

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

28Smlouva: o nájmu prostor sloužících podnikání
Pronajímatel: CPI Reality, a.s.
Nájemce: Městská část Praha – Vinoř
Projekt: Mladoboleslavská – Vinoř



120132278

OBSAH

Obsah	Strana
1 VÝKLAD POJMŮ	3
2 PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU.....	4
3 DOBA NÁJMU	4
4 NÁJEMNÉ	5
5 SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU	6
6 PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN	7
7 UDRŽOVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU	9
8 VNITŘNÍ ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU	10
9 ZHODNOCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU	10
10 SANKCE ZA PORUŠENÍ SMLUVNÍCH PODMÍNEK.....	11
11 UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU	12
12 DORUČOVÁNÍ A KONTAKTNÍ ÚDAJE	13
13 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	14
PŘÍLOHA Č. 1 - VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU PRONAJÍMATELE	16
PŘÍLOHA Č. 2 - PLNÁ MOC PRONAJÍMATELE	17
PŘÍLOHA Č. 3 - SITUAČNÍ PLÁNEK PŘEDMĚTU NÁJMU.....	18
PŘÍLOHA Č. 4 - PŘEHLED SLUŽEB A VÝŠE ÚHRAD ZA SLUŽBY	19
PŘÍLOHA Č. 5 - KOPIE GRAFICKÉ ČÁSTI PRŮKAZU ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY	20
PŘÍLOHA Č. 6 – STUDIE – SPECIFIKACE VNITŘNÍCH ÚPRAV PŘEDMĚTU NÁJMU	21

TATO SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ (dále jen „Smlouva“) byla uzavřena níže uvedeného dne mezi:

- (1) **CPI Reality, a.s.**, se sídlem Vladislavova 1390/17, Praha 1, PSČ 110 00, identifikační číslo 281 83 436, DIČ: CZ28183436, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12613, kterou zastupují Mgr. Petr Brabec a Ing. Jan Veverka, oba na základě plné moci bankovní spojení:

pro platbu nájemného: č.ú.86-5857900297/0100, vedený u Komerční banka a.s.

pro platbu úhrad za služby: č.ú. 86-5857900297/0100, vedený u Komerční banka a.s.

pro platbu kauce: č.ú. 86-5857900297/0100, vedený u Komerční banka a.s.

výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele tvoří **přílohu č. 1** této Smlouvy

(dále jen „Pronajímatel“)

a

- (2) **Městská část Praha – Vinoř**, se sídlem Bohdanečská 97, Praha 9 – Vinoř, PSČ: 190 17, identifikační číslo 00240982, DIČ: CZ00240982, kterou zastupuje Ing. Michal Biskup, starosta

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále jen „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 551 (dále jen „Budova“), která stojí pozemku parc. č. 1162/2 a 1162/5, to vše k.ú. Vinoř, obec Praha, zapsané na LV č. 891 vedené Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;
- Smluvní strany uzavřely dne 27.5.2021 smlouvu o nájmu pozemků, na základě které Nájemce poskytl Pronajímateli do užívání pozemky parc. č. 1162/2, 1162/4 a část pozemku parc. č. 1162/10, to vše v katastrálním území Vinoř, obec Praha, zapsané na LV č. 788 vedené Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Smlouva o nájmu pozemků“);
- Nájemce má zájem pronajmout si od Pronajímatele prostory sloužící podnikání nacházející se v Budově a blíže specifikované v této Smlouvě;

SE SMLUVNÍ STRANY dohody na následujícím:

1 VÝKLAD POJMŮ

1.1 Výklad pojmů

Ledaže by v textu této Smlouvy bylo stanoveno jinak, následující pojmy použité v textu této Smlouvy budou mít významy, jak je uvedeno níže:

1.1.1 „Budova“ má význam uvedený v preambuli této Smlouvy;

1.1.2 „Nájemce“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

1.1.3 „Nájemné“ má význam uvedený v čl. 4.1 této Smlouvy;

1.1.4 „Občanský zákoník“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění;

- 1.1.5 „Poplatky za média“ mají význam uvedený v čl. 5.5 této Smlouvy;
- 1.1.6 „Pronajaté prostory“ prostory sloužící podnikání ve 1. PP Budovy o celkové výměře cca 357,37 m². Přesné umístění Pronajatých prostor je patrné z půdorysného plánu, který tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy;
- 1.1.7 „Pronajímatel“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
- 1.1.8 „Předmět nájmu“ znamená Pronajaté prostory;
- 1.1.9 „Servisní poplatky“ mají význam uvedený v čl. 5.2 této Smlouvy;
- 1.1.10 „Smlouva“ znamená tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání;
- 1.1.11 „Smluvní strany“ nebo „Smluvní strana“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
- 1.1.12 „Vnitřní úpravy“ mají význam uvedený v čl. 8.3 této Smlouvy;
- 1.1.13 „Zhodnocení“ má význam uvedený v čl. 9.1 této Smlouvy.

2 PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel touto Smlouvou poskytuje Nájemci do užívání Předmět nájmu.
- 2.2 Předmět nájmu je Nájemce oprávněn po provedených úpravách dle čl. 8.1 této Smlouvy užívat výlučně pro účely zasedání zastupitelstva, administrativního využití, pro kulturně společenské potřeby veřejnosti a drobné občerstvení realizované třetí osobou (bufet, kavárna).
- 2.3 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s jejich stavebně – technickým určením a v souladu s kolaudačním souhlasem. Nájemce se zavazuje, že Předmět nájmu bude užívat přiměřeně jeho povaze, přičemž nesmí při tom docházet k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Předmět nájmu nebude Nájemce užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu příslušného zákona o požární ochraně.
- 2.4 Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že v souladu s požadavky stanovenými zákonem mu byl při podpisu této Smlouvy Pronajímatelem předán průkaz energetické náročnosti Budovy. Kopie grafické části průkazu energetické náročnosti Budovy tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy.

3 DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode Dne převzetí Předmětu nájmu dle čl. 3.2 této Smlouvy na dobu 15 let (dále jen „Doba nájmu“).
- 3.2 Předmět nájmu může Nájemce užívat až po jeho převzetí od Pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel předá Předmět nájmu Nájemci nejpozději do 15. 2. 2022, příp. do 10 kalendářních dnů od nabytí právní moci příslušného správního rozhodnutí deklarující řádné dokončení úprav v souladu se Studií dle čl. 8.1 této Smlouvy a následnou možnost užívání Předmětu nájmu, v případě, že tato skutečnost nastane dříve než 15. 2. 2022 (dále jen „Den převzetí Předmět nájmu“).
- 3.3 O předání a převzetí Předmětu nájmu vyhotoví Pronajímatel písemný zápis, ve kterém Nájemce písemně potvrdí, že se stav Předmětu nájmu při předání shoduje se stavem

specifikovaným ve Studii, a dále že převzal klíče (či jiné prostředky) k uzamčení vstupů do Předmětu nájmu.

- 3.4 V případě, že Nájemce nedoručí Pronajímateli nejméně 6 měsíců před řádným uplynutím Doby nájmu písemné oznámení o tom, že trvá na ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy uplynutím Doby nájmu sjednané v čl. 3.1 této Smlouvy, prodlužuje se Doba nájmu automaticky o dalších 10 let za aktuálně platných podmínek (dále jen „**Prodloužená doba nájmu**“).

4 NÁJEMNÉ

- 4.1 Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné ve výši **70.000,- Kč** za každý kalendářní měsíc užívání Předmětu nájmu (dále jen „**Nájemné**“), počínaje Dnem převzetím Předmětu nájmu od Pronajímatele.
- 4.2 Odlišně od výše uvedeného Smluvní strany sjednávají, že po uplynutí Doby nájmu, resp. od počátku Prodloužené doby nájmu bude Nájemné činit 35.000,- Kč za každý kalendářní měsíc užívání Předmětu nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
- 4.3 Nájemné je splatné bezhotovostně na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to měsíčně vždy nejpozději k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce, za který je Nájemné hrazeno, na základě faktury, která bude vystavena se splatností 15 kalendářních dní od jeho vystavení. Daňový doklad bude vystaven nejdříve k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce. Pro účely zákona o DPH, v aktuálním znění, se Smluvní strany dohodly, že poskytnutí nájmu a dalších služeb dle této Smlouvy je považováno za dílčí zdanitelná plnění dle příslušných ustanovení uvedeného zákona. Každé dílčí plnění se uskutečňuje v dílčích lhůtách. Zdanitelné plnění je uskutečněno dnem vystavení daňového dokladu.
- 4.4 Jako osoba odběratele v souladu s ustanovením § 26 odst. 3 zákona o DPH, v aktuálním znění, tímto Nájemce uděluje souhlas s používáním daňových dokladů v elektronické podobě, což zahrnuje nejen oprávnění Pronajímatele daňový doklad elektronicky vystavit, ale i jej takto Nájemci předat nebo zpřístupnit a uchovávat po dobu stanovenou právními předpisy České republiky. E-mailová adresa Nájemce pro zaslání daňových dokladů v elektronické podobě je: uctarna@praha-vinor.cz. Nájemce je oprávněn v budoucnu písemně sdělit Pronajímateli jinou adresu. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel potřebuje přiměřenou dobu k tomu, aby změnu adresy odrazil ve svých účetních systémech.
- 4.5 Pronajímatel je oprávněn zvýšit Nájemné písemným oznámením doručeným Nájemci v závislosti na míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaným Českým statistickým úřadem, a to o 100 % míry inflace. Ke zvýšení Nájemného dochází zpětně k 1. 1. příslušného kalendářního roku. Případný nedoplatek na Nájemném vzniklý za dobu od 1. 1. do doručení oznámení o zvýšení Nájemného je splatný na základě faktury Pronajímatele, kterou je oprávněn doručit Nájemci spolu s oznámením o zvýšení Nájemného.
- 4.6 Nezaplatí-li Nájemce řádně a včas Nájemné, je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 4.7 Zaplacením se podle této Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
- 4.8 Smluvní strany se dohodly, že ke všem platbám Nájemce dle této Smlouvy kromě Nájemného je Pronajímatel oprávněn připočítat DPH v zákonné výši.

