajaté kancelářské

prostory 2 a 8.850,00 Kč plus DPH za Pronajatá parkovací stání, a bude splatná na zvláštní účet určený Pronajímatelem. V případě, že se Datum zahájení nájemního vztahu 1 nebo 2 liší od prvního dne kalendářního čtvrtletí, záloha na provozní náklady za období počínající Dnem zahájení nájemního vztahu 1 nebo 2 a končící dnem předcházejícím prvním dni následujícího kalendářního čtvrtletí bude uhrazena v poměrné výši. První záloha bude splatná 14 dní po Datu zahájení nájemního vztahu 1. Záloha na provozní náklady a DPH za období ode dne převzetí Pronajatých prostor či jejich části do dne předcházejícího dni zahájení jejich nájemního vztahu bude hrazena v poloviční výši a bude splatná do 14 kalendářních dní po dni zahájení jejich nájemního vztahu.

- 6.5 Měsíční výše provozních nákladů za každý kalendářní rok bude písemně oznámena Pronajímatelem Nájemci ihned po té, co dojde ke stanovení rozpočtu. Pronajímatel je též povinen písemně předem informovat Nájemce o jakékoliv změně a následné úpravě v zálohách na provozní náklady. Pokud výše záloh dlouhodobě převyšuje výši provozních nákladů, je povinen Pronajímatel přiměřeně snížit výši záloh.
- 6.6 Pronajímatel má právo upravit měsíční výši provozních nákladů Nájemce též v průběhu roku, pokud vyjde najevo, že skutečné náklady překračují očekávané provozní náklady týkající se Pronajatých prostor.
- 6.7 Náklady, které jsou stanovené v článku 6.1, budou účtovány Nájemci a uhrazeny Nájemcem dle výše uvedeného schématu. Pokud to bude Pronajímatel považovat za nutné, je oprávněn se souhlasem Nájemce změnit dané schéma.
- 6.8 Pronajímatel je oprávněn bez jakéhokoliv omezení nainstalovat měřicí zařízení. Nájemce může nainstalovat měřicí zařízení pouze, pokud obdrží předchozí souhlas Pronajímatele.
- 6.9 Pronajímatel není zodpovědný za dočasné poruchy měřících zařízení. Žádné takovéto poruchy nezakládají právo Nájemce snížit Nájemné či jiné řádné platby dle této Smlouvy. Pronajímatel je povinen neprodleně zahájit opravu jakékoliv poruchy.
- 6.10 Nájemce je povinen uhradit svůj podíl na provozních nákladech do 15 (patnácti) dnů od vystavení příslušné faktury Pronajímatelem.
- 6.11 V případě ukončení Smlouvy během účetního období, budou provozní náklady (pokud nejsou měřeny zvlášť) týkající se Pronajatých prostor vyděleny dvanácti a dále na principu pro rata (v případě ukončení, které se stane účinným během kalendářního měsíce). Nájemce je povinen uhradit tuto částku za provozní náklady vynásobenou počtem měsíců trvání této Smlouvy za příslušný rok. Každý započatý měsíc bude vypočten na principu pro rata a ne jako celek. Vyúčtování bude provedeno v termínu dle bodu 6.12.
- 6.12 Do 3 (tří) měsíců od konce kalendářního roku provede Pronajímatel závěrečnou kalkulaci provozních nákladů. Poté, co je provedena tato kalkulace, obdrží Nájemce fakturu specifikující výši provozních nákladů za celý kalendářní rok. Pokud účetní závěrka vykazuje částku, která převyšuje výši záloh uhrazených Nájemcem, je Nájemce povinen uhradit rozdíl do 15 (patnácti) dnů ode dne vystavení příslušné faktury. Jakékoliv přeplatky budou započítány do záloh na příští kalendářní čtvrtletí.
- 6.13 Informace o servisních službách dle tohoto článku 6 budou poskytnuty na základě volného přístupu k datům; Nájemce je oprávněn nahlédnout do příslušných záznamů Pronajímatele na takovém místě, které je přiměřeně stanoveno k tomuto účelu Pronajímatelem během běžných provozních hodin a Nájemce je oprávněn z nich na vlastní náklady vyhotovovat kopie.

