

# SMLOUVA O NÁJMU

## 1. SMLUVNÍ STRANY

Tato smlouva o nájmu (dále jen „**Nájemní smlouva**“) byla uzavřena níže uvedeného dne mezi:

Jankovcova 1114, s.r.o.

se sídlem na adrese Jankovcova 1114/23, Holešovice, 170 00 Praha 7

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 330444,

IČ: 090 78 321

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Vysoká škola chemicko-technologická v Praze,

se sídlem na adrese Technická 5, 166 28 Praha 6,

IČ: 604 61 373

(dále jen „**Nájemce**“; Pronajímatel a Nájemce dále společně také jen „**Smluvní strany**“ či jednotlivě také „**Smluvní strana**“)

## 2. PŘEDMĚT NÁJMU

**2.1** Pronajímané prostory a parkovací stání

**2.1.1** Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 947 v k. ú. Holešovice, obec Praha, jehož součástí je budova č. p. 1114, s adresou Praha 7, Jankovcova 23, PSČ: 170 00 (dále jen „**Budova**“).

**2.1.2** Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat Nájemci níže definovaný Předmět nájmu k dočasnému užívání na dobu a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou a Nájemce je povinen platit za to Pronajímateli Nájemné (jak je definováno níže):

- (i) prostory kanceláří nacházející se v prvním podzemním (-1), prvním (1), druhém (2), třetím (3) a čtvrtém (4) podlaží Budovy s podlahovou výměrou (dále jen „**Podlahová výměra kanceláří**“) 3 102,8 m<sup>2</sup> (dále jen „**Kancelářské prostory**“);
- (ii) terasy nacházející se ve třetím (3) a čtvrtém (4) podlaží Budovy s podlahovou výměrou 36,95 m<sup>2</sup> (dále jen „**Terasy**“);
- (iii) 11 venkovních parkovacích stání (dále společně jen „**Parkovací stání**“), (Kancelářské prostory, Terasa a Parkovací stání dále také společně jen „**Předmět nájmu**“). Grafické vyznačení polohy Předmětu nájmu je vymezeno v příloze č. 1 k této Nájemní smlouvě.

**2.1.3** Pro účely výpočtu výše Nájemného se Smluvní strany dohodly, že výměra Kancelářských prostor je stanovena následovně:

- (i) Pronajímatelná plocha Kancelářských prostor (dále jen „**Pronajímatelná plocha kanceláří**“) je 3 230,2 m<sup>2</sup> a skládá se z: (a) Podlahové výměry kanceláří a (b) podílu Nájemce na společných prostorách na prvním, druhém, třetím a čtvrtém nadzemním podlaží sdílených pouze s některými dalšími nájemci

ve výši 67,3 m<sup>2</sup> (Kancelářské prostory a podíl Nájemce na společných prostorách na daném podlaží dále jen „Kancelářské prostory s Podílem“; celkem tedy 3 170,1 m<sup>2</sup>) a (c) add-on faktoru představujícího podíl Nájemce na Společných prostorách Budovy ve výši 1,9 % vztahující se k oběma výměrám stanoveným pod (a) a (b) výše (tj. odpovídající 60,2 m<sup>2</sup>);

## 2.2 Společné prostory

- 2.2.1** Ve spojení s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat, v rozsahu důvodně nezbytném pro užívání Předmětu nájmu a způsobem neomezujícím ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, ty společné prostory Budovy, které jsou Pronajímatelem určeny k nevýlučnému užívání Nájemcem, Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Budovy (dále jen „**Společné prostory**“).
- 2.2.2** Společné prostory slouží všem nájemcům i návštěvníkům Budovy, a Pronajímatel k nim má výlučné dispoziční právo. Nájemce není oprávněn ve Společných prostorech provádět svou obchodní či jinou činnost.

## 3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1** Nájemce smí užívat (i) Kancelářské prostory výhradně za účelem všeobecného kancelářského využití a provozu vč. možnosti realizace výukových a volnočasových aktivit studentů, (ii) Terasy jako terasu a (iii) Parkovací stání za účelem parkování osobních motorových vozidel Nájemce, jeho zaměstnanců či návštěvníků (dále jen „Účel nájmu“). Účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele měněn ani doplňován.
- 3.2** Nájemce je oprávněn pronajímat předmět nájmu třetím osobám, za podmínky dodržení účelu nájmu dle tohoto článku této smlouvy. Pronajímatel s tímto výslovně souhlasí.

## 4. DOBA NÁJMU

- 4.1** Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou a začíná dnem 1. 1. 2022 (dále jen „**Den zahájení**“) a končí dnem 31. 12. 2022 (dále jen „**Doba nájmu**“).

## 5. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 5.1** Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ke Dni zahájení nebo před Dnem zahájení za podmínek uvedených níže.
- 5.2** Nájemce tímto potvrzuje, že mu Pronajímatel poskytl veškeré potřebné informace týkající se Budovy a Předmětu nájmu. Nájemce dále prohlašuje, že si Předmět nájmu a Budovu řádně prohlédl a že Předmět nájmu je vhodný k užívání pro sjednaný Účel nájmu.
- 5.3** Smluvní strany sepíší předávací protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, který musí ve všech podstatných ohledech odpovídat vzoru připojenému jako příloha č. 2 k této Nájemní smlouvě. Případné drobné vady Předmětu nájmu a/nebo nedokončené práce, které v podstatném rozsahu nebrání užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu, nebudou důvodem pro odmítnutí Nájemce převzít Předmět nájmu.

Předáním Předmětu nájmu přechází na Nájemce plná odpovědnost za Předmět nájmu včetně odpovědnosti za škodu.

## 6. NÁJEMNÉ A POPLATKY ZA SLUŽBY

### 6.1 Výše Nájemného

**6.1.1** Nájemce je povinen za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši rovnající se součtu následujících částek, resp. částek vypočtených dle níže uvedeného způsobu:

- (i) 344,81 Kč měsíčně za jeden (1) m<sup>2</sup> Pronajímatelné plochy kanceláří, tj. celkem 1.113.805,26 Kč měsíčně (dále jen „Nájemné za Kancelářské prostory“),
- (ii) 100,00 Kč měsíčně za jeden (1) m<sup>2</sup> Terasy, tj. celkem 3 695 Kč měsíčně (dále jen „Nájemné za Terasu“),
- (iii) 2 000,00 Kč měsíčně za jedno (1) venkovní parkovací stání, tj. celkem 22 000 Kč měsíčně (dále společně jen „Nájemné za Parkovací stání“),

(Nájemné za Kancelářské prostory, Nájemné za Terasu a Nájemné za Parkovací stání dále také společně jen „Nájemné“).