5 SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

- 5.1 Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že na základě této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje poskytovat Nájemci služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.
- 5.2 Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje, že bude hradit Pronajímateli úhrady za služby, jež jsou Pronajímatelem poskytovány nebo zajišťovány pro Nájemce v Předmětu nájmu a jejichž výčet je uveden v **příloze č. 4** této Smlouvy (dále jen „**Servisní poplatky**“). Pro účely zákona o DPH, v aktuálním znění, se Smluvní strany dohodly, že poskytnutí dalších služeb dle této Smlouvy je považováno za dílčí zdanitelná plnění dle příslušných ustanovení uvedeného zákona. Zdanitelné plnění je uskutečněno dnem vystavení daňového dokladu.
- 5.3 Pronajímatel se zavazuje v rámci úprav dle čl. 8.1 této Smlouvy instalovat v Předmětu nájmu samostatné měřící přístroje médií, umožňující samostatné připojení Předmětu nájmu k médiím, a to zejména k dodávce elektrické energie, dodávce tepla a TUV, dodávce vody a odvodu odpadních a srážkových vod.
- 5.4 Smluvní strany sjednávají, že Nájemce uzavře samostatnou smlouvu s dodavatelem elektrické energie.
- 5.5 Nájemce se podpisem této Smlouvy dále zavazuje, že bude hradit Pronajímateli úhrady za dodávku médií, jež jsou Pronajímatelem poskytovány výlučně pro Předmět nájmu a jejichž výčet je uveden v **příloze č. 4** této Smlouvy (dále jen „**Poplatky za média**“).
- 5.6 Servisní poplatky a Poplatky za média budou Nájemcem hrazeny formou zálohových plateb. Výše záloh na Servisní poplatky dle čl. 5.2 této Smlouvy a záloh na Poplatky za média dle čl. 5.5 této Smlouvy a způsob jejich vyúčtování je uveden(a) v **příloze č. 4** této Smlouvy. Zálohy na Servisní poplatky a zálohy na Poplatky za média je Nájemce povinen platit měsíčně ode Dne převzetí Předmětu nájmu od Pronajímatele, na základě faktury vystavené Pronajímatelem, přičemž tyto platby jsou splatné stejným způsobem jako Nájemné.
- 5.7 Zálohy na Servisní poplatky a zálohy na Poplatky za média budou Pronajímatelem vyúčtovány jedenkrát ročně na základě skutečně vynaložených nákladů vždy do 30.6. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, za který jsou zálohy vyúčtovávány. V případě, že Nájemcem uhrazené zálohy nedosáhnou výše skutečných nákladů na Servisní poplatky a Poplatky za média dle vyúčtování Pronajímatele, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli případný nedoplatek na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy do 14 dnů ode dne doručení příslušného vyúčtování od Pronajímatele. V případě, že Nájemcem uhrazené zálohy převýší skutečné náklady na Servisní poplatky a Poplatky za média, je Pronajímatel povinen takový přeplatek výhradně (i) použít na zálohy na Servisní poplatky a Poplatky za média v následujícím období, nebo (ii) vrátit přeplatek Nájemci. Pronajímatel není oprávněn takovéto zálohy bez souhlasu Nájemce použít k jiným účelům, zejména není oprávněn je jednostranně započíst vůči jakýmkoli svým nárokům vůči Nájemci.
- 5.8 Po dobu trvání této Smlouvy může Pronajímatel kdykoli Nájemci oznámit písemně změnu výše záloh na Servisní poplatky a záloh na Poplatky za média, pokud existuje pro změnu důvod vyplývající ze změny cen médií a ostatních služeb spojených s nájmem výlučně se vztahujících k Předmětu nájmu. Nájemce je povinen takové změněné zálohy hradit.
- 5.9 V případě ukončení této Smlouvy bude provedeno závěrečné vyúčtování záloh na Servisní poplatky a záloh na Poplatky za média nejpozději do 3 měsíců ode dne ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy.

- 5.10 V případě přerušení dodávek energií nebo služeb, pokud jej Pronajímatel nezavinil a porucha nenastala na zařízení Pronajímatele, nenese Pronajímatel odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání energií nebo služeb a s tím související vzniklé škody, ani pro Nájemce nezakládají právo na jednostranné ukončení této Smlouvy či na slevu z Nájemného.

6 PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 6.1 Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci užívat Předmět nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy, a to ve stavu, v jakém se k tomuto dni nachází v souladu s touto Smlouvou.
- 6.2 Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat po celou dobu nájemního vztahu v souladu s touto Smlouvou a právními předpisy.
- 6.3 Nájemce (případně jiné osoby s ním užívající Předmět nájmu) je povinen dodržovat pořádek v Budově a žádným způsobem nerušit či neztěžovat výkon ostatních nájemních práv v Budově.
- 6.4 Nájemce není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti z této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti z této Smlouvy formou převodu či pachtu závodu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel není oprávněn bezdůvodně odmítnout udělení souhlasu dle tohoto článku. V případě porušení výše uvedené povinnosti Nájemce je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby.
- 6.5 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel není oprávněn bezdůvodně odmítnout udělení souhlasu dle tohoto článku. V případě porušení výše uvedené povinnosti Nájemce je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby. Podnájemní vztah předem písemně odsouhlasený Pronajímatelem zaniká vždy nejpozději zánikem této Smlouvy. Výjimku z tohoto ustanovení tvoří umožnění realizace drobného občerstvení (bufet, kavárna) realizovaného třetí osobou dle uvážení Nájemce, k čemuž Pronajímatel dává souhlas.
- 6.6 Nájemce je povinen pojistit si Předmět nájmu ve standardním rozsahu, který je běžný pro Předmět nájmu podobného rozsahu v místě nájmu (tj. zejména pojištění škody na pronajatých prostorách, pojištění pro případ škody způsobené třetím osobám a pojištění škody na majetku Nájemce), a doložit tuto skutečnost Pronajímateli kopií uzavřené pojistné smlouvy a udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu trvání nájmu.
- 6.7 V případě škodné události, Nájemce bude bezodkladně, nejpozději následující den po této události, informovat Pronajímatele a pojišťovnu v případě, že dojde k poškození Budovy nebo jejího vybavení.
- 6.8 Nájemce je povinen Předmět nájmu řádně užívat, zejm. jej řádně vytápět a větrat a nerušit přitom jeho vytápění nadměrným větráním (větráním nad rozsah občerstvení vzduchu), jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 6.9 Pronajímatel v přiměřené lhůtě Nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání Předmětu nájmu bez nároku na slevu z Nájemného, pokud takovéto omezení nepřekročí 30 dnů a Nájemce bude moci

alespoň částečně Předmět nájmu využívat pro administrativní činnost a zasedání zastupitelstva.