VII. Jistota

- 7.1 Nájemce je povinen do pěti dnů od podpisu Smlouvy uhradit Pronajímateli jistotu. Jistota bude provedena v Kč ve formě hotovostního vkladu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet označený Pronajímatelem. Jistota celkem činí **2.487.683,88 Kč**. Jistota vždy odpovídá aktuální výši (i) trojnásobku současného měsíčního nájemného včetně DPH, kde se DPH hradí, a (ii) trojnásobku měsíční zálohy na Provozní náklady včetně DPH. Pronajímatel bez odkladu po uzavření Smlouvy a po dni Zahájení nájemního vztahu 2 zašle Nájemci fakturu, kde bude uvedena aktuální výše jistoty. Zvýšení jistoty v důsledku rozšíření předmětu nájmu bude splatné do 5. dne po dni Zahájení nájemního vztahu 2. Ostatní zvýšení jistoty bude splatné do 10. dne kalendářního čtvrtletí, v němž je splatné nově zvýšené Nájemné nebo nově zvýšené zálohy na Provozní náklady. Pro určení výše jistoty podle tohoto odstavce je v období počínaje dnem 1.12.2017 do 30.9.2018 rozhodná výše Nájemného sjednaná ke dni 1.10.2018.
- 7.2 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od Smlouvy, pokud Nájemce neuhradí řádně a včas jistotu.
- 7.3 Účelem této jistoty je zabezpečit úhradu nájemného a ostatních řádných plateb dle této Smlouvy a/nebo v souvislosti s ukončením této Smlouvy, a zaručit řádné plnění jiných závazků Nájemce dle této Smlouvy a/nebo v souvislosti s ukončením této Smlouvy.
- 7.4 Pronajímatel je oprávněn započíst své pohledávky vůči Nájemci, včetně příslušných úroků, do záručního vkladu a písemně o tom vyrozumí Nájemce před tím, než tak učiní. V tomto případě je pak Nájemce povinen neprodleně doplnit jistotu do původní výše. Pokud tomu tak neučiní do 15 (patnácti) dnů od obdržení písemného oznámení Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn odstoupit od této Smlouvy.
- 7.5 Jistota včetně narostlého úroku bude vrácena Nájemci do 15 (patnácti) dnů od doby, kdy Nájemce předal Pronajaté prostory Pronajímateli, a zároveň poté, co byly vyrovnány veškeré nároky Pronajímatele vůči Nájemci ohledně finančních závazků Nájemce dle této Smlouvy (včetně vyúčtování záloh na provozní náklady dle čl. 6 odst. 6.12) a/nebo v souvislosti s ukončením této Smlouvy (nákladů na odstranění stavebních úprav), ale vždy nejpozději do 3 měsíců od ukončení této Smlouvy. Pokud Nájemce řádně a včas nevrátí Pronajaté prostory Pronajímateli, prodlužuje se 3 měsíční lhůta dle předchozí věty o dobu, po kterou byl Nájemce v prodlení. Pronajímatel je oprávněn provést jednostranné započtení pohledávky Pronajímatele ve výši nákladů Pronajímatele v souvislosti odstraněním stavebních úprav, které má hradit Nájemce, vůči pohledávce Nájemce (i budoucí) na vrácení jistoty.
- 7.6 Jistota je uhrazena dnem připsání hotovostního vkladu na bankovní účet označený Pronajímatelem, jinak na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.

VIII. Provoz Pronajatých prostor

- 8.1 Užití Pronajatých prostor Nájemcem za jiným účelem, než je stanoveno v článku II, je zakázáno.
- 8.2 Opakované použití Pronajatých Prostor, které není v souladu se sjednaným účelem, zakládá Pronajímateli právo odstoupit od Smlouvy.
- 8.3 Nájemce souhlasí s dodržováním provozních předpisů budovy, protipožárních a bezpečnostních předpisů a obdobných pravidel, zákonů a ustanovení.