**6.1.2** Nájemné je stanoveno bez DPH. K Nájemnému bude účtována příslušná DPH v aktuální zákonem stanovené výši. V případě, že budou v budoucnu stanoveny zákonem další daně a poplatky vztahující se k Nájemnému, budou takovéto daně a poplatky připočteny k Nájemnému.

**6.1.3** Nájemné nezahrnuje platby na Úhrady za Služby a další platby stanovené touto Nájemní smlouvou samostatně.

### 6.2 Splatnost Nájemného

**6.2.1** Nájemce hradí Nájemné v pravidelných měsíčních platbách předem vždy nejpozději k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíce, za který je Nájemné hrazeno (dále jen „Den splatnosti“). Pokud Den splatnosti připadne na jiný než pracovní den, je platba Nájemného splatná v nejbližší následující pracovní den. Smluvní strany se dohodly, že nezaslání faktury/daňového dokladu Pronajímatelem nemá žádný vliv na povinnost Nájemce hradit Nájemné a/nebo zálohy na Úhradu za Služby nebo další platby splatné dle této Nájemní smlouvy v den nebo přede dnem jejich splatnosti, jak je stanovena v této Nájemní smlouvě.

**6.2.2** Pokud se Den zahájení nájmu nebude shodovat s prvním dnem kalendářního měsíce, bude první Nájemné hrazeno poměrně, a to na základě faktury/daňového dokladu vystavené Pronajímatelem.

### 6.3 Způsob placení Nájemného

**6.3.1** Nájemné se platí bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu, který je uveden na příslušné faktuře/daňovém dokladu. Pronajímatel vystaví příslušnou fakturu/daňový doklad nejdéle k 1. dni příslušného měsíce, za který je Nájemné hrazeno. Výjimkou je platba nájemného za první měsíc, pro které vystaví Pronajímatel fakturu bezodkladně po nabytí účinnosti této smlouvy.

**6.3.2** Nájemce je povinen hradit Nájemné v Kč.

- 6.3.3** Pro daňové účely se platby za nájem dle této Nájemní smlouvy poskytované jako dílčí plnění považují za samostatná zdanitelná plnění. Dílčím plněním se rozumí zdanitelné plnění uskutečňované každý kalendářní měsíc. Datem zdanitelného plnění bude datum vystavení příslušných faktur/daňových dokladů s výjimkou prvního kalendářního měsíce Doby nájmu, kdy je datem zdanitelného plnění Den zahájení.
- 6.3.4** Nájemce se zavazuje, že bude mít po celou Dobu nájmu dle této Nájemní smlouvy status plátce DPH.
- 6.3.5** Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, není Nájemce oprávněn (i) započítat jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem vzniklé dle této Nájemní smlouvy (ii) uplatnit zadržovací právo vůči jakékoli takové platbě a/nebo (iii) provést odpočet z jakékoli takové platby včetně odpočtu bankovních poplatků.
- 6.3.6** Pronajímatel je oprávněn započíst platby provedené Nájemcem na jakýkoliv splatný závazek Nájemce, to neplatí pro případ, kdy Nájemce výslovně uvedl, na který dluh platí. O provedeném zápočtu s uvedením započítávaných částek je Pronajímatel povinen Nájemce písemně informovat.
- 6.4** Úhrady za Služby. Rozsah poskytovaných služeb. Provozní náklady
- 6.4.1** Nájemce je povinen hradit Pronajímatelem vedle Nájemného rovněž úhrady za Služby (dále jen „Úhrady za Služby“). Úhrady za Služby odpovídají podílu Nájemce na veškerých nákladech, výdajích a poplatcích, které Pronajímatelem vzniknou v souvislosti s provozem, užíváním, správou a údržbou Nemovitostí včetně daní, poplatků a srážek vztahujících se k Nemovitostem (dále jen „Provozní náklady“). Tento podíl Nájemce je uveden v článku 6.6.4 níže. Úhrady za Služby rovněž zahrnují Provozní náklady hrazené Nájemcem na základě skutečné spotřeby v souladu s článkem 6.6.3 níže. Provozní náklady zahrnují rovněž služby uvedené v příloze č. 4 této Nájemní smlouvy (dále jen „Služby“).
- 6.4.2** O poskytování Služeb a jejich rozsahu rozhoduje Pronajímatel v souladu se standardem Nemovitostí; v rámci udržení, resp. zlepšování standardu Nemovitostí je Pronajímatel oprávněn rozhodovat o rozšiřování či zužování rozsahu Služeb. Pronajímatel vyvine veškeré možné úsilí, které od něj lze důvodně požadovat, aby zajistil, že Služby budou poskytovány s řádnou péčí, včas a v nejvyšší možné kvalitě za nejvýhodnější ceny, které lze na trhu s příslušnými dodavateli Služeb vyjednat.
- 6.4.3** Nájemce souhlasí, že Služby nezahrnují náklady na telefon, přenos dat, internetové připojení a další obdobné služby. Za zajištění těchto služeb a úhradu jejich nákladů je plně odpovědný Nájemce. Pronajímatel poskytuje možnost připojení k předemné infrastruktuře na hranici Kancelářských prostor.
- 6.4.4** Jakákoliv porucha techniky nebo zařízení v Budově, přerušení dodávek médií či přerušení provozu v Budově z jiných důvodů, neopravňují Nájemce požadovat snížení Nájemného a/nebo Úhrad za Služby a/nebo záloh na Úhrady za Služby nebo uplatňovat na Pronajímatelem jakýkoli jiný nárok. Pokud se Předmět nájmu z důvodů na straně Pronajímatele stane nezpůsobilým k užívání v souladu s Účelem nájmu po dobu delší než pět (5) dnů a Pronajímatel tento stav nenapraví do pěti (5) dnů ode

dne obdržení písemného oznámení Nájemce, bude mít Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného a Úhrad za Služby.

## **6.5** Způsob výpočtu výše Úhrad za Služby

**6.5.1** Úhrady za Služby budou účtovány na základě skutečné spotřeby Služeb či jiných služeb (u Služeb, které lze měřit samostatnými měřidly pro Kancelářské prostory/Terasu/Parkovací stání, pokud jsou tyto nainstalovány) (dále jen „Úhrady za Služby I“), nebo pomocí podílu Nájemce dle článku 6.5.4 níže pro veškeré další služby, spotřební náklady nebo náklady, ohledně kterých není výslovně uvedeno v tomto článku, že budou hrazeny prostřednictvím Úhrad za Služby I (dále jen „Úhrady za Služby II“).

**6.5.2** Pronajímatel je oprávněn přesunout jakékoli služby, spotřební náklady nebo náklady hrazené prostřednictvím Úhrad za Služby I, mezi služby, spotřební náklady a náklady hrazené prostřednictvím Úhrad za Služby II a naopak.