- 6.10 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho žádost po předchozí domluvě a ve vhodnou dobu nenarušující účel sjednaného nájmu vstup do Předmětu nájmu a jeho prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění údržby a oprav, nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídku prostor zájemci o další nájem, nebo o koupi celé Budovy.
- 6.11 Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v Předmětu nájmu odpovídá Nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v Předmětu nájmu.
- 6.12 Nájemce se zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu Pronajímatele na vnější plášť Budovy, na okna, za okna ani před okna vyvěšovat jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod. Nájemce se dále zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu Pronajímatele vykládat ani nakládat vozidla ani předávat ani doručovat zboží, obaly a odpad v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu jinak než za použití vchodů, chodeb a prostor určených k tomu Pronajímatelem.
- 6.13 Nájemce se zavazuje, že bude odpad pro jeho sběr a odvoz třídit ve smyslu platných právních předpisů.
- 6.14 Nájemce se zavazuje zdržet se skladování nebo vyhazování jakýchkoli věcí ve společných prostorách Budovy.
- 6.15 Nájemce se zavazuje zajišťovat, že chodníky, vchody, průchody, schodiště, vestibul, chodby jakož i další prostory související s Budovou budou průchodné a jejich průchodnost nebude Nájemcem omezována.
- 6.16 Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Předmětu nájmu Nájemcem, jeho zaměstnanci či zákazníky, se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
- 6.17 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele zapsat do veřejného rejstříku sídlo Nájemce a/nebo jeho provozovny v Předmětu nájmu. V případě udělení takového souhlasu se Nájemce zavazuje, že nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy zajistí výmaz zapsaného sídla Nájemce a/nebo jeho provozovny v Nemovitosti z veřejného rejstříku, jinak má Pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý započatý den prodlení.
- 6.18 Nájemce je po celou dobu trvání nájemního vztahu povinen zdržet se jednání spočívajícího v nabízení Předmětu nájmu k pronájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to zejména formou inzerce, pomocí zprostředkovatele nebo jakýmkoli jiným způsobem, která má za cíl nabízení Předmětu nájmu na realitním trhu. V případě porušení této povinnosti je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % z Nájemného za kalendářní měsíc za každý den trvání závadného stavu. Výjimku z tohoto ustanovení tvoří umožnění realizace drobného občerstvení (bufet, kavárna) realizovaného třetí osobou dle uvážení Nájemce, k čemuž Pronajímatel dává souhlas.

- 6.19 Smluvní strany se dále dohodly, že každý jednotlivý nárok na případnou slevu z Nájemného musí Nájemce uplatnit u Pronajímatele v písemné formě bez zbytečného odkladu. Nárok na slevu zanikne, pokud nebude uplatněn u Pronajímatele do jednoho měsíce ode dne, kdy došlo ke skutečnostem zakládajících tento nárok.
- 6.20 Smluvní strany sjednávají, že promlčecí lhůta vzájemných práv z této Smlouvy činí deset let od doby, kdy promlčecí lhůta ve vztahu k tomuto právu počne běžet poprvé.

7 UDRŽOVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 7.1 Pronajímatel bude Předmět nájmu svým nákladem udržovat ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak.
- 7.2 Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady obvyklé udržování Předmětu nájmu, přičemž za takové obvyklé udržování se pro účely této Smlouvy považuje např. malování, tapetování, opravy omítek, čištění podlahových krytin, obkladů stěn, dveří a oken, včetně všech rámu, výplní a skel i vnitřních.
- 7.3 Nájemce se zavazuje, že bude provádět pravidelnou údržbu veškerého vybavení a zařízení instalovaného v Předmětu nájmu či poskytujícího dodávku přímo do Předmětu nájmu (včetně všech oprav, které vyplynou z provedených revizí), což bude pravidelně dokládat Pronajímateli. Taková zařízení jsou například: osvětlení, zámky, dveře, povrch stěn, okna, výparníky chladícího zařízení a jakékoliv další zařízení umístěné v Předmětu nájmu kromě zařízení, která tvoří součást rozvodů umístěných v Budově. Nájemce dále bude provádět na své náklady revize zařízení a vybavení instalovaného v rámci Předmětu nájmu Nájemcem. Revize ostatního zařízení a vybavení v rámci Předmětu nájmu bude zajišťovat Pronajímatel. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že poruší-li Nájemce svůj závazek provádět na své náklady revize svého zařízení a servis a pravidelnou údržbu vybavení a zařízení instalovaného v Předmětu nájmu dle této Smlouvy, v důsledku čehož vznikne na Budově škoda, kterou nahradí pojistitel na základě sjednaného majetkového pojištění Budovy, je tento pojistitel oprávněn uplatnit proti Nájemci pohledávku na náhradu této škody ve smyslu ustanovení § 2820 Občanského zákoníku.
- 7.4 Smluvní strany sjednávají, že případná drobná odchylka výměry od výměr uvedených v příloze č.6 této Smlouvy nebude mít vliv na výši Nájemného.
- 7.5 Požární ochranu v Předmětu nájmu je Nájemce povinen zajišťovat sám a vlastním nákladem, a to podle obecně závazných předpisů, zejména pak podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v aktuálním znění, jakož i navazujících a prováděcích předpisů. Nájemce je povinen kdykoliv na vyžádání doložit Pronajímateli plnění povinností souvisejících s požární ochranou v Pronajatých prostorách a předložit Pronajímateli požární dokumentaci vypracovanou v souladu s legislativními požadavky.
- 7.6 Vybavení Předmětu nájmu přenosnými hasicími přístroji zajistí Nájemce na vlastní náklady v množství a druhu podle platné právní úpravy. Nájemce na vlastní náklady zajišťuje kontrolu všech hasicích přístrojů umístěných v Předmětu nájmu.
- 7.7 Nájemce se zavazuje v Předmětu nájmu samostatně provádět péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce, v aktuálním znění.
- 7.8 Nájemce odpovídá za životy a ochranu zdraví všech osob, které se s jeho vědomím zdržují v Předmětu nájmu k výkonu své činnosti podle platných zákonů.
- 7.9 Nájemce se zavazuje dodržovat při své provozní činnosti povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak hygienickými, protipožárními, bezpečnostními.

8 VNITŘNÍ ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 8.1** Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel provede úpravy Předmětu nájmu v souladu se studií zpracovanou panem Ing. Arch. Zdeněk Fučík, která tvoří přílohu č. 6 této Smlouvy (dále jen „Studie“). Předmětné úpravy budou provedeny Pronajímatelem na jeho vlastní náklady, a to nejpozději do 15.2.2022. V případě nedodržení termínu dokončení úprav Předmětu nájmu dle Studie je každá ze Smluvních stran oprávněna odstoupit od této Smlouvy.
- 8.2** Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že úpravy podle čl. 8.1 Smlouvy budou ve výlučném vlastnictví Pronajímatele a splňují-li předpoklady ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v aktuálním znění, budou technickým zhodnocením majetku Pronajímatele, a tedy Nájemcem nebudou pro daňové účely odepisovány.
- 8.3** Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace Předmětu nájmu, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, EZS, EPS, vstupních a kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení (dále jen „Vnitřní úpravy“) je Nájemce oprávněn provádět jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejm. výkresové) dokumentace skutečného provedení Vnitřních úprav a jejím předání Pronajímateli vytištěné na papíře a na CD v elektronickém formátu .DWG nebo .DXF a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem Pronajímatele s provedenými Vnitřními úpravami. Vnitřní úpravy je Nájemce povinen provádět v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami.

9 ZHODNOCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 9.1** Při ukončení platnosti této Smlouvy, bez ohledu na důvod a způsob takového ukončení, je Nájemce povinen nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli dle rozhodnutí Pronajímatele buď:
- (i) ve stejném stavu, v jakém byl Nájemci předán při počátku nájemního vztahu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebo
 - (ii) včetně veškerého technického zhodnocení a stavebních úprav, které Nájemce provedl se souhlasem Pronajímatele na své náklady nad rámec smlouveného Nájemného (dále jen „Zhodnocení“), nebo
 - (iii) s částečným ponecháním a s částečným odstraněním Zhodnocení, které Nájemce provedl se souhlasem Pronajímatele na své náklady nad rámec smlouveného Nájemného.

Neoznámí-li Pronajímatel Nájemci jinak, platí, že Nájemce má za povinnost ke dni ukončení nájemního vztahu odevzdat Předmět nájmu dle bodu (i), tj. ve stejném stavu, v jakém byl Nájemci předán při počátku nájemního vztahu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Výše vyrovnání za Zhodnocení (nebo jeho část), které bude ponecháno v Předmětu nájmu po ukončení této Smlouvy, bude stanovena na základě písemné dohody Smluvních stran. Nedohodnou-li se Smluvní strany na výši vyrovnání za Zhodnocení, bude výše určena dle podmínek stanovených právními předpisy.

Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy dále sjednávají, že bude-li Nájemce povinen předat Předmět nájmu ve stavu dle bodu (i) a provede-li Nájemce změny

Předmětu nájmu v takovém rozsahu, kdy při případném odevzdání Předmětu nájmu nebude technicky možné odstranit Zhodnocení, aniž by došlo k porušení Předmětu nájmu a/nebo Budovy, zůstane takové Zhodnocení majetkem Pronajímatele. Nájemce se v takovém případě výslovně vzdává práva na uhrazení jakéhokoliv plnění z titulu vypořádání technického zhodnocení Předmětu nájmu, které provedl.