IX. Podnájem

- 9.1 Nájemce není oprávněn přenechat Pronajaté prostory či jejich část do podnájem či zřídit užívací právo jinému, případně postoupit svá práva plynoucí z této Smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, přičemž tento souhlas nesmí být bezdůvodně odprán či odkládán.
- 9.2 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postupovat (či jinak převádět) svá práva či postupovat (či jinak převádět) své povinnosti dle této Smlouvy (nevztahuje se na korporátní změny Nájemce), zastavit či jinak zatížit svůj podíl na Prostorách dle této Smlouvy, ať už jejich část či jako celek, podnájem či umožnit podnájem prostor, ať už jejich části či jako celek, umožnit používání prostor pro zasilání pošty, ať už jejich části či jako celek, a to vůči třetím osobám. Žádný oprávněný podnájemce či jiný uživatel nesmí postupovat (či jinak převádět) svá práva či postupovat (či jinak převádět) své povinnosti v rámci podnájem (užívání) či jinak zatěžovat svůj podnájem či dále podnájem své podnajaté prostory či jakoukoliv jejich část třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v každém jednotlivém případě. Jakákoliv postoupení, podnájem, zastavení, zatížení či převody odporující ustanovením tohoto článku 9 nejsou platné.
- 9.3 Ustanovení článku 9.1 této Smlouvy se vztahuje na převod (prostřednictvím jednoho či více převodů) většinového obchodního podílu/akcií Nájemce a jako takový je tímto považován za postoupení této Smlouvy. Pojem „převody“ též zahrnuje zvýšení základního kapitálu, které má za následek to, že většinový obchodní podíl/akcie Nájemce je/jsou drženy osobami, které nedrží většinový obchodní podíl/akcie Nájemce ke dni podpisu této Smlouvy. Omezení stanovená v odstavci 9.2 se vztahují na příslušné podnájemce, uživatele a postupníky Nájemce.
- 9.4 Úprava, dodatek či prodloužení podnájemního vztahu bude považován za podnájem pro účely článku 9.1 této Smlouvy a smlouva o prodeji závodu či jakékoliv jeho části bude považována za převod této Smlouvy pro účely článku 9.2 této Smlouvy.
- 9.5 Pronajímatel má právo postoupit (či jinak převést) jakékoliv či veškerá práva a postoupit (či jinak převést) jakékoliv či veškeré svoje povinnosti dle této Smlouvy (včetně, ale ne výlučně, správy budov) a zastavit či zatížit, částečně či jako celek, svá práva/nároky vyplývající z této Smlouvy (včetně, ale ne výlučně, práva inkasovat nájemné a/nebo jiné pohledávky vyplývající z této Smlouvy) vůči třetí osobě bez souhlasu Nájemce. Pronajímatel bude povinen zaslat Nájemci bez zbytečného odkladu po realizaci písemné vyrozumění o takovém převodu.

X. Ukončení Smlouvy

- 10.1 Aniž je dotčeno právo Pronajímatele ukončit tuto Smlouvu za podmínek a způsoby podle jakýchkoli jiných ustanovení této Smlouvy či zákona, je Pronajímatel oprávněn ukončit tuto Smlouvu výpovědí z následujících důvodů
- 10.1.1 s výpovědní dobou jednoho měsíce:
- (a) Nájemce je v prodlení s plněním řádných finančních závazků dle této Smlouvy o více než 30 (třicet) dní a neplní svůj závazek i přes písemné varování Pronajímatele a 14-denní lhůtu k nápravě (vyrovnání nároků Pronajímatele prostřednictvím jistoty se nepovažuje za plnění finančního závazku Nájemce pro účely tohoto ustanovení); a/nebo
- 10.1.2 s výpovědní dobou tří měsíců:
- (a) ohledně Nájemce bylo zahájeno insolvenční řízení a/nebo
- (b) Nájemce používá Pronajaté prostory v rozporu s touto Smlouvou či hrubým způsobem porušuje tuto Smlouvu; a/nebo
- (c) Nájemce podnájemá Pronajaté prostory či jejich část, ať už bezúplatně či úplatně, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; a/nebo

- (d) Nájemce provádí konstrukční změny na Pronajatých prostorech bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; a/nebo
 - (e) Nájemce či osoby užívající Pronajaté prostory opakovaně ruší klid a pořádek navzdory písemnému varování Pronajímatele; a/nebo
 - (f) Nájemce opakovaně hrubě porušuje své závazky vyplývající z této Smlouvy a nedojde k nápravě tohoto stavu i přes písemné varování Pronajímatele a přiměřeně stanovenou dodatečnou lhůtu (alespoň 14 dní); a/nebo
 - (g) Nájemce je v likvidaci.
- 10.2 Nájemce může ukončit tuto Smlouvu výlučně výpovědí s 3měsíční výpovědní lhůtou z následujících důvodů:
- (a) Pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své závazky vyplývající z této Smlouvy a nedojde k nápravě tohoto stavu i přes písemné varování Nájemce a přiměřeně stanovenou dodatečnou lhůtu (alespoň 14 dní); a/nebo
 - (b) Nájemce nebyl soustavně schopen užívat Pronajaté prostory jako celek po dobu překračující 2 (dva) měsíce bez svého zavinění a z důvodu zaviněného Pronajímatelem; a/nebo
 - (c) Nájemce nebyl soustavně schopen užívat Pronajaté prostory jako celek po dobu překračující 6 (šest) měsíců bez svého zavinění z důvodu vyšší moci.
- 10.3 Výpovědní doba počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

XI.