**6.5.3** Ke dni uzavření této Nájemní smlouvy budou následující Služby hrazeny prostřednictvím Úhrad za Služby I: (i) elektřina, (ii) voda, (iii) teplo.

**6.5.4** Podíl Nájemce se stanoví jako poměr Pronajímatelné plochy kanceláří k celkové pronajatelné podlahové ploše kancelářských prostor v Budově, tj. ke dni uzavření této Nájemní smlouvy 3 230,2 m<sup>2</sup> ku 3 521,50 m<sup>2</sup>. Dojde-li v Budově, Společných prostorech a/nebo Předmětu nájmu ke změnám, výše uvedený poměr bude automaticky přiměřeně upraven a Pronajímatel sdělí Nájemci takto nově upravený poměr. Výše uvedený poměr slouží výlučně pro účely účtování Úhrad za Služby a nemůže být použit v jiné souvislosti.

**6.5.5** Nájemce bude mít možnost nahlédnout do faktur, které slouží jako podklad k vyúčtování jednotlivých Služeb nebo jiných nákladů patřících mezi Provozní náklady, a to ve lhůtě tří (3) týdnů následujících po předání ročního vyúčtování Nájemci dle článku 6.6.4 této Nájemní smlouvy.

**6.5.6** Úhrady za Služby budou v konečné výši vyúčtovány a fakturovány s příslušnou DPH. V případě, že v budoucnu budou zákonem stanoveny další daně a poplatky vztahující se k Úhradám na Služby, budou tyto daně či poplatky připočteny k Úhradám na Služby.

## **6.6** Výše záloh na Úhrady za Služby

**6.6.1** Záloha na Úhrady za Služby I nájmu činí měsíčně:

(i) 48,00 Kč za jeden (1) m<sup>2</sup> Pronajímatelné plochy kanceláří;

**6.6.2** Záloha na Úhrady za Služby II nájmu činí měsíčně:

(ii) 74,00 Kč za jeden (1) m<sup>2</sup> Pronajímatelné plochy kanceláří;

**6.6.3** Záloha na Úhrady za Služby bude fakturována společně s Nájemným a na zálohu na Úhrady za Služby se přiměřeně použijí články 6.2 a 6.3. Ke dni uzavření této Nájemní smlouvy se výše zálohy na Úhrady za Služby měsíčně rovná částce 394.084,4 Kč. K záloze na Úhrady za Služby bude připočtena částka odpovídající DPH v zákonné výši.

**6.6.4** Vyúčtování záloh na Úhrady za Služby provede Pronajímatel ke konci každého kalendářního roku, nejpozději však do 30. června roku následujícího, a to na základě

konečného vyúčtování veškerých Provozních nákladů. Bez ohledu na výše uvedené v případě, že bude tato Nájemní smlouva ukončena, připraví Pronajímatel v přiměřené době vyúčtování Úhrad za Služby, a to ke dni ukončení této Nájemní smlouvy, na základě Provozních nákladů určených podle dostupných faktur a přiměřeného odhadu Pronajímatele. V případě, že skutečná výše Úhrad za Služby překročí částku Nájemcem zaplacených záloh, je Nájemce na základě vyúčtování předloženého Pronajímatelem povinen uhradit Pronajímateli rozdíl ve lhůtě jednoho (1) měsíce jeho předložení.

- 6.6.5** V případě, že skutečná výše Úhrad za Služby je nižší než částka Nájemcem skutečně zaplacených záloh na Úhrady za Služby, Pronajímatel nevrací přeplatek a započte jej oproti jakékoli Nájemcem dlužné platbě a/nebo na zálohu na Úhrady za Služby placenou Nájemcem v dalším období podle této Nájemní smlouvy.

## **7. POJIŠTĚNÍ**

- 7.1** Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této Nájemní smlouvy má uzavřeno pojištění majetku proti živelným pohromám, přerušení provozu a všeobecně nutné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění pro případ úrazu návštěvníků Budovy.
- 7.2** Nájemce je povinen sjednat a na své náklady udržovat po celou Dobu nájmu (i) pojištění odpovědnosti za škodu na majetku a zdraví včetně smrti, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v Předmětu nájmu a/nebo Společných prostorech s limitem pojistného plnění ve výši nejméně 25 000 000 Kč na jednu pojistnou událost, (ii) pojištění vztahující se na majetek Nájemce a majetek třetích stran, který je umístěn v Předmětu nájmu, včetně obchodního příslušenství a veškerého technického zhodnocení provedeného Nájemcem a jakéhokoli majetku Nájemce umístěného mimo Předmět nájmu v Nemovitostech s přiměřeným pojistným plněním (iii) pojištění přerušení provozu s přiměřeným pojistným plněním. Veškerá pojištění Nájemce musí být platná a účinná nejpozději ke dni převzetí Předmětu nájmu Nájemcem. Veškeré pojistné smlouvy budou uzavřeny s pojistnou společností oprávněnou k poskytování pojištění v České republice.
- 7.3** Nájemce je povinen doručit Pronajímateli na jeho žádost kopie pojistných certifikátů vztahujících se k pojištění uvedenému výše. Pokud tak Nájemce neučiní, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši odpovídající dennímu Nájemnému za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti.
- 7.4** Nájemce je oprávněn zastavit/vinkulovat pojistné plnění ve prospěch jakékoli třetí osoby nebo postoupit pojistné plnění jen po obdržení písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odpírán.

## **8. SPOLEČNÁ ZAŘÍZENÍ A STAVEBNÍ ZHODNOCENÍ ČI ZMĚNY PROVÁDĚNÉ PRONAJÍMATELEM**

- 8.1** Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy a rekonstrukce Společných prostor, garáží a fasády Budovy nebo dalších prvků na Budově, za předpokladu, že v dostatečném časovém předstihu před započítím takových prací Nájemci zašle

písemné oznámení a bude brát ohled na provoz Nájemce. Nájemce je povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného či jiných plateb stanovených v této Nájemní smlouvě, náhradu škody či ukončení této Nájemní smlouvy z těchto důvodů. Bez ohledu na výše uvedené, pokud opravy či rekonstrukce trvají déle než jeden (1) týden a v jejich důsledku je podstatně omezeno užívání Předmětu nájmu, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného.

- 8.2** Pronajímatel se zavazuje upozornit Nájemce alespoň dva (2) týdny předem v případě potřeby podstatných oprav (s výjimkou případů nouze), během nichž mohou být práva Nájemce z této Nájemní smlouvy omezena.