- 9.2 Nájemce je v souladu se zákonem o daních z příjmů, v aktuálním znění, oprávněn odepisovat technické zhodnocení Předmětu nájmu, které Nájemce realizoval v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou.
- 9.3 Provede-li Nájemce Vnitřní úpravy Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen ihned uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu a v této souvislosti nemá právo na jakoukoli úhradu od Pronajímatele. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody.
- 9.4 Jakékoliv stavební úpravy Pronajatých prostor, k jejichž provedení dal Pronajímatel podle předchozích ustanovení svůj písemný souhlas, je Nájemce povinen provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení (pokud nepostačí ohlášení) a projektovou dokumentací pro stavební řízení je povinen vždy předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení.
- 9.5 Nájemce je povinen předat Pronajímateli do 2 měsíců od dokončení Vnitřních úprav, veškeré doklady nebo jejich ověřené kopie prokazující veškeré zhodnocení Předmětu nájmu Nájemcem, zejména tzv. karty majetku, doklady o jeho pořizovací ceně.

10 SANKCE ZA PORUŠENÍ SMLUVNÍCH PODMÍNEK

- 10.1 Pro každý jednotlivý případ porušení povinností Nájemce uvedených v čl. 6.2 a 6.3 této Smlouvy, který nebude ve lhůtě do 5 pracovních dnů ode dne písemné výzvy Pronajímatele odstraněn, Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního Nájemného sjednaného na období, v němž k takovému porušení došlo.
- 10.2 Jestliže Nájemce poruší jakoukoliv povinnost stanovenou v čl. 6.4 nebo čl. 6.5 této Smlouvy, a nezjedná nápravu ve lhůtě do 5 pracovních dnů ode dne písemné výzvy Pronajímatele odstraněn, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé takové porušení.
- 10.3 Ukončí-li Nájemce svévolně tuto Smlouvu před uplynutím sjednané Doby nájmu dle čl. 3.1 této Smlouvy, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu, která se bude rovnat částce Nájemného vynásobenou počtem zbývajících celých měsíců do konce Doby nájmu sjednané v čl. 3.1 Smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že toto ustanovení se neuplatní v případě ukončení této Smlouvy z důvodu ukončení Smlouvy o nájmu pozemků, na základě výpovědi podané Nájemcem pro pochybení Pronajímatele dle Smlouvy o nájmu pozemků.
- 10.4 Jestliže Nájemce nedodrží nebo neplní jakoukoliv další povinnost, dohodu, závazek či podmínku této Smlouvy a nenapraví takové porušení do pěti pracovních dnů od obdržení oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení, anebo pokud je porušení takového charakteru, že ho v pětidenní lhůtě nelze plně napravit, Nájemce nezačne v takové lhůtě nebo nebude po jejím uplynutí řádně směřovat k dokončení veškerých kroků nezbytných k nápravě takového porušení, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý jednotlivý případ.

- 10.5 Neuhradí-li Nájemce řádně a včas zálohy na Servisní poplatky či zálohy na Poplatek za média, zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 10.6 Nepředá-li Nájemce k poslednímu dni doby nájmu Předmět nájmu včas, řádně vyklizený a ve stavu dle čl. 9.1 této Smlouvy, zaplatí Nájemce Pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši 50% měsíčního Nájemného sjednaného na období, v němž nájem skončil. Nebude-li na období, v němž nájem skončil, sjednáno měsíční Nájemné, může použít při výpočtu této pokuty měsíční Nájemné uvedené v čl. 4.1 této Smlouvy.
- 10.7 Poruší-li Nájemce svou povinnost provádět Vnitřní úpravy jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem podle čl. 8.3 této Smlouvy nebo svou povinnost neužívat Předmět nájmu k jinému účelu a neprovozovat v Předmětu nájmu jiný předmět podnikání, než je uvedeno čl. 2.2 a 2.2 této Smlouvy, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50% měsíčního Nájemného sjednaného na období v němž došlo k porušení závazku. Nebude-li na období sjednáno měsíční Nájemné, použije se při výpočtu této pokuty měsíční Nájemné uvedené v čl. 4.1 této Smlouvy.
- 10.8 Nájemce je povinen uhradit jakoukoliv smluvní pokutu dle této Smlouvy do 30 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na účet Pronajímatele ve výzvě uvedený.
- 10.9 Uplatněním nároku na smluvní pokutu není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody, a to i ve výši převyšující smluvní pokutu.
- 10.10 V případě nedodržení termínu Dne převzetí Předmětu nájmu Nájemci, tj. nejpozději do 15. 2. 2022 se Pronajímatel zavazuje zaplatit Nájemci jednorázovou smluvní pokutu ve výši 75.000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty nejsou dotčeny nároky Nájemce na náhradu škody či povinnost k plnění závazků Pronajímatele smluvní pokutou zajištěných.

11 UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU

- 11.1 Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu ukončit písemnou výpovědí z níže uvedených důvodů:
 - (a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou/právními předpisy/kolaudačním souhlasem a/nebo za jiným účelem, než je uvedeno v čl. 2.2 této Smlouvy;
 - (b) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v Budově;
 - (c) bylo zahájeno trestní řízení, které se zjevně dotýká činnosti Nájemce provozované v Předmětu nájmu;
 - (d) bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu;
 - (e) v případě realizace investičního záměru Pronajímatele ohledně Budovy;
 - (f) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho části do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - (g) Nájemce postoupí (či převede formou dispozice se závodem) práva a povinnosti z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;

- (h) Nájemce neplní své povinnosti uvedené v čl. 6.11 této Smlouvy;
- (i) Nájemce poruší povinnost stanovenou v čl. 8.3 této Smlouvy;
- (j) Nájemce bude o více než 15 dnů v prodlení s placením měsíčního Nájemného, záloh na Servisní poplatky, záloh na Poplatky za média, nebo jakéhokoliv jiného finančního plnění dle této Smlouvy.

Výpovědní doba v takovém případě počíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi Nájemci a končí k poslednímu dni kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena Nájemci.

11.2 Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu ukončit písemnou výpovědí pouze z níže uvedených důvodů:

- (a) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání a Pronajímatel nenapraví tento stav ani do 20 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě; nebo
- (b) Pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci a nenapraví tento stav ani do 20 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě.

Výpovědní doba v takovém případě počíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi Nájemci a končí k poslednímu dni kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena Pronajímateli.

11.3 Tato Smlouva bez dalšího zaniká (i) den následující po dni zveřejnění rozhodnutí soudu o úpadku Nájemce dle insolvenčního zákona (nebo právní norma, jenž tento zákon nahradí, změní nebo doplní) nebo (ii) den následující po zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku Nájemce dle insolvenčního zákona nebo (iii) den následující po dni, kdy bylo započato s rozdělováním likvidačního zůstatku Nájemce. V případě zániku této Smlouvy dle tohoto ustanovení se stávají ke dni ukončení této Smlouvy veškeré smluvní pokuty, na které má k tomuto dni Pronajímatel nárok, splatnými. V případě zániku této Smlouvy dle tohoto ustanovení se Nájemce vzdává svého nároku na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu v důsledku činnosti Nájemce.

11.4 Nejpozději v poslední den doby nájmu předá Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu řádně vyklizený a ve stavu dle čl. 9.1 této Smlouvy. O stavu předávaného Předmětu nájmu se sepíše zápis. V případě že Nájemce do skončení nájmu Předmět nájmu nevyklidí a nepředá jej protokolárně Pronajímateli dobrovolně, je Pronajímatel oprávněn bez přítomnosti Nájemce vstoupit do Předmětu nájmu a vykázat odtud všechny osoby a odstranit také všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných prostorech, vše na náklady Nájemce.

11.5 Smluvní strany se dohodly, že ukončením Smlouvy o nájmu pozemků tato Smlouva bez dalšího zaniká.

12 DORUČOVÁNÍ A KONTAKTNÍ ÚDAJE

12.1 Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této Smlouvy (dále též „Písemnosti“) budou učiněny vůči druhé Smluvní straně v písemné podobě. Písemnosti adresované druhé Smluvní straně budou adresovány a doručovány v první řadě zástupcům pro doručování uvedeným v čl. 12.3 této Smlouvy, dále pak na doručovací adresu uvedenou v této Smlouvě, a nakonec na adresu sídla, jak je uvedena v obchodním rejstříku nebo v jiné evidenci. Nájemci je možné adresovat a doručit zásilku rovněž do Předmětu nájmu.

12.2 Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této Smlouvy bude doručována vždy prostřednictvím držitele poštovní licence (dále jen „Pošta“), a to jako poštovní zásilka dodávaná do vlastních rukou adresáta do místa jeho sídla. Nájemci je možné doručit výpověď rovněž formou poštovní datové zprávy.

12.3 Zástupcem pro doručování na straně Pronajímatele je:

CPI Reality, a.s.