Společné prostory a stavební interiérové práce a úpravy

- 11.1 Veškeré zóny zamýšlené pro užívání, přístupové komunikace, rampy, chodníky a ostatní veřejné prostory spadají do výlučné pravomoci Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn vydat a upravit předpisy týkající se užití společných prostor. V případě, že tyto společné prostory jsou užívány třetími stranami v rozporu s účelem této Smlouvy, podnikne Pronajímatel, na žádost Nájemce, příslušné kroky za účelem odstranění překážek, které zabraňují Nájemci v užívání Pronajatých prostor sjednaným způsobem.
- 11.2 Pronajímatel si vyhrazuje právo na provedení stavebních úprav jakéhokoliv druhu a přemístit, odstranit či změnit účel stávajícího technického zařízení, pokud tento způsob jednání neomezuje Nájemce v užívání Pronajatých prostor sjednaným způsobem.
- 11.3 Nájemce umožní veškeré stavební práce, které jsou nutné k údržbě budovy či Pronajatých prostor. Při provádění těchto stavebních prací je Pronajímatel povinen v nejvyšší možné míře vzít v potaz provozní nároky Nájemce. Pokud reklamy Nájemce neumožňují provedení oprav, pak tyto reklamy musí být odstraněny po dobu trvání těchto prací na žádost Pronajímatele a jeho náklady.
- 11.4 Pokud jsou prováděny výše zmíněné práce a pokud jsou platná opatření nutná pro údržbu budovy či Pronajatých prostor, není Nájemce oprávněn požadovat snížení nájemného, odepírat platbu nájemného, požadovat náhradu škody či uplatnit jiné nároky, pokud tyto práce podstatným způsobem neomezují provozní nároky Nájemce či neomezují provozní nároky Nájemce více než osm dní.
- 11.5 V případě selhání technického vybavení či v případě ostatních vad, jako např. zastavení dodávky elektrického proudu či vody a poruch veřejné sítě, není Nájemce oprávněn snížit platby, požadovat náhradu škod či odepřít platby, pokud Pronajímatel neprodleně zahájí opravu této poruchy a porucha netrvá déle než tři pracovní dny. Pronajímatel je neprodleně povinen podniknout opatření s cílem odstranit tyto poruchy.
- 11.6 S výjimkou interiérových úprav, které nevyžadují úřední povolení či souhlas či oznámení (což bude k výzvě Pronajímatele Nájemcem řádně doloženo), není Nájemce oprávněn provádět jakékoliv interiérové práce a úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento souhlas nemůže Pronajímatel neopodstatněně odepírat. Dále pak veškeré interiérové úpravy konstrukční,

mechanické povahy a/nebo úpravy, které ovlivňují či by mohly ovlivnit systémy budovy či pozemky k budově přilehlé, jakoukoliv část budovy či pozemků k ní přilehlých a/nebo veškeré služby, jejichž zajištění ze strany Pronajímatele je Nájemcem či jakýmkoliv jiným nájemcem či uživatelem jiných prostor Budovy vyžadováno, budou provedeny výlučně dodavateli a subdodavateli písemně odsouhlasenými Pronajímatelem. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty musí být Pronajímatel vždy předem písemně vyrozuměn o úmyslu Nájemce provést interiérové úpravy, které nevyžadují úřední povolení či souhlas, a to alespoň pět (5) pracovních dní předem. Nájemce je povinen nést veškeré náklady v souvislosti s provedením svých interiérových úprav v souvislosti s aktualizací skutečného stavu příslušných částí budovy či pozemků přilehlých k budově a stavebních systémů a týkajících se příslušného technického dozoru Pronajímatele nad prováděním interiérových úprav.