## **9. PRÁVO PRONAJÍMATELE PROVÁDĚT PROHLÍDKY PROSTOR**

- 9.1** Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce maximálně však dvakrát (2) do měsíce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této Nájemní smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz Nájemce. Provozní dobou Nájemce se pro účely této Nájemní smlouvy rozumí nejméně doba v každý pracovní den od 9:00 do 17:00 hodin.
- 9.2** Pronajímatel nebo jím pověřené osoby, jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav. O této skutečnosti musí Pronajímatel Nájemce bez zbytečného odkladu uvědomit. V souvislosti s výše uvedeným bere Nájemce na vědomí, že Pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k Předmětu nájmu, příp. jeden generální klíč. Tyto klíče budou bezpečně uloženy u ostrahy Budovy a budou použity pouze v případě havárie či jiného podobného nebezpečí. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele vyměnit zámky ve vstupních dveřích do Předmětu nájmu. Pokud dojde k výměně zámku ve vstupních dveřích do Předmětu nájmu, je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli jedno pare klíčů.
- 9.3** Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněni vstupovat do Předmětu nájmu v provozních hodinách Nájemce za přítomnosti Nájemce nebo osoby jím pověřené za účelem prohlídky. Nájemce je povinen jim umožnit vstup a prohlídku pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci čas takovéto prohlídky písemně nejméně tři (3) dny předem. Při prohlídce je Pronajímatel povinen postupovat tak, aby byl co nejméně narušen běžný provoz Nájemce. V případě, že Nájemce poruší výše uvedené povinnosti, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 200 EUR za každé jednotlivé porušení tohoto závazku.

## 10. OPRAVY A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU

### 10.1 Opravy a údržba

- 10.1.1** Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a udržovat jej v provozuschopném stavu a čistý. Nájemce se zavazuje, že výlučně na své náklady provede veškeré nutné opravy a údržbu Předmětu nájmu včetně všech stavebních změn, zařízení a příslušenství, s výjimkou oprav a údržby, které zajišťuje Pronajímatel. Pronajímatel bude zajišťovat pouze opravy konstrukce Budovy tvořící Předmět nájmu, rozvodných sítí v něm, pokud tyto sítě nebyly nainstalovány nebo zřízeny Nájemcem, nebo dalších technologií a technických prvků, které souvisí s infrastrukturou Budovy.
- 10.1.2** Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného odkladu a na své náklady poškození Předmětu nájmu a Společných prostor či Nemovitostí, která způsobil on nebo osoby zdržující se v těchto prostorách s jeho souhlasem, zejm. jeho zaměstnanci, zákazníci či obchodní partneři.
- 10.1.3** Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu, bez ohledu na to, zda byly způsobeny Nájemcem či nikoli. Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod.

### 10.2 Užívání Předmětu nájmu a Nemovitostí

- 10.2.1** S předchozím souhlasem Pronajímatele je Nájemce oprávněn provést výzdobu/dekoraci Předmětu nájmu včetně oken a výloh. Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu Pronajímatele změnit či upravit vnější vzhled výzdoby/dekorace oken Předmětu nájmu, případně jiných částí Předmětu nájmu, které jsou viditelné ze Společných prostor Budovy nebo z okolí Budovy.
- 10.2.2** Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve Společných prostorách, na chodníku či komunikaci před Budovou apod. a zajistí, že jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé budou dodržovat totéž. Porušením této povinnosti vzniká Pronajímateli nárok požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 2 500 Kč za každý započatý den porušení této povinnosti. Dále je Pronajímatel oprávněn po marné výzvě adresované Nájemci nechat odložené věci odstranit na náklady a riziko Nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit veškeré sankce, které by v souvislosti s porušením výše uvedené povinnosti mohly požadovat příslušné orgány veřejné moci.
- 10.2.3** Nájemce se zavazuje, že zajistí, aby v žádné části Předmětu nájmu nebylo překročeno maximální přípustné rovnoměrné užité zatížení podlahy, tj. 250 kg/m<sup>2</sup>.
- 10.2.4** Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv třetích osob. Nájemce zajistí, že výše uvedené budou dodržovat i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé
- 10.2.5** Pokud Nájemce i přes písemnou výzvu Pronajímatele (nebo i bez oznámení v případě nouze) nesplní jakýkoliv závazek dle této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn zjednat nápravu na náklady Nájemce. Za takovou činnost je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli kromě skutečně vynaložených nákladů koordinační poplatek ve výši 15 %



z hodnoty skutečně vynaložených nákladů. Nájemce nebude v prodlení s plněním svých povinností dle tohoto článku, pokud na základě výzvy Pronajímatele započal s plněním závazku bez zbytečného odkladu, avšak i přes veškeré vynaložené úsilí se Nájemci nepodařilo příslušný závazek splnit.

- 10.2.6** Nájemce se zavazuje, že bude dbát obecně závazných protipožárních předpisů, předpisů týkajících se bezpečnosti práce, hygieny a ochrany zdraví při práci a je povinen se všemi těmito předpisy seznámit i svoje zaměstnance.
- 10.2.7** Další povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a Nemovitostí jsou stanoveny v provozním řádu, s jehož aktuálním zněním se Nájemce seznámil před podpisem této Nájemní smlouvy (dále jen „Provozní řád“) a který tvoří přílohu č. 3 této Nájemní smlouvy. Nájemce je povinen Provozní řád dodržovat a zajistit, že jej dodrží i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé. Pronajímatel je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit k zlepšení funkčnosti a provozu Nemovitostí a reflektovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Budovy. Veškeré změny Provozního řádu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně.

### **10.3** Ostatní

- 10.3.1** Pronajímatel nenese odpovědnost za zničení, zcizení nebo znehodnocení věcí Nájemce či třetích osob umístěných v nebo na Předmětu nájmu a/nebo Nemovitostech, vyjma škod, které sám způsobí. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel nenese zodpovědnost za jakékoli škody nebo zranění způsobená Nájemcem v Předmětu nájmu klientům či zaměstnancům Pronajímatele, Nájemce či třetích osob, vyjma těch škod či zranění, které sám způsobí.
- 10.3.2** Pronajímatel je oprávněn pověřit zajišťováním správy Nemovitostí včetně přijímání plateb podle této Nájemní smlouvy třetí osobu (dále jen "Správce"), o osobě Správce bude Pronajímatel Nájemce informovat. Kontaktní údaje o Správci jsou uvedeny níže ve smlouvě v čl. 12.4.4. Nájemce i Pronajímatel se zavazují spolupracovat se Správcem a poskytnout mu veškerou potřebou součinnost.