Kontaktní osoba: Ing. Jan Veverka

Kontaktní adresa: Vladislavova 1390/17, Nové Město, Praha 1, PSČ 110 00

Tel. spojení: 605 385 626

Adresa el. pošty: j.veverka@cpipg.com

Zástupcem pro doručování na straně Nájemce je:

Městská část Praha – Vinoř

Kontaktní osoba: Ing. Michal Biskup, starosta

Kontaktní adresa: Bohdanečská 97, Praha – Vinoř, PSČ 19017

Tel. spojení: 702 224 330

Adresa el. pošty: starosta@praha-vinor.cz

12.4 Smluvní strany mohou změnit svou doručovací adresu i svého zástupce pro doručování písemným oznámením druhé Smluvní straně doručovaným podle čl. 12.2 této Smlouvy. Zároveň je Nájemce povinen neprodleně písemně oznámit Pronajímateli podle čl. 12.2 této Smlouvy veškeré údaje týkající se změn jeho názvu, sídla, právní formy a DIČ.

13 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

13.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami, pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak.

13.2 Smluvní strany podpisem této Smlouvy vylučují aplikaci ustanovení § 1764 až § 1766, § 2218, § 2223, § 2247 odst. 2, § 2251 odst. 2, § 2253, § 2304 odst. 2, § 2308 a § 2315 Občanského zákoníku.

13.3 Smluvní strany podpisem této Smlouvy prohlašují, že závazky vyplývající z této Smlouvy nejsou fixními závazky ve smyslu ustanovení § 1980 Občanského zákoníku.

13.4 Tato Smlouva je jedinou a úplnou dohodou Smluvních stran. Změny této Smlouvy lze provádět pouze formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Změny této Smlouvy nelze provést formou e-mailové komunikace. Návrhy či protinávrhy k podstatné nebo nepodstatné změně této Smlouvy, ke kterým se druhá Smluvní strana jakkoliv nevyjádří ve lhůtě 30 dnů od jejich obdržení, se považují za neodsouhlasené, tudíž nejsou pro Smluvní strany závazné.

13.5 Podmiňuje-li zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „ZRS“), či jiný právní předpis, nabytí účinnosti Smlouvy jejím uveřejněním v registru smluv dle ZRS či jiným právním jednáním, pak bez ohledu na ostatní smluvní ustanovení nabude Smlouva účinnosti nejdříve okamžikem jejího uveřejnění v registru smluv dle ZRS či učiněním právního jednání. Pokud Smlouva podléhá povinnosti uveřejnit ji v registru

smluv, tak v souladu se ZRS, se Nájemce zavazuje, že Smlouvu uveřejní do třiceti (30) dnů ode dne podpisu Smlouvy oběma smluvními stranami, přičemž v rámci uveřejnění Smlouvy v registru smluv začerní veškeré osobní údaje v této Smlouvě obsažené.

- 13.6** Nájemce prohlašuje, že splnil všechny zákonné povinnosti dle zákona č. 131/2000 Sb., zákona o hlavním městě Praze a obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, tato Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva nájemce č. Z15/38/2021 ze dne 15.4.2021.
- 13.7** Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva bude zveřejněna na webových stránkách nájemce a prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 č. 89/1012 Sb. občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez jakýchkoliv dalších podmínek.
- 13.8** Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž si každá Smluvní strana ponechá jeden.
- 13.9** Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání v této Smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé této Smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání této Smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla tato Smlouva uzavřena.
- 13.10** Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jim srozumitelný, a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle.
- 13.11** Veškeré následující přílohy připojené k této Smlouvě tvoří její nedílnou součást:

Příloha č. 1 Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele;

Příloha č. 2 Plná moc Pronajímatele;

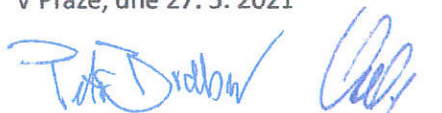
Příloha č. 3 Situační plánek Předmětu nájmu;

Příloha č. 4 Přehled služeb a výše úhrad za služby;

Příloha č. 5 Kopie grafické části průkazu energetické náročnosti Budovy

Příloha č. 6 Studie – specifikace vnitřních úprav Předmětu nájmu.

V Praze, dne 27. 5. 2021



CPI Reality, a.s.

Mgr. Petr Brabec a Ing. Jan Veverka
oba na základě plné moci

V Praze, dne 27. 8. 2021



Městská část Praha – Vínohrad
Ing. Michal Biskup
starosta



PŘÍLOHA Č. 1 - VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU PRONAJÍMATELE

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 12613

Datum vzniku a zápisu:	7. listopadu 2007
Spisová značka:	B 12613 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	CPI Reality, a.s.
Sídlo:	Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo:	281 83 436
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán - představenstvo:	
člen představenstva:	ZDENĚK HAVELKA, dat. nar. 20. dubna 1978 Loretánská 106/23, Hradčany, 118 00 Praha 1 Den vzniku členství: 2. listopadu 2017
člen představenstva:	MARTIN NĚMEČEK, dat. nar. 14. srpna 1975 Jakubská 649/8, Staré Město, 110 00 Praha 1 Den vzniku členství: 2. listopadu 2017
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Společnost zastupuje člen představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
člen dozorčí rady:	MILAN TRNĚNÝ, dat. nar. 26. srpna 1974 Bellova 355/16, Kohoutovice, 623 00 Brno Den vzniku členství: 4. února 2014
Počet členů:	1
Jediný akcionář:	Czech Property Investments, a.s., IČ: 427 16 161 Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
Akcie:	215 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 70 000,- Kč
Základní kapitál:	15 050 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	Na základě projektu fúze schváleného dne 22. září 2009 došlo k fúzi sloučením níže uvedených obchodních společností (dále jen "Fúze"). Fúzí došlo k zániku obchodních společností - KONZUM Hradec Králové, a.s., se sídlem Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, identifikační číslo 000 32 123, - Jednota Cheb, a.s., se sídlem Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, identifikační číslo 000 31 941 a - SONAX (CZ), s.r.o., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 47, PSČ 110 00, identifikační číslo 261 28 080 a obchodní jmění těchto zanikajících obchodních společností včetně práv

a povinností z pracovněprávních vztahů přešlo na nástupnickou obchodní společnost CPI Reality, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, identifikační číslo 281 83 436.

Na základě projektu rozdělení schváleného dne 15. prosince 2008 (dále jen "Projekt rozdělení") došlo k rozdělení společnosti Včela, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, identifikační číslo 000 32 468 formou rozdělení sloučením a k přechodu jejího obchodního jmění včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů na dvě nástupnické společnosti, kterými jsou společnost CPI Reality, se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, identifikační číslo 281 83 436 a Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, identifikační číslo 427 16 161.

Části obchodního jmění, které přešly na nástupnické společnosti, jsou specifikovány v Projektu rozdělení.

Smlouvou o prodeji části podniku uzavřenou dne 29.9.2009 prodala společnost CPI Reality, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČ 281 83 436 část svého podniku tvořícího samostatnou organizační složku (středisko) - Správa bytového fondu, a to společnosti Prague Property Management, a.s. se sídlem Praha 5, Werichova 11453 PSČ 150 00, IČ 272 12 149.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech

Dle projektu fúze sloučením mezi společnostmi CPI Retails Brandýs, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 279 46 193, CPI Retails Třinec, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 268 75 373, QTW Czech, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 041 18 189, na straně jedné jako zanikajícími společnostmi, a společností CPI Reality, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 281 83 436, na straně druhé jako nástupnickou společností, došlo k zániku zanikajících společností CPI Retails Brandýs, s.r.o., CPI Retails Třinec, a.s. a QTW Czech, s.r.o. bez likvidace a k přechodu jejich jmění na nástupnickou společnost CPI Reality, a.s., která vstoupila do právního postavení zanikajících společností.

Dle projektu fúze sloučením vyhotoveného dne 18. června 2019 zúčastněnými společnostmi - společností Vyškov Property Development, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 276 35 121, společností CPI Alfa, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 242 82 111, společností CPI - Štupartská, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 279 60 137, na straně jedné jako zanikajícími společnostmi, a společností CPI Reality, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 281 83 436, na straně druhé jako nástupnickou společností, došlo k zániku zanikajících společností Vyškov Property Development, a.s., CPI Alfa, a.s. a CPI - Štupartská, a.s. bez likvidace a k přechodu jejich jmění na nástupnickou společnost CPI Reality, a.s., která vstoupila do právního postavení zanikajících společností.