11.7 Před provedením interiérových úprav odsouhlasených Pronajímatelem dle článku 11.6 této Smlouvy, je Nájemce povinen předložit Pronajímateli:

- detailní plány a specifikace za účelem konečného písemného odsouhlasení Pronajímatelem (čímž Pronajímatel v žádném případě nenese odpovědnost za přesnost, přiměřenost či shodu jakýchkoliv interiérových úprav s příslušnými zákony či předpisy) a pokud takové interiérové úpravy vyžadují povolení či podání k jakémukoliv orgánu státní správy za účelem jejich úředního schválení či povolení, pak je Nájemce povinen toto zajistit a je odpovědný za jejich získání, a to výlučně na svoje náklady a účet; a
- opisy stávajících pojistek u všech dodavatelů a subdodavatelů, kteří provádějí interiérové úpravy, přičemž pojistky by měly zahrnovat, nikoliv však výlučně, pojištění odpovědnosti vůči třetím osobám a pojištění proti poškození budovy a pozemků přilehlých k budově, a to v takových formách a pokrývající taková rizika, jaké může Pronajímatel přiměřeně vyžadovat.

Při provádění interiérových prací a úprav schválených Pronajímatelem je Nájemce povinen podniknout veškerá opatření:

- aby nájemci a ostatní uživatelé Budovy či přilehlých pozemků či sousedních nemovitostí nebyli rušeni nadměrným hlukem, prachem, vibracemi či jinak;
- aby Budova či jakákoliv její část, kancelářské prostory či jiné přilehlé prostory či jakékoliv zařízení umístěné v Budově nebylo jakkoliv poškozeno a/nebo aby Nájemce úmyslně neučinil či neopomněl učinit nic, co by poškodilo či mohlo poškodit či fyzicky změnit Budovu či společné prostory v Budově; obzvláště je Nájemce povinen dodržovat veškerá omezení týkající se zatížení podlah Pronajatých prostor a Budovy; Nájemce prohlašuje, že byl obeznámen s konstrukcí Budovy a všech prostor, vybavení v nemovitosti, včetně omezení pro zatížení podlah.

11.8 Veškeré úpravy budou provedeny Nájemcem a výlučně na jeho náklady v dobrém a odborně uspokojivém stavu za použití moderních materiálů prvotřídní kvality v souladu s veškerými zákonnými požadavky a technickými normami a v souladu s plány a specifikacemi, které byly předem písemně schváleny Pronajímatelem. Nájemce je povinen na vlastní náklady získat veškerá účinná povolení a souhlasy od každého příslušného orgánu, jak může být vyžadováno před, během či po dokončení (použití) těchto úprav. Jakékoliv úpravy musí být dále v souladu s příslušnými zákony o ochraně životního prostředí a souvisejícími opatřeními o ochraně životního prostředí přijatými Pronajímatelem (i kdykoliv v budoucnu), přičemž jakékoliv úpravy nemohou být provedeny pomocí materiálů, které by neodpovídaly normám o ochraně životního prostředí.

11.9 Aniž by tím bylo dotčeno předchozí ustanovení článku 11 Nájemce bude moci provést menší úpravy interiéru prostor, pokud se jedná o nekonstrukční úpravy (dále jen „**Menší úpravy**“) a pokud předem vyrozumí Pronajímatele. Jakákoliv taková Menší úprava nepředstavuje technické zhodnocení dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

11.10 Nájemce je oprávněn odpisovat technické zhodnocení Pronajatých prostor dle Přílohy /C2B a úprav, které byly provedeny v souladu s odst. 11.6 až 11.8 výše, a to v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, resp. podle právních předpisů, které tento

zákon mohou v budoucnosti nahradit. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání nájmu podle této Smlouvy nezvýší vstupní cenu Budovy o výdaje Nájemce na pořízení technického zhodnocení. Pronajímatel je oprávněn odpisovat technické zhodnocení Pronajatých prostor dle Přílohy /C2A.