## **11. STAVEBNÍ ÚPRAVY A ZMĚNY NÁJEMCE**

- 11.1** Nájemce je oprávněn provést jakékoliv úpravy Předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Provádění jakýchkoliv úprav je dále podmíněno tím, že Nájemce obdrží veškeré potřebné souhlasy či povolení i od příslušných úřadů veřejné správy.
- 11.2** Pronajímatel je oprávněn kdykoli v průběhu realizace úprav vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavebních úprav.
- 11.3** Nájemce je povinen předat Pronajímateli dokumentaci skutečného provedení vztahující se k úpravám a dále kopie veškerých povolení vydaných státními orgány, a to jak v listinné, tak v digitální upravovatelné podobě. Pokud Nájemce poruší své povinnosti a nesjedná nápravu tohoto porušení ve lhůtě jednoho (1) týdne ode dne obdržení

písemné výzvy Pronajímatele, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý den trvání tohoto porušení.

## **12. VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

### **12.1 Smluvní pokuty. Náhrada škody. Různé**

**12.1.1** Úhrada jakýchkoliv smluvních pokut Nájemcem dle této Nájemní smlouvy nemá vliv na nárok Pronajímatele na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu a nemá vliv na jakákoliv další práva Pronajímatele dle této Nájemní smlouvy.

**12.1.2** V případě výpočtu smluvních pokut se nepřihlíží k dočasnému snížení plateb dle této Nájemní smlouvy, které jsou základem pro výpočet takové smluvní pokuty.

**12.1.3** Pokud je některá platba dle této Nájemní smlouvy určena podle dnů nebo poměrně podle dnů, bude platba vypočtena za předpokladu třiceti (30) dní v měsíci.

**12.1.4** Pro účely výpočtu smluvní pokuty se Nájemné určí dle aktuální výše Nájemného k prvnímu dni porušení příslušné povinnosti Nájemcem.

### **12.2 Řešení sporů**

**12.2.1** Jakékoliv spory, jež vzniknou z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny obecnými soudy České republiky, přičemž podle §89a občanského soudního řádu bude soudem příslušným k řešení sporů soud určený podle sídla Pronajímatele.

### **12.3 Zachování mlčenlivosti**

**12.3.1** Smluvní strany budou se všemi informacemi poskytnutými druhou Smluvní stranou zacházet jako s důvěrnými a nebudou tyto informace poskytovat třetím osobám s výjimkou zákonem stanovených případů. Smluvní strany jsou oprávněny sdělit takové informace svým právním, daňovým a jiným poradcům, kteří jsou vázáni zákonnou povinností mlčenlivosti.

### **12.4 Oznámení**

**12.4.1** Veškerá korespondence, oznámení, žádosti, záznamy a jiné dokumenty vzniklé na základě smluvních dokumentů mezi smluvními stranami budou vyhotoveny v českém a/nebo anglickém jazyce, pokud nebude dohodnuto jinak.

**12.4.2** V souladu s § 573 občanského zákoníku, se má za to, že jakákoliv písemnost doručovaná doporučeně prostřednictvím provozovatele poštovních služeb došla třetím (3.) pracovním dnem po odeslání, resp. patnáctým (15.) pracovním dnem v případě doručování do ciziny, po odeslání.

**12.4.3** Každá Smluvní strana je povinna oznámit druhé Smluvní straně změnu své doručovací adresy, alespoň jeden (1) měsíc předem ve smyslu ustanovení tohoto článku.

#### **12.4.4** Adresy a kontaktní osoby smluvních stran:

##### Pronajímatel:

Jankovcova 1114, s.r.o., se sídlem na adrese Jankovcova 1114/23, 170 00 Praha 7

Kopie:

KNIGHT FRANK, spol. s r. o., Václavské nám. 3, 110 00 Praha 1

Kontaktní osoba: xxxxx

Tel: xxxxx

E-mail: xxxxx

##### Nájemce:

Vysoká škola chemicko-technologická v Praze,  
se sídlem na adrese Technická 5, 166 28 Praha 6, IČ: 604 61 373

Kontaktní osoba: xxxxx

Tel: xxxxx

E-mail: xxxxx

#### **12.5** Vyhotovení. Dodatky. Nedílné součásti

**12.5.1** Tato Nájemní smlouva obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně předmětu této smlouvy a žádná jiná dohoda, prohlášení nebo příslib neobsažené v této smlouvě nebudou pro žádnou ze Smluvních stran závazné nebo platné.

**12.5.2** Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom.

**12.5.3** Tato Nájemní smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, řádně podepsanými oběma Smluvními stranami.

**12.5.4** Veškeré přílohy této Nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást. V případě rozporu mezi zněním této Nájemní smlouvy a přílohy je rozhodující znění této Nájemní smlouvy.

#### **12.6** Rozhodné právo

**12.6.1** Tato Nájemní smlouva se řídí právním řádem České republiky.

**12.6.2** Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této Nájemní smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Nájemní smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.

**12.6.3** Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení §§ 557, 1765, 1766, 1793, 1794, 1799, 1800, 1899, 1977-1979, 2000, 2002-2004, 2208, 2209, 2210(3), 2212, 2219(2), 2220(1) poslední věta, 2221(2), 2223, 2226, 2227, 2230(1), 2232, 2233(2), 2247, 2303-2305, 2308, 2310(2), 2311 a 2315 občanského zákoníku.

**12.6.4** Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Smluvních stran dle této Nájemní smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu, jeho předání

Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314(1) občanského zákoníku nezakládají právo Nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.

**12.6.5** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou Smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv.

**12.6.6** Nájemce je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, aby Smlouva byla uveřejněna v souladu se zákonem o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění Smlouvy prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv zajistí Nájemce.

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Grafické znázornění Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Vzor předávacího protokolu

Příloha č. 3 – Provozní řád

Příloha č. 4 – Seznam Služeb

V Praze, dne 14.12.2021

V Praze, dne 15.12.2021

PRONAJÍMATEL

NÁJEMCE

---

xxxxxx  
prokurista

---

xxxxxx  
rektor

**Grafické znázornění  
Předmětu nájmu**

# Protokol o předání prostor

## Předávající:

**Společnost:** Jankovcova 1114, s.r.o.,  
**se sídlem:** Jankovcova 1114/23, Holešovice, 170 00 Praha 7  
**jednající:** xxxxx, jednatel společnosti  
**IČ:** 09078321

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka-oddíl C 330444

**zastoupena:** společností KNIGHT FRANK, spol. s r.o., na základě plné moci

(dále jen „Předávající“)

a

## Přebírající:

**Vysoká škola chemicko-technologická v Praze**  
**se sídlem na adrese** Technická 5, 166 28 Praha 6,  
**IČ:** 604 61 373  
**zastoupená:** xxxxx

Přebírající je veřejnou vysokou školou založenou zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách.

(dále jen „Přebírající“)

## **Datum předání:**

Na základě podepsané Nájemní smlouvy ze dne 15. 12. 2021 Předávající předal a Přebírající převzal do užívání kancelářské prostory v budově nacházející se v ulici **Jankovcova 1114/23, Praha 7, k.ú. Holešovice**. Prostory předané Přebírajícímu do užívání jsou vyznačené na plánu, který tvoří přílohu č. 1 tohoto předávacího protokolu.