PŘÍLOHA Č. 2 - PLNÁ MOC PRONAJÍMATELE

PLNÁ MOC

POWER OF ATTORNEY



Já, níže podepsaná obchodní společnost **CPI Reality, a.s.** se sídlem Praha 1, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, identifikační číslo 281 83 436, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 12613 (dále jen jako „Zmocnitel“), zastoupená Mgr. Ing. Martinem Němečkem, členem představenstva

I, undersigned, the business company **CPI Reality, a.s.** with its registered office at Prague 1, Vladislavova 1390/17, Postal Code 110 00, identification number 281 83 436, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, File n. B 12613 (hereinafter as the “Principal”), represented by Mr. Martin Němeček, member of the Board of Directors

tímto zmocňuji

hereby authorises

Ing. Tomáš Salajka,
narozeneho dne 16. 09. 1975, trvale bytem Praha 6,
Charlese de Gaulla 538/7, PSČ 160 00, Česká
republika

Mr. Tomáš Salajka,
born on: 16. 09. 1975, permanently residing at:
Prague 6, Charlese de Gaulla 538/7, Postal Code 160
00, Czech Republic

a/nebo

and/or

Mgr. Petr Brabec,
narozeneho dne 07. 06. 1979, trvale bytem Klatovy,
Jiráskova 787/2, PSČ 339 01, Česká republika

Mr. Petr Brabec,
born on: 07. 06. 1979, permanently residing at:
Klatovy, Jiráskova 787/2, Postal Code 339 01,
Czech Republic

účastníky těchto řízení, s tím, že Zmocněnec je oprávněn k těmto právním jednáním dále zmocnit třetí osobu);

b) s profesními celky a sdruženími při výkonu předmětu podnikání Zmocnitele;

c) k právním jednáním s právními a fyzickými osobami při výkonu předmětu podnikání Zmocnitele (zejména uzavírání nájemních a podnájemních smluv, předání či převzetí pronajatých prostor, jakož i veškeré další právní jednání související se správou nemovitostí ve vlastnictví Zmocnitele);

d) k přípravě, vyjednávání a podpisu smluv o zpracování osobních údajů ve smyslu Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2016/679, ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen „Nařízení“), a k následnému plnění povinností a uplatňování příslušných práv vyplývajících z těchto smluv. Zmocněnec je dále oprávněn k udělování, stejně tak jako k přijímání souvisejících pokynů ke zpracování osobních údajů uložených na základě smluv o zpracování osobních údajů. Zmocněnec je oprávněn k jednáním za Zmocnitele dle tohoto odstavce bez ohledu na skutečnost, zda Zmocnitel vystupuje na straně zpracovatele či správce osobních údajů ve smyslu Nařízení.

e) při veškerých právních jednáních s jinými právními a fyzickými osobami při výkonu předmětu podnikání Zmocnitele;

pokud není takové právní jednání v následující části Plné moci vyloučeno.

Tato Plná moc neopravňuje Zmocněnce v žádném případě k právním jednáním jménem Zmocnitele směřujícím k:

a) prodeji závodu nebo jeho části, jakékoliv fúzi či přeměně Zmocnitele;

permit procedure and also negotiations with the relevant concerned authorities or other participants of these proceedings, whereby the Attorney is empowered to authorise third persons to these juridical acts);

b) with professional associations and organisations within business activities of the Principal;

c) to juridical acts with legal entities and individuals within business activities of the Principal (especially an entering into lease agreements or sublease agreements, handover or takeover leased premises and all other juridical acts in connection with the administration of real estates, which are owned by the Principal);

d) to prepare, negotiate and sign the contracts for personal data processing pursuant to Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and of the Council of 27 April 2016, on the protection of natural persons with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data, and repealing Directive 95/46/EC (hereinafter referred to as “GDPR”), and to consequently fulfil all the obligations and enforce relevant rights arising out of such contracts. The Attorney is empowered to grant as well as accept documented instructions given based on the contracts for personal data processing. The Attorney is empowered to act on behalf of the Principal under this paragraph regardless of whether the Principal is in the position of the processor or the controller of personal data pursuant to GDPR.

e) within all juridical acts with legal entities and individuals within business activities of the Principal;

unless these juridical acts are in the following part of the Power of Attorney excluded.

This Power of Attorney does not authorise Attorney in any case of juridical acts on behalf of the Principal leading to:

a) the sale of the enterprise of the Principal or any of its part, any merger or

b) zcizení a zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví Zmocnitele (zejména zřízením zástavního práva, věcného břemene, opce, zadržovacího práva, předkupního práva nebo jakéhokoliv jiného práva třetí strany s podobným účinkem).

b) alienate and encumber/burden immovable things owned by the Principal (especially to a pledge, to create an easement, option, retention right, a pre-emptive right or any other rights of third persons with similar effect).

Zmocněnec ujišťuje Zmocnitele, že disponuje veškerými teoretickými znalostmi a praktickými zkušenostmi, které jsou nezbytné pro to, aby na základě této Plné moci zastupoval Zmocnitele řádně a s náležitou odbornou péčí. Zmocněnec je srozuměn s tím, že bez tohoto ujištění by Zmocnitel Plnou moc Zmocněnci neudělil.

The Attorney assures the Principal that holds all the theoretical knowledge and practical experience which are necessary to ensure so that, on the basis of the Power of Attorney to represent the Principal properly and with due professional care. The Attorney understands, without this assurance by the Principal, the Power of Attorney would not be granted.

Zmocněnec se zavazuje na základě Plné moci zastupovat Zmocnitele řádně, s náležitou odbornou péčí a vždy tak, aby byly v plném rozsahu šetřeny oprávněné zájmy Zmocnitele. Zmocněnec je srozuměn se všemi odpovědnostními důsledky, které hrozí na jeho straně a vzniknout v případě, že poruší tento svůj závazek.

The Attorney agrees on the basis of the Power of Attorney to represent the Principal properly, with due professional care and always to be investigated by the legitimate interests of the Principal. The Attorney understands to all the consequences that threatens on his side and which arise in case of violation of this obligation.

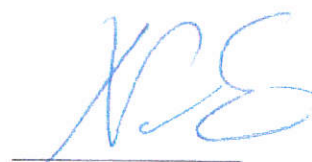
Tato Plná moc je vyhotovena v českém a anglickém jazyce. V případě rozporu mezi českým a anglickým zněním bude rozhodným české znění.

This Power of attorney is executed in Czech and English version. In case of any conflict between Czech and English version the Czech version shall prevail.

Tato Plná moc je platná do dne 31.12.2021 a nahrazuje veškeré dříve udělené plné moci v rozsahu, v jakém takové plné moci zmocňovaly Ing. Pavla Semráda.

This Power of Attorney is valid to 31.12.2021 and it replaces all previously granted powers of attorney in the extent of empowering Mr. Pavel Semrád.

In/V Prague on/dne




Mgr. Ing. Martin Němeček
člen představenstva/
member of the Board of Directors
CPI Reality, a.s.

OVĚŘENÍ - LEGALIZACE

Běžné číslo ověřovací knihy O II 2129/2020
Ověřuji, že níže uvedená osoba:
Mgr. Ing. Martin Němeček, nar. 14.08.1975,
bydliště Praha, Staré Město, Jakubská 649/8,
uznala přede mnou podpis na listině za vlastní.
Totožnost uvedené osoby byla prokázána.



V Praze dne 12.11.2020


Mgr. Michaela MACHÁČKOVÁ
notářská koncipientka
pověřená notářem



Já, níže podepsaný **Ing. Tomáš Salajka**, narozený dne 16. 09. 1975, trvale bytem Praha 6, Charlese de Gaulla 538/7, PSČ 160 00, Česká republika, zmocnění, jež je mi udělováno v plném rozsahu a bez výhrad přijímám.

In/V Prague on/dne **11-11-2020**

I, undersigned, **Mr. Tomáš Salajka**, born on: 16. 09. 1975, permanently residing at: Prague 6, Charlese de Gaulla 538/7, Postal Code 160 00, Czech Republic, hereby accepts the aforementioned Power of Attorney in full extent and without reservations.



Ing. Tomáš Salajka

Já, níže podepsaný **Mgr. Petr Brabec**, narozený dne 07. 06. 1979, trvale bytem Klatovy, Jiráskova 787/2, PSČ 339 01, Česká republika, zmocnění, jež je mi udělováno v plném rozsahu a bez výhrad přijímám.

In/V Prague on/dne **11-11-2020**

I, undersigned, **Mr. Petr Brabec**, born on: 07. 06. 1979, permanently residing at: Klatovy, Jiráskova 787/2, Postal Code 339 01, Czech Republic, hereby accepts the aforementioned Power of Attorney in full extent and without reservations.



Mgr. Petr Brabec

Já, níže podepsaný **Ing. Jan Veverka**, narozený dne 26. 06. 1990, trvale bytem Praha 2 – Nové Město, Václavská 2068/14, PSČ 120 00, Česká republika, zmocnění, jež je mi udělováno v plném rozsahu a bez výhrad přijímám.