XII. Údržba pronajatých prostor

- 12.1 Nájemce souhlasí s tím, že Pronajaté prostory bude užívat s patřičnou péčí a na vlastní náklady provádět opravy nutné k údržbě Pronajatých prostor (včetně vstupních dveří do Pronajatých prostor) a též opravy nutné pro nápravu škod zaviněných nevhodným použitím Pronajatých prostor svými zaměstnanci, zákazníky, dodavateli či návštěvníky. Nájemce je mimo jiné povinen zajistit stálou údržbu elektrické a vodní rozvodné sítě umístěné v Pronajatých prostorách ve funkčním stavu a provést pravidelnou další údržbu v a na Pronajatých prostorách na vlastní náklady.
- 12.2 Nájemce je též povinen udržovat a pečovat o vybavení umístěné mimo Pronajaté prostory, jak je uvedeno výše, a to za předpokladu, že jsou používány výlučně Nájemcem a slouží výlučně Pronajatým prostorám.
- 12.3 Pokud jsou veškeré údržbářské a opravářské práce prováděny Nájemcem či na výzvu Nájemce, je nutné zohlednit stávající a příslušné normy jakosti.
- 12.4 Nájemce bude odpovídat Pronajímateli za jakékoliv poškození Pronajatých prostor a společných prostor Budovy zaviněné Nájemcem či jeho zaměstnanci, dodavateli, návštěvníky či jinými osobami. Jakékoliv poškození dle tohoto článku bude odstraněné Nájemcem na jeho vlastní náklady bez zbytečného odkladu.
- 12.5 V případě, že bude existovat odůvodněné podezření, že škoda byla zaviněna výše zmíněnými osobami a Pronajímatel už dříve písemně vyzval Nájemce, aby přijal vhodná opatření za účelem zabránění těmto škodám, pak je Nájemce odpovědný za tyto škody, ledaže se prokáže, že dané škody nebyly způsobeny výše zmíněnými osobami.
- 12.6 Nájemce je povinen nepřetěžovat elektrické vedení vyšší spotřebou elektrické energie, než je maximální deklarované množství u Pronajatých prostor.
- 12.7 Stávající technické vybavení bude používáno tak, aby bylo zajištěno, že technické vybavení nebude přetěžováno.
- 12.8 Nájemce je povinen zajistit, že podlaha nebude vystavena zatížení většímu, než je hodnota povolená stavebním úřadem. Veškeré náklady vzhledem k přesáhnutí maximální zátěže nese Nájemce.
- 12.9 Údržbářské povinnosti Pronajímatele se vztahují na fasádu a jiné části budovy vně Pronajatých prostor a ostatních pronajatých jednotek, ale ne na reklamy Nájemce a jeho jiné vybavení, které je umístěno vně Pronajatých prostor.
- 12.10 Nájemce vyrozumí Pronajímatele bez zbytečného odkladu o důležitém poškození Pronajatých prostor, i když je povinností Nájemce opravit dané poškození.
- 12.11 Pokud je Pronajímatel o poškození vyrozuměn opožděně či vůbec a tudíž nemůže podniknout opatření za účelem odstranění těchto škod (i pokud by za odstranění daného poškození byl za jiných okolností odpovědný Pronajímatel), je za opravu příslušného poškození odpovědný Nájemce.
- 12.12 Pronajímatel není odpovědný za škody způsobené krádeží, požárem či kontaminací dodávaného zboží, nehledě na typ či příčiny shora uvedeného, pokud tyto škody nejsou způsobené zaviněným jednáním Pronajímatele.

12.13 Pokud Nájemce nesplní povinnosti stanovené v předchozích odstavcích, ačkoliv byl k tomu vyzván a byla mu dána dostatečná lhůta na nápravu daného stavu, je Pronajímatel oprávněn podniknout příslušné kroky sám, avšak na náklady Nájemce.

XIII. Další povinnosti Nájemce

Nájemce je dále povinen:

- uzamknout vstupní dveře a zavřít okna kdykoliv, kdy nejsou Prostory užívány
- spolupracovat s Pronajímatelem na harmonogramu nastěhování do Prostor a vystěhování z nich, aby toto nemělo vliv na jiné uživatele Budovy a též aby mohly být učiněna takové opatření, která by omezila škody na vybavení a zařízení budovy, a též aby mohl být z Budovy vyklizen veškerý přebytečný papír, kartóny a materiály, které souvisí s užíváním prostor Nájemcem
- zacházet s veškerými informacemi obsaženými v této Smlouvě a v ostatní dokumentaci poskytnuté Pronajímatelem jako s důvěrnými a nezpřístupňovat tyto důvěrné informace třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele či, pokud je toto zveřejnění vyžadováno zákonem, správními orgány či soudem, pak o této skutečnosti vyrozumět Pronajímatele.

XIV. Pojištění

14.1 Pronajímatel uzavřel pojištění proti všem rizikům a pojištění odpovědnosti majitele vůči třetím osobám vyplývající z vlastnictví budovy. Nájemce je povinen nést svůj poměrný podíl v daném pojištění v souladu s odst. 6.1.

14.2 Shora uvedené pojištění Pronajímatele se nevztahuje na movitý majetek, který vnesl do Pronajatých prostor Nájemce či který byl dodán na základě objednávky Nájemce, ani na konstrukční úpravy, pokud byly provedeny Nájemcem či na náklady Nájemce. Nájemce je povinen uzavřít pojištění proti všem rizikům a pojištění majitele nemovitosti, a to s dostatečným krytím.