Předmět nájmu je způsobilý a Přebírající konstatuje, že nic nebrání jeho řádnému přebrání a to v souladu s příslušnými ustanoveními Nájemní smlouvy.

Zjištěné závady:

Další ujednání:

Současně s předáním prostor bylo Předávajícimu předáno a Přebírajícím převzato:

<b>Ks</b>	<b>Klíče/Karty:</b>	<b>Značka:</b>	<b>Číslo:</b>

Přebírající tímto bere na vědomí, že při ztrátě klíče/vstupních karet či poškození systému je povinen v plné výši uhradit náklady s tímto spojené.

V Praze dne

**Předávající:**

**Přebírající:**

.....  
**Jankovcova 1114, s.r.o.,**  
vz. KNIGHT FRANK, spol. s r.o.  
xxxxx, property manager

.....  
**Vysoká škola chemicko-technologická v Praze**  
xxxxx  
kvestorka

**Příloha** grafická specifikace předmětu předání

# Provozní řád

## Jankovcova 23, Praha 7

### I. Správce objektu

Na základě smlouvy mezi vlastníkem budovy společností Imoreal s.r.o. (právní nástupnictví Jankovcova 1114, s.r.o.) a správcem budovy společností Knight Frank spol. s r.o. je správce v rozsahu této smlouvy povinen poskytovat veškeré služby a vykonávat potřebné činnosti spojené se správou budovy. Nájemci adresují všechny oprávněné požadavky, související s předmětem nájmu na adresu správce. Oprávněné požadavky nájemců předá správce vlastníku budovy nebo je vyřídí vlastními kapacitami.

### II. Hlavní recepce a ostraha

Recepční službu a ostrahu budovy zajišťuje firma Mark2 Corporation Czech a.s.. Recepční služba je v provozu v pracovní dny od 8:00 do 17:00 hod., ostraha v pracovní dny od 17:00 do 8:00 hod., o víkendy a o svátcích 24 hodin. Recepce umožňuje vstup do budovy návštěvám, které nájemcům ohlašuje, ostraha provádí průběžně kontrolu objektu, umožňuje vstup do budovy a vjezd do dvorního traktu nájemcům a jejich návštěvám.

Vzhledem k elektronickému zabezpečení je provozní doba v budově stanovená od 06,00 hod. do 20,00 hod. v pracovní dny. V době od 20,00 hod. do 06,00 hod., v sobotu, v neděli a o státních svátcích je budova elektronicky zabezpečena a je nutno kontaktovat ostrahu.

### III. Údržba budovy a zařízení

Správce zajišťuje s příslušnými dodavateli, které provádějí údržbu, opravy a výměnu veškerého technického vybavení a strojního zařízení sloužícího k provozu budovy.

Opravy a údržba, kterou provádí nájemce na základě uzavřené nájemní smlouvy, není zahrnuta do uzavřených dodavatelských smluv.

Jakýkoliv požadavek na opravu musí být oznámen správci objektu či ostraze, která provede záznam do knihy oprav a požadavek předá k vyřízení správci.

Dotazy nájemců týkající se služeb a oprav prováděných v budově budou adresovány správci budovy.

Tam, kde je to v souladu s nájemní smlouvou požadováno, doručí nájemce žádosti o změny, instalace spotřebičů nebo zařízení, instalace informačních označení, správci budovy.

### IV. Zajištění pořádku a čistoty objektu

Správce určil odbornou firmu k udržování čistoty a pořádku ve společných prostorách budovy. Jedná se zejména o:

- chodby a schodiště
- okna, zábradlí, osvětlovací tělesa, vchodové dveře
- úklid přilehlého chodníku
- úklid dvorního traktu náležejícího k budově
- úklid hlavní recepce
- jiné úklidové práce dle dispozic správce

Případné stížnosti nebo připomínky zaznamenaná ostraha do knihy závad a předá je správci objektu.

Do objektu nesmí být vnášeny žádné nebezpečné a znečišťující látky obsahující toxické prvky, ropné produkty, látky obsahující azbest nebo infekční látky. Výjimku tvoří pouze čisticí prostředky v běžném množství pro úklid v pronajatých prostorách za předpokladu řádného uskladnění.

Pokud budou v objektu nalezeny výše uvedené nebezpečné materiály přinesené v rozporu s tímto článkem, je nájemce povinen je neprodleně odstranit.

Všichni nájemci zajistí třídění odpadu v souladu s příslušnými vydanými předpisy. Běžný odpad ukládají nájemci do kontejnerů umístěných v dvorním traktu za budovou. Odvoz odpadu je zajišťován v pravidelných intervalech dodavatelskou firmou.

V případě odpadu, který je dle předpisů nebezpečný, zajistí nájemce neprodleně jeho likvidaci nebo odvoz na vlastní náklady.

V celé budově je přísný zákaz kouření ve všech společných prostorách. Kouření je povoleno pouze na vyhrazeném místě v přízemí v dvorním traktu. Vždy je však nutno bezpodmínečně dodržet veškerá bezpečnostní a požární opatření.



## **V. Zvířata v objektu**

Žádná zvířata nemají povolený vstup do budovy bez předchozího písemného souhlasu příslušného vedoucího pracovníka jednotlivých nájemců a správce objektu.

Majitelé zvířat odpovídají za veškeré škody a znečištění prostor budovy a musí zajistit své zvíře tak, aby neobtěžovalo nebo neohrožovalo ostatní osoby v budově. To platí i pro návštěvy, které doprovází zvíře. Tyto jsou povinny řídit se obecně platnými předpisy.

## **VI. Přístup do objektu**

Každý nájemce obdrží od správce budovy vstupní elektronické karty. Každý nájemce si určí počet elektronických karet. Evidenci vydaných karet vede ostraha objektu, která současně provádí aktivace a deaktivace karet a v případě potřeby provede změnu majitele karty. Jakékoliv požadavky na dodání dalších karet či výměny stávajících klíčů a elektronických karet musí být oznámeny správci, který zajistí jejich dodání. Předání proběhne při podepsání předávacího protokolu a po zaplacení příslušného poplatku. Jakoukoliv ztrátu, poškození nebo zcizení klíčů či elektronických karet, je nájemce povinen neprodleně nahlásit ostraze objektu, která zajistí blokaci karet nebo výměnu zámků.

Nájemce je odpovědný za své návštěvy a dodavatele a musí zajistit, že nebude docházet k jakémukoliv rušení, ohrožení nebo obtěžování ostatních osob v objektu.