In/V Prague on/dne **11-11-2020**

I, undersigned, **Mr. Jan Veverka**, born on: 26. 06. 1990, permanently residing at: Prague 2 – Nové Město, Václavská 2068/14, Postal Code 120 00, Czech Republic, hereby accepts the aforementioned Power of Attorney in full extent and without reservations.



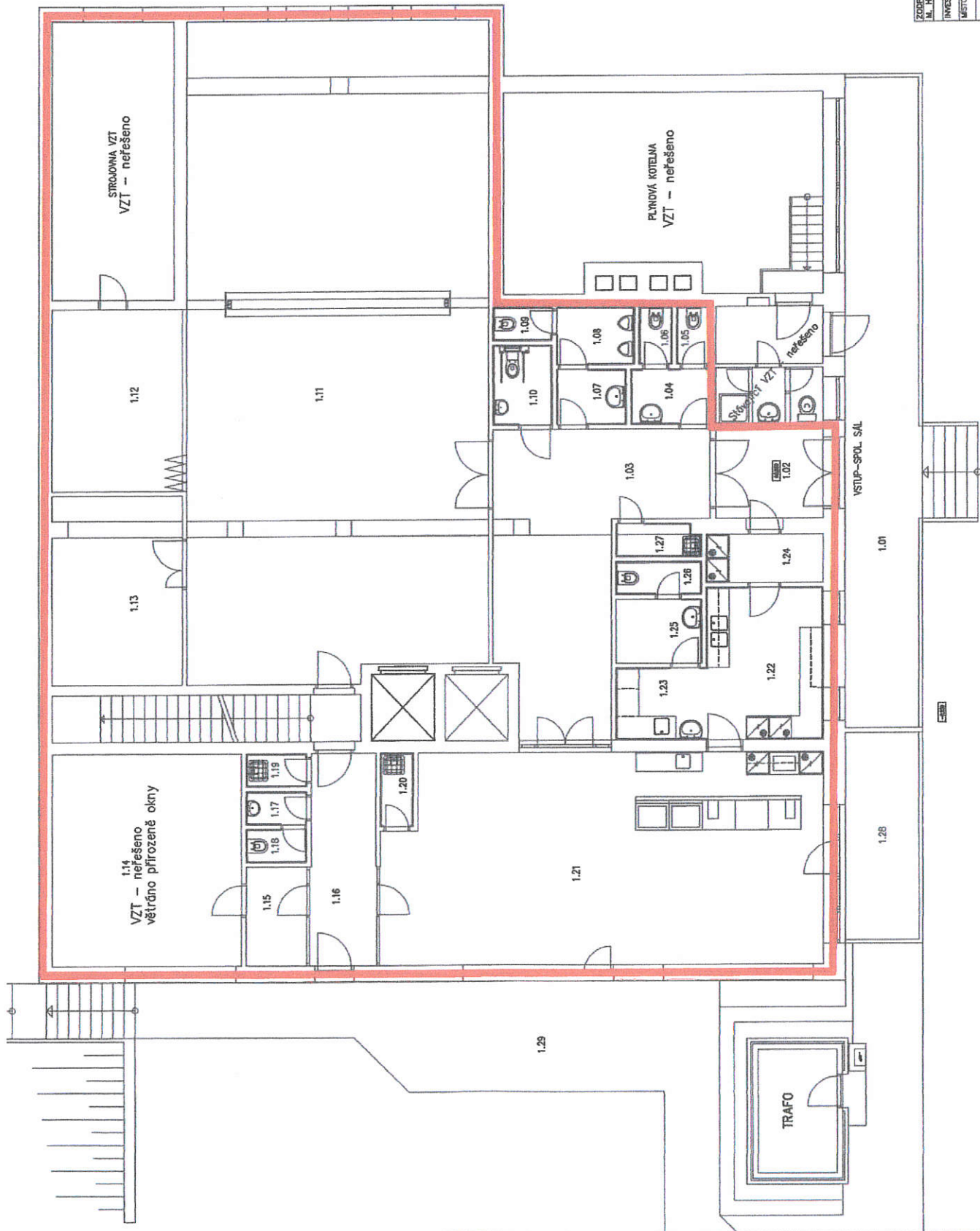
Ing. Jan Veverka

PŘÍLOHA Č. 3 - SITUAČNÍ PLÁNEK PŘEDMĚTU NÁJMU



LEGENDA MÍSTNOSTI

ČÍSLO	ODZ. ZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI
1.01	1.01	STROJOVNA VZT
1.02	1.02	PLNOVÁ KOTELNA VZT
1.03	1.03	STOJANÁ VZT
1.04	1.04	STOJANÁ VZT
1.05	1.05	STOJANÁ VZT
1.06	1.06	STOJANÁ VZT
1.07	1.07	STOJANÁ VZT
1.08	1.08	STOJANÁ VZT
1.09	1.09	STOJANÁ VZT
1.10	1.10	STOJANÁ VZT
1.11	1.11	STOJANÁ VZT
1.12	1.12	STOJANÁ VZT
1.13	1.13	STOJANÁ VZT
1.14	1.14	STOJANÁ VZT
1.15	1.15	STOJANÁ VZT
1.16	1.16	STOJANÁ VZT
1.17	1.17	STOJANÁ VZT
1.18	1.18	STOJANÁ VZT
1.19	1.19	STOJANÁ VZT
1.20	1.20	STOJANÁ VZT
1.21	1.21	STOJANÁ VZT
1.22	1.22	STOJANÁ VZT
1.23	1.23	STOJANÁ VZT
1.24	1.24	STOJANÁ VZT
1.25	1.25	STOJANÁ VZT
1.26	1.26	STOJANÁ VZT
1.27	1.27	STOJANÁ VZT
1.28	1.28	STOJANÁ VZT
1.29	1.29	STOJANÁ VZT
1.30	1.30	STOJANÁ VZT
1.31	1.31	STOJANÁ VZT
1.32	1.32	STOJANÁ VZT
1.33	1.33	STOJANÁ VZT
1.34	1.34	STOJANÁ VZT
1.35	1.35	STOJANÁ VZT
1.36	1.36	STOJANÁ VZT
1.37	1.37	STOJANÁ VZT
1.38	1.38	STOJANÁ VZT
1.39	1.39	STOJANÁ VZT
1.40	1.40	STOJANÁ VZT
1.41	1.41	STOJANÁ VZT
1.42	1.42	STOJANÁ VZT
1.43	1.43	STOJANÁ VZT
1.44	1.44	STOJANÁ VZT
1.45	1.45	STOJANÁ VZT
1.46	1.46	STOJANÁ VZT
1.47	1.47	STOJANÁ VZT
1.48	1.48	STOJANÁ VZT
1.49	1.49	STOJANÁ VZT
1.50	1.50	STOJANÁ VZT
1.51	1.51	STOJANÁ VZT
1.52	1.52	STOJANÁ VZT
1.53	1.53	STOJANÁ VZT
1.54	1.54	STOJANÁ VZT
1.55	1.55	STOJANÁ VZT
1.56	1.56	STOJANÁ VZT
1.57	1.57	STOJANÁ VZT
1.58	1.58	STOJANÁ VZT
1.59	1.59	STOJANÁ VZT
1.60	1.60	STOJANÁ VZT
1.61	1.61	STOJANÁ VZT
1.62	1.62	STOJANÁ VZT
1.63	1.63	STOJANÁ VZT
1.64	1.64	STOJANÁ VZT
1.65	1.65	STOJANÁ VZT
1.66	1.66	STOJANÁ VZT
1.67	1.67	STOJANÁ VZT
1.68	1.68	STOJANÁ VZT
1.69	1.69	STOJANÁ VZT
1.70	1.70	STOJANÁ VZT
1.71	1.71	STOJANÁ VZT
1.72	1.72	STOJANÁ VZT
1.73	1.73	STOJANÁ VZT
1.74	1.74	STOJANÁ VZT
1.75	1.75	STOJANÁ VZT
1.76	1.76	STOJANÁ VZT
1.77	1.77	STOJANÁ VZT
1.78	1.78	STOJANÁ VZT
1.79	1.79	STOJANÁ VZT
1.80	1.80	STOJANÁ VZT
1.81	1.81	STOJANÁ VZT
1.82	1.82	STOJANÁ VZT
1.83	1.83	STOJANÁ VZT
1.84	1.84	STOJANÁ VZT
1.85	1.85	STOJANÁ VZT
1.86	1.86	STOJANÁ VZT
1.87	1.87	STOJANÁ VZT
1.88	1.88	STOJANÁ VZT
1.89	1.89	STOJANÁ VZT
1.90	1.90	STOJANÁ VZT
1.91	1.91	STOJANÁ VZT
1.92	1.92	STOJANÁ VZT
1.93	1.93	STOJANÁ VZT
1.94	1.94	STOJANÁ VZT
1.95	1.95	STOJANÁ VZT
1.96	1.96	STOJANÁ VZT
1.97	1.97	STOJANÁ VZT
1.98	1.98	STOJANÁ VZT
1.99	1.99	STOJANÁ VZT
2.00	2.00	STOJANÁ VZT