XV. Prohlídky

15.1 Pronajímatel či osoby pověřené Pronajímatelem jsou oprávněny kdykoliv provést inspekci Pronajatých prostor za předpokladu, že tato inspekce proběhne v běžné provozní době a Nájemce o ní byl písemně vyrozuměn alespoň 5 (pět) pracovních dní předem, přičemž pro účely tohoto ustanovení postačuje e-mail.

15.2 Vstup do Pronajatých prostor mimo rámec běžné provozní doby je přípustný jen v naléhavých případech například za účelem odvrácení škody či hrozící škody. Pokud nebude v naléhavých případech dostupný vrátný a Nájemce nemůže být vyrozuměn, může být ke vstupu do Pronajatých prostor využita třetí strana jako např. policie a/nebo hasičský sbor, a to na náklady Pronajímatele, pokud to Pronajímatel zavinil, jinak na náklady Nájemce.

15.3 Ve výpovědní době a až do účinného ukončení nájemního vztahu, je Nájemce povinen umožnit přístup do Pronajatých prostor zainteresovaným a pověřeným osobám ze strany Pronajímatele. Tato prohlídka může být provedena na základě předchozí dohody s Pronajímatelem během pracovních dnů od 8.00 do 18.00 hodin.

XVI. Náklady a poplatky

Každá smluvní strana ponese vlastní náklady (včetně, ale ne výlučně, výloh a poplatků na zmocněnce, zástupce, poradce a advokáty) spojené s přípravou a prováděním této Smlouvy.

XVII.

Vrácení Pronajatých prostor Pronajímátemi

- 17.1 Při zániku platnosti či ukončení této Smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajaté prostory Pronajímátemi v čistém a uklizeném stavu, a to ve stavu dle Přílohy ./C1 a ./C2A a ./C2B, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud Pronajaté prostory vykazují opotřebení, které se vymyká rámci běžného opotřebení, je Pronajímátemi oprávněn vyúčtovat náklady na opravu Nájemci a Nájemce je povinen nést tyto náklady.
- 17.2 Při předávání Pronajatých prostor je Nájemce povinen předat Pronajímátemi veškeré klíče, včetně jejich duplikátů.
- 17.3 Je-li Nájemce v prodlení s předáním a vyklizením Pronajatých prostor po zániku platnosti či ukončení této Smlouvy, a pokud takové prodlení nebylo stranami předem písemně sjednáno, je Nájemce povinen uhradit Pronajímátemi měsíční smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného za dobu prodlení od jeho vzniku až do okamžiku předání Pronajatých prostor zpět Pronajímátemi. Pokud toto prodlení netrvá až do konce kalendářního měsíce, má Pronajímátemi nárok na poměrnou smluvní pokutu za každý den prodlení.
- 17.4 Pokud se Smluvní strany nedohodnou písemně jinak, jakékoliv interiérové práce, úpravy, technická zhodnocení, zlepšení a montáže ("**Zhodnocení Nájemce**") v Pronajatých prostorách dle specifikací Nájemce (vyjma úprav dle Přílohy ./C2A a ./C2B) budou odstraněny Nájemcem na jeho náklady před ukončením nájemního vztahu. Strany se dohodly, že po zániku platnosti či ukončení této Smlouvy nechá Pronajímátemi odstranit úpravy dle Přílohy ./C2A a ./C2B s tím, že Nájemci přeúčtuje 50% nákladů, které za tím účelem vynaloží. Faktura bude splatná do 14 dnů po jejím doručení Nájemci. Pokud Pronajímátemi schválí zachování určitých zhodnocení Nájemce, nemá Nájemce právo požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Budovy a/nebo Pronajatých prostor. Jestliže Nájemce neodstraní taková zhodnocení Nájemce, která má Nájemce odstranit, Pronajímátemi je oprávněn odstranit zhodnocení Nájemce na náklady Nájemce. Ustanovení tohoto článku zůstanou platná i po zániku platnosti či ukončení této Smlouvy.

XVIII.

Závěrečná ustanovení

- 18.1 Veškeré spory vyplývající z této Smlouvy či v souvislosti s ní (včetně sporů týkajících se existence, platnosti, výkladu, porušení či ukončení této Smlouvy či důsledků její neplatnosti) budou s konečnou platností rozhodovány Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v souladu s jeho řádem. Rozhodčí soud se bude skládat ze tří rozhodců. Místem a konáním rozhodčího soudu bude Praha a rozhodčí řízení bude probíhat v českém jazyce. Veškeré nálezy a rozhodnutí rozhodčího soudu budou konečná a závazná pro smluvní strany a budou jimi určeny závazky smluvních stran ve vztahu k nákladům jim vzniklým a mohou být popř. postoupeny jakémukoliv místně příslušnému soudu za účelem jejich vykonání.
- 18.2 Tato Smlouva a smluvní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.
- 18.3 Pokud se jakékoliv ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou platná a účinná v plném rozsahu a smluvní strany nahradí toto neplatné či nevykonatelné ustanovení ustanovením platným a vykonatelným, které v největší možné míře odpovídá účelu původního ustanovení.
- 18.4 Veškerá oznámení, výzvy a jiná sdělení budou mezi smluvními stranami činěna písemně na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy či na takovou jinou adresu, o které může příležitostně jedna smluvní strana písemně vyrozumět druhou.
- 18.5 Strany tímto sjednávají, že se se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikací následujících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: § 1748, § 1765 odst. 1 a 1766 (strany v této souvislosti na sebe pro

zamezení všech pochybností přebírají riziko změny okolností), 1977, § 1995 odst. 2, § 2000 odst. 1 (strany se v této souvislosti pro zamezení všech pochybností vzdávají práva domáhat se zrušení závazku dle § 2000 odst. 1), § 2050, § 2208 odst. 1 (v rozsahu výpovědi bez výpovědní doby) a odst. 2, § 2209, § 2210 odst. 3 (v rozsahu výpovědi bez výpovědní doby), § 2212 odst. 2 (v rozsahu výpovědi bez výpovědní doby), § 2223, § 2230, § 2247, 2253, § 2285, § 2287, § 2289, § 2303, § 2304, § 2305, § 2308, § 2311, a § 2315 (při jakémkoliv ukončení této Smlouvy Nájemce nemá právo či nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny ani vůči Pronajímateli ani vůči dalšímu nájemci/nájemcům v jakékoliv části Budově).

18.6 Veškeré změny či dodatky této Smlouvy musí mít písemnou formu.

18.7 Veškerá sdělení či oznámení dle této Smlouvy musí být učiněny v českém jazyce a formou doporučeného dopisu na adresu Smluvních stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy či na jinou takovou adresu, o které může příležitostně jedna smluvní strana písemně vyrozumět druhou. Jakýkoli písemný dokument, odeslaný Pronajímatelem Nájemci a doručený osobně, je považován za doručený v den, kdy byl převzat Nájemcem od Pronajímatele nebo v den, kdy Nájemce odmítl převzít písemný dokument od Pronajímatele. Každý dokument, který byl odeslán Pronajímatelem Nájemci kurýrem, je považován za doručený Nájemci v první pracovní den následující po dni, kdy byl odeslán. Každý písemný dokument, který Pronajímatel odeslal na adresu Nájemce doporučenou poštou, je považován za doručený v třetí kalendářní den následující po dni, kdy byl písemný dokument s adresou Nájemce podán na poštu.

18.8 Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) originálech v českém jazyce. Každá smluvní strana obdrží 1 (jeden) originál.

18.9 Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha /A – vypuštěno

Příloha./B – plán Pronajatých prostor

Příloha./C1 – Standardní specifikace Pronajatých prostor

Příloha./C2A – Zvláštní vybavení Pronajatých prostor, které realizuje a hradí Pronajímatel

Příloha./C2B – Zvláštní vybavení Pronajatých prostor, které realizuje a hradí Nájemce

Příloha./D – Umístění reklamy Nájemce na panel za recepci

Příloha./E – Výpis Nájemce z obchodního rejstříku / Výpis Nájemce z živnostenského rejstříku

Příloha./F – Provozní pravidla Budovy

18.10 Smluvní stany prohlašují, že jsou před podpisem Smlouvy s jejím obsahem srozuměny a že Smlouvu uzavírají na základě projevu jejich skutečné vůle a nikoliv v tísní.

V Praze dne.....

V Praze dne

<p>..... OASIS Florenc Property Holding, s.r.o. CHRISTIAN BERNARD HARLANDER jednatel Pronajímatel</p>		<p>..... Podpurný a garanční rolnický a lesnický fond, a.s. Ing. ZDENĚK NEKULA Předseda představenstva Nájemce</p>
--	--	---