Nájemci se zavazují umožnit vlastníku a správci budovy vstup do kterékoliv pronajaté části v případě závažných důvodů, Po předchozím oznámení učiněným 24 hod. před vstupem. Toto se nevztahuje na havárie nebo stav nouze. V případě havárie nebo nouze bude ostraha objektu informovat nájemce o vstupu do jeho prostor s udáním důvodu vstupu. Současně provede ostraha zápis do Knihy služeb. Pro tento účel zajistí nájemce sadu klíčů od pronajatých prostor, která bude v zapečetěné obálce uložena u ostrahy objektu a předá ostraze telefonický kontakt na nejméně dvě odpovědné osoby nájemce.

## **VII. Parkovací stání**

Nájemce má přidělena konkrétní pronajatá parkovací místa dle uzavřené nájemní smlouvy. Nájemce a jeho návštěvníci nesmí využívat jiná než jemu pronajatá parkovací místa. Motocykly mohou parkovat pouze na místech pronajatých příslušným nájemcům.

## **VIII. Provoz osobního výtahu**

Provoz výtahu, jeho kontrolu, údržbu a opravy zajišťuje a provádí dodavatelská firma určená správcem objektu. Každý nájemce je povinen zajistit nepřetěžování výtahu nad stanovenou mez a nepoužívat výtah pro přepravu nadměrných nákladů. Hlášení provozních poruch se provádí ostraze objektu, která zajistí další postup. Případné vyproštění osob zajišťuje servisní firma.

## **IX. Doručování zásilek**

Všichni nájemci si zajistí doručování zásilek přímo u České pošty, kurýrní a zásilkové služby a jejich dodávání do pronajatých prostor určenému pracovníkovi. Současně určí pracovníka pro přebírání tisku na hlavní recepci. Přebírání zásilek musí být v souladu s pravidly pro návštěvy.

## **X. Požární poplachové směrnice a BOZP**

Každý nájemce je povinen seznámit své zaměstnance s obsahem požárních poplachových směrnic a dbát na dodržování požárních předpisů a předpisů o bezpečnosti práce. O proškolení zaměstnanců by měl každý nájemce vést ve vlastním zájmu evidenci.

## **XI. Závěrečná ustanovení**

Za účelem zajištění pořádku a čistoty v objektu, jakož i zajištění zájmů ostatních nájemců v budově a vlastníka budovy, se všichni nájemci zavazují dodržovat veškerá obecně platná pravidla pro užívání administrativních budov. Dále se nájemci zavazují dodržovat tento provozní řád a všechna nařízení týkající se předmětné nemovitosti.

Vlastník budovy si vyhrazuje právo upravovat nebo měnit tento provozní řád z důvodu bezpečnosti, provozu a udržování pořádku v objektu.

Vlastník budovy nenese odpovědnost vůči nájemci za jakékoliv porušení provozního řádu jiným nájemce nebo jinou osobou.

Tento provozní řád nabývá účinnosti dnem .....

**Příloha č. 1**  
**Kontakty**

**Vlastník objektu:** Imoreal s.r.o. (právní nástupnictví Jankovcova 1114, s.r.o.)

**Property management:** KNIGHT FRANK, spol. s r.o., sídlo Václavské nám. 3, 110 00 Praha 1  
xxxxx, Property Manager, tel.: xxxxx, xxxxx@xxxxx

**Facility management:** Reiwag facility services s.r.o., sídlo Perucká 2542/10 Praha 2 120 00  
xxxxx, FM technik, tel.: xxxxx, xxxxx@xxxxx

#### Příloha 4 / Exhibit 4

### Soupis Provozních nákladů / List of Operating Costs

#### Soupis Provozních nákladů

#### List of Operating Costs

Provozní náklady jsou veškeré náklady na provoz Nemovitostí a jim sloužící infrastruktury a náklady na služby poskytované nájemcům v Budově v souvislosti s nájmem, zejména:

*Operating costs are the costs incurred in the operation of the Real Estate and of the utility networks serving the same, corresponding to the character and technical specification of the Building, and the costs of services provided to lessees in the Building and related to the lease, in particular the following costs:*

- |  |  |
|--|--|
| <p>(a) na vodné a stočné – náklady na spotřebu vody a všechny související poplatky, náklady na nájem vodoměrů, na jejich používání a náklady na provoz a údržbu čerpacích zařízení pro odvod splaškových a dešťových odpadních vod do veřejné kanalizace, nákladů na provoz vlastního zařízení pro zásobování vodou a zařízení na úpravu vody včetně materiálu na úpravu vody a poplatky za odvod splaškové a dešťové odpadní vody;</p> <p>(b) na provoz, údržbu a opravy centrálního vytápěcího zařízení a zařízení pro zásobování palivem, včetně zařízení pro odvod spalin;</p> <p>(c) na spotřebované palivo a jeho dodávky, náklady na provozní elektrickou energii, náklady na obsluhu a kontrolu zařízení a péči o něj, pravidelné přezkušování jeho provozuschopnosti a bezpečnosti provozu včetně seřízení odborníkem, čištění zařízení a provozní místnosti, náklady na měření emisí, náklady na nájem vybavení pro měření spotřeby, jakož i náklady na používání vybavení pro měření spotřeby a náklady související;</p> <p>(d) na spotřebu elektrické energie na údržbu, provoz a spotřebu zdrojů a náhradních zdrojů elektrické energie;</p> <p>(e) na odstraňování vodních usazenin a zbytků po spalování v zařízení, náklady na pravidelné přezkušování provozuschopnosti a bezpečnosti provozu a seřizování odborníkem, jakož i náklady na měření;</p> | <p>(a) <i>of water and sewage fees – the cost of the consumption of water and all related fees, the cost of the lease of water meters, the use thereof and the costs of the operation and maintenance of pump equipment to drain wastewater and rainwater into the public sewage system, the cost of operating internal equipment to supply and treat water, including material for water treatment and fees for wastewater and rainwater drainage;</i></p> <p>(b) <i>of the operation, maintenance and repair of the central heating system and the equipment for the supply of fuels, including equipment for exhaust ventilation;</i></p> <p>(c) <i>of consumed fuel and the supplies thereof, the cost of operational electricity, the cost of the personnel operating and controlling and maintenance of the same, regular testing of its function and operation safety, including fine-tuning by an expert, cleaning of equipment in the operation room, the cost of metering emissions, the cost of leasing consumption metering equipment, as well as the cost of using consumption metering devices and related costs;</i></p> <p>(d) <i>of electricity consumption to maintain, operate and consume sources and substitute sources of electricity;</i></p> <p>(e) <i>of removing water-borne sediments and combustion remains in equipment, the cost of regular testing of its function and operation safety and fine-tuning by an expert, and metering costs;</i></p> |
|--|--|

- (f) na ohřev vody a na provoz, údržbu a opravy všech zařízení pro zásobování teplou vodou a spotřebu teplé vody a náklady na odstraňování vodních usazenin a zbytků po spalování uvnitř přístrojů, jakož i náklady na pravidelné přezkušování provozuschopnosti a bezpečnosti provozu a s tím spojené seřizování odborníkem;
- (g) na provoz osobních a nákladních výtahů a náklady na provozní elektrickou energii, náklady na dohled, obsluhu, kontrolu zařízení a péči o něj, na pravidelné přezkušování jeho provozuschopnosti a bezpečnosti provozu včetně seřizování odborníkem, jakož i náklady na čištění zařízení;
- (h) na úklid Nemovitostí a účelové komunikace včetně chodníků, na odvoz a uložení odpadků, jakož i na náklady údržby, odstraňování sněhu, ledu, listí a jiných přírodních materiálů apod.;
- (i) na úklid všech společných a veřejných prostor, přístupových cest, chodeb, schodišť, technických prostor, vzduchotechnických kanálů a dalších prostor neužívaných výhradně konkrétními nájemci Budovy;
- (j) na deratizaci, desinfekci a desinsekcii, na péči o zeleň včetně obnovy rostlin a dřevin, na péči o veřejné prostranství, přístupové a příjezdové cesty;
- (k) na el. energii na vnější osvětlení a osvětlení společných prostor Nemovitostí a venkovních přístupových cest, technických a dalších prostor, které nejsou výlučně užívány konkrétními nájemci Budovy;
- (l) na čištění a revizi komínů a výfuků;
- (m) na pojištění Nemovitostí a pojištění odpovědnosti Pronajímatele v rozsahu podle odst. 13.3 této Smlouvy;
- (n) na personální zajištění provozu recepce, kontroly vstupu do Budovy a prohlídek Budovy;
- (f) of water heating and for the operation, maintenance and repairs of all devices for hot water distribution and consumption, and the cost of removing water-borne sediments and combustion remains in equipment, as well as the cost of regular testing of its function and operation safety and related expert fine-tuning;*
- (g) of the operation of passenger and freight lifts and the cost of electricity to operate the same, the cost of supervision, operation, control of equipment and the care thereof, the cost of regular testing of its function and operation safety, including expert fine-tuning, as well as cleaning costs;*
- (h) of cleaning the Real Estate and the related roads and pavements, waste collection and disposal, the cost of maintenance, removal of snow, ice, leaves and other natural materials, etc.;*
- (i) of cleaning all common and public areas, access roads, corridors, stairs, technical areas, ventilation channels and other premises not used solely by specific lessees in the Building;*
- (j) of rodent control, disinfection and disinsection, plants care, including the restoration of plants and trees, for cleaning and care for public areas, access and entry roads;*
- (k) of electricity used for exterior lighting and the lighting of common areas of the Real Estate and for exterior access roads, technical and other premises which are not for exclusive use by specific lessees of the Building;*
- (l) of cleaning and examinations of chimneys and exhausts;*
- (m) of the insurance of the Real Estate and for the insurance against the Lessor's liability to the extent specified in Section 13.3 hereof;*
- (n) to hire personnel to operate the reception, check entry to the Building and to patrol the Building;*

- |  |   |
|--|---|
| <p>(o) na provoz a údržbu zařízení zajišťujících příjem a distribuci televizního a rozhlasového signálu, na provozní el. energii a na pravidelné přezkušování její provozuschopnosti včetně seřízení odborníkem, úhrada za užívání antény, která nepatří k Nemovitostem;</p> | <p>(o) <i>of the operation and maintenance of equipment ensuring the reception and distribution of television and radio signals, for electricity necessary for the operation thereof and for regular testing of the functions thereof, including the configuration thereof by a specialist technician, and payment for the use of the antenna that does not form a part of the Real Estate;</i></p> |
| <p>(p) na praní a čištění textilií, které jsou užívány ve společných prostorách Budovy a na údržbu a provoz zařízení k tomuto účelu sloužícího včetně technologického vybavení;</p>  | <p>(p) <i>of washing and cleaning of textiles used in the Building's common areas and for the maintenance and operation of equipment serving for this purpose, including technological equipment;</i></p>   |
| <p>(q) na čištění vnějšího pláště Budovy včetně prosklených ploch a jejich rámu a na údržbu a čištění věží pro přívod vzduchu do atria Budovy;</p>   | <p>(q) <i>of the cleaning of the external walls of the Building, including windows and their frames, and for the maintenance and cleaning of towers ventilating the Building's atrium;</i></p>  |
| <p>(r) na provoz a údržbu hromosvodů a ostatních zařízení, sloužících k ochraně před úderem blesku, jakož i náklady na jejich pravidelné přezkušování;</p>   | <p>(r) <i>of the operation and maintenance of lightning conductors and other facilities protecting against lightning strikes, as well as the cost of the regular testing thereof;</i></p>   |
| <p>(s) na údržbu a opravy veškerých vzduchotechnických a klimatizačních zařízení, včetně provozních oprav a provozní spotřeby, doplňování provozních médií a dalších souvisejících provozních nákladů;</p>   | <p>(s) <i>of the maintenance and repairs of all ventilating and air-conditioning facilities, including operational repairs and operational consumption, supplementation of operational media and other related operating costs;</i></p>   |
| <p>(t) na údržbu a provozní opravy vrat garáží;</p>  | <p>(t) <i>of the maintenance and operational repairs of the garage gate;</i></p>  |
| <p>(u) na údržbu a opravy technických prostředků omezení přístupu (např. systému kódových karet);</p>  | <p>(u) <i>of the maintenance and repairs of technical means of access control (e.g. code cards system);</i></p>   |
| <p>(v) daně, poplatky a odvody související s Nemovitostmi, zejména daň z nemovitostí;</p>  | <p>(v) <i>taxes, fees and withholdings related to the Real Estate, in particular real estate tax;</i></p>   |
| <p>(w) ostatní provozní náklady včetně nákladů na údržbu, provoz a opravy infrastruktury sloužící Nemovitostem;</p>  | <p>(w) <i>other operating costs, including the cost of maintenance, operation and repair of the utility networks serving the Real Estate;</i></p>   |
| <p>(x) na správu Nemovitostí, kterou se rozumí zejména zajišťování všech administrativních, technických a praktických činností k zabezpečení řádného provozu Nemovitostí na optimální úrovni pověřenou fyzickou nebo právní osobou.</p>                                      | <p>(x) <i>for the management of the Real Estate, i.e., in particular, any and all administrative, technical and servicing activities aimed at safeguarding proper operation of the Real Estate on optimal level carried out by an authorized natural or legal person;</i></p>   |