ZODP. PROJEKTANT	PROJEKTANT	Upravené kreslo
M. HYBES	O. HYBES	ambrosiovy@ambrosiovy.com
INVESTOR	Stav. úřad, územní úřad	tel: 777 263 161
MÍSTO	Stav. úřad, územní úřad	mail: o.hybes@gmail.com
STAVBA	Stav. úřad, územní úřad	datum: 05.12.2020
OBŠAH	Stav. úřad, územní úřad	vypracoval
		projekt
		PD
		č. výřezu
		1/00

PŘÍLOHA Č. 4 - PŘEHLED SLUŽEB A VÝŠE ÚHRAD ZA SLUŽBY

A) SLUŽBY ZAHRNUTÉ DO KALKULACE SERVISNÍCH POPLATKŮ

- 1) Do kalkulace Servisních poplatků jsou zahrnuty níže uvedené služby, které Pronajímatel poskytuje v souvislosti s nájemcem uživatelům prostor sloužících podnikání v Předmětu nájmu:
 - zajištění revizí vybavení a zařízení (zejména VZT) v rámci Předmětu nájmu (vyjma vybavení/zařízení instalovaného Nájemcem)

Uvedený výčet služeb zahrnutých v kalkulaci Servisních poplatků není taxativní a Pronajímatel se zavazuje, že ostatní služby bude poskytovat pouze v případě, že jejich nezbytnost odůvodní Nájemci, a to za cenu obvyklou v dané době.

B) ZÁLOHY NA SERVISNÍ POPLATKY

- 2) Vyúčtování záloh na Servisní poplatky bude provedeno poměrově, přičemž poměrová část je vztahena k celkové ploše prostor sloužících podnikání v Budově.

C) SLUŽBY ZAHRNUTÉ DO POPLATKŮ ZA MÉDIA

- 1) Nájemce je povinen hradit Pronajímateli poplatky za dodávku následujících médií do Předmětu nájmu:
 - dodávka tepla a TUV;
 - dodávka vody a odvod odpadních a srážkových vod;
 - dodávka plynu.

D) ZÁLOHY NA POPLATKY ZA MÉDIA

- 2) Pro účely vyúčtování záloh na Poplatky za média dle čl. 5.7 této Smlouvy budou skutečné náklady za vodné a stočné a teplo pro TV v Předmětu nájmu dle procentního podílu výměry Předmětu nájmu k celkové výměře pronajatých prostor v Budově po odpočtu podružných měřidel, srážkové stočné a teplo pro UT v Předmětu nájmu/Pronajatých prostorách podle procentního podílu výměry Předmětu nájmu k celkové výměře pronajímatelných prostor v Budově.

Veškeré poplatky (Poplatky za media i Servisní poplatky) uplatněné vůči Nájemci musí odpovídat cenám poskytovatelů a dodavatelů služeb a medií, v případě, kdy je poskytovatelem Pronajímatel, potom cenám obvyklým (nikoli nepřiměřeně navýšeným). Současně se Pronajímatel zavazuje respektovat požadavky Nájemce na dodávky služeb a medií (např. požadavek na dočasné snížení dodávek tepla v zimním období v případě omezení činnosti atd). Pronajímatel je současně oprávněn kalkulovat toliko poplatky vztahující se k Předmětu nájmu.

Příloha č. 4 : Způsob úhrady a výše záloh za Servisní poplatky a záloh na média

PŘEDPIS MĚSÍČNÍCH ZÁLOH

Budova: Mladoboleslavská 551, Praha
 Pronajíat. prostory: 1, PP 357,37 m²
 Nájemce : Městská část Praha – Vinohrady
 Sídlo: Bohdanečská 97, Praha 9 – Vinohrady
 IČ: 0240982

Skupina nákladů	Kód položky	Popis nákladů	Procentní podíl	Měsíční náklad nájemce v CZK bez DPH	Měsíční náklad nájemce v CZK bez DPH	Popis položky nákladů	poznámka
A. Administrativa							
B. Údržba a likvidace odpadů	13775	Servis nemovitosti	25,31%	1 984 Kč	zákl.	řídí provoz budovy, předepisování prací, nájemní smlouvy a další, ukládání (řádek) servisních smluv a dodavatelů služeb a jejich plnění, reporting, evidenci pohledávek a jejich vymáhání, fakturace, tvorba provozního rozpočtu, vedení ekonomiky objektu, vyřizování služeb, servisní dokumentace objektu atd.	řídí provoz budovy, předepisování prací, nájemní smlouvy a další, ukládání (řádek) servisních smluv a dodavatelů služeb a jejich plnění, reporting, evidenci pohledávek a jejich vymáhání, fakturace, tvorba provozního rozpočtu, vedení ekonomiky objektu, vyřizování služeb, servisní dokumentace objektu atd.
	13990	Opasní služby - administrativa	25,31%	20 Kč	zákl.		
	13780	Komunální odpad (containing)	0,09%	- Kč	zákl.		
	13992	Revize a servis - elektro	25,31%	320 Kč	zákl.		opojenka na zajistit sam
	13810	Revize a servis - trežurní zařízení	25,31%	20 Kč	zákl.		zajištění a revize die pláných CSN, servis el.zarizení
D.1 Revize	13615	Revize a servis - jehlníkování	25,31%	852 Kč	zákl.		zajištění kontrol PHP, hydrantů, vyznačených ostatních požárních zařízení, die pláných CSN, kontrola objektu s ohledem na PO BOZZ
	13620	Revize a servis - výtah	0,06%	- Kč	zákl.		zajištění provozu VS, pravidelných kontrol a revizi výtahů, kontrola CSN, die pláných CSN
	13640	Servis VZT	100,00%	1 500 Kč	zákl.		zajištění vnitřní kontrol a revizi výtahů, kontrola CSN, die pláných CSN
	13682	Material pro údržbu a opravy budov	25,31%	285 Kč	zákl.		zajištění vnitřní kontrol a revizi výtahů, kontrola CSN, die pláných CSN
D.2 Údržba a opravy	13671	Provozní servis - technické	25,31%	379 Kč	zákl.		zajištění vnitřní kontrol a revizi výtahů, kontrola CSN, die pláných CSN
	13779	Demolice	25,31%	20 Kč	zákl.		zajištění vnitřní kontrol a revizi výtahů, kontrola CSN, die pláných CSN
	13681	Provozní servis - stavění	25,31%	379 Kč	zákl.		zajištění vnitřní kontrol a revizi výtahů, kontrola CSN, die pláných CSN
D.3 Technické zabezpečení	13700	Technické zabezpečení nemovitosti	25,31%	1 932 Kč	zákl.		drobný spotřební materiál pro údržbu a opravy budovy
	13640	Pojízna - nemovitost	25,31%	184 Kč	zákl.		provozní servis VZT (čerpadla, ventily, klíčky, zábrusky, atd.)
E. Pojistění nemovitosti	13650	Daň z nemovitosti	25,31%	294 Kč	zákl.		materializace nákladů profilizovanou a jejich servis
F. Daň z nemovitosti	13640	Pojízna - nemovitost	25,31%	184 Kč	zákl.		provozní opravy stavebního charakteru (zákl. kanalizace, střecha, obna st. atd.)
G. Energie	13612	Spotřeba elektrické energie	3,00%	3 000 Kč			služby facility manažera - zajišťuje běžnou údržbu budovy, řídí a plňuje úroveň budovy, zajišťuje energetiku objektu, havarijn pohotovost, plní úkoly revize a kontroly VZT, zajištění oprav VZT a servisní práce a jejich koordinaci s dodavateli apod.
Celkem zálohy na provozní náklady nemovitosti se sníženou sazbou	13622	Spotřeba energie - plyn	2,50%	2 500 Kč			profi na tlení z nemovitosti
	13623	Spotřeba energie - teplo	- Kč	- Kč			profi na tlení z nemovitosti
	13653	Spotřeba energie - voda	1,50%	1 500 Kč			
	13651	Spotřeba energie - údržba	4,00%	4 000 Kč			
Celkem zálohy na provozní náklady nemovitosti se sníženou sazbou				13 659 Kč			
Celkem zálohy na provozní náklady nemovitosti se sníženou sazbou bez DPH				15 559 Kč			

% podílů spotřebitelů u poměrných měřidel se mohou měnit na základě proměnlivosti a počtu nájemců v nabytých prostorách. Procentuální při takovoto změně může jednotlivě upravit % podílů spotřitelů Nájemce

PŘÍLOHA Č. 5 - KOPIE GRAFICKÉ ČÁSTI PRŮKAZU ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY