



Marissa West, a.s.
Pronajímatel

a

**Národní pedagogický institut České republiky (zařízení pro další vzdělávání
pedagogických pracovníků)**
Nájemce

SMLOUVA O NÁJMU

prostorů

V PROJEKTU „Moravské náměstí 8“



Obsah

ČLÁNEK 1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ, DEFINICE A PŘÍLOHY	3
ČLÁNEK 2. PŘEDÁNÍ PROSTORŮ	5
ČLÁNEK 3. PŘEDMĚT NÁJMU	5
ČLÁNEK 4. DOBA NÁJMU	6
ČLÁNEK 5. ÚČEL NÁJMU	6
ČLÁNEK 6. NÁJEMNÉ A DPH	6
ČLÁNEK 7. SLUŽBY	7
ČLÁNEK 8. JISTOTA	8
ČLÁNEK 9. STAVEBNÍ ÚPRAVY PROSTORŮ V PRŮBĚHU DOBY NÁJMU	9
ČLÁNEK 10. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN	10
ČLÁNEK 11. PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE DO PROSTORŮ	12
ČLÁNEK 12. PŘÍPADY PORUŠENÍ A PŘEDČASNÉ UKONČENÍ SMLOUVY, ODEVZDÁNÍ PŘI UKONČENÍ.....	13
ČLÁNEK 13. OSTATNÍ PŘÍPADY PORUŠENÍ	14
ČLÁNEK 14. POSTOUPENÍ A PODNÁJEM	15
ČLÁNEK 15. POJIŠTĚNÍ	16
ČLÁNEK 16. POŠKOZENÍ / ZNIČENÍ BUDOVY	16
ČLÁNEK 17. OZNÁMENÍ.....	17
ČLÁNEK 18. JAZYK, ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ	17
ČLÁNEK 19. ODDĚLITELNOST, PŘETRVÁVAJÍCÍ ÚČINKY, ÚPLNÁ DOHODA A ZMĚNY	18
ČLÁNEK 20. RŮZNÉ	18
ČLÁNEK 21. OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ	19
ČLÁNEK 22.....	19
ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST	19
Příloha č. 1 Plná moc Pronajímatele	i
Příloha č. 2 Plán (půdorys) Prostorů.....	vii
Příloha č. 3 Přehled služeb a vyúčtování.....	viii
Příloha č. 4 Domovní řád	x
Příloha č. 5 Energetický průkaz Budovy	xvi

SMLOUVA O NÁJMU

Uzavřena níže uvedeného dne mezi těmito společnostmi:

Marissa West, a.s., IČO: 248 32 502, DIČ: CZ24832502, se sídlem: Vladislavova 1390/7, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 17090,

(dále jen „**Pronajímatel**“)

-a-

Národní pedagogický institut České republiky (zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků), IČO: 457 68 455, DIČ: CZ45768455, se sídlem: Senovážné náměstí 872/25, Nové Město, 110 00 Praha 1,

(dále jen „**Nájemce**“, Pronajímatel a Nájemce dále jen „**Smluvní strany**“, výraz „**Smluvní strana**“ znamená kteroukoli z nich; tato smlouva o nájmu dále jen „**Smlouva**“)

ČLÁNEK 1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ, DEFINICE A PŘÍLOHY

1.1 Definice: Kromě výrazů definovaných výše či dále v textu Smlouvy mají níže uvedené výrazy význam zde uvedený:

1. Budova	<p>znamená budovu č.p. 249, která je součástí pozemku parc. č. 793, ve vlastnictví Pronajímatele, tvořící součást projektu nazvaného „Moravské náměstí 8“, jenž zahrnuje kancelářskou část, v katastrálním území Město Brno.</p> <p>Budova se nachází na adrese: Moravské náměstí 249/8, 602 00 Brno-město.</p>
2. Předmět nájmu	znamená Prostory, jak jsou definovány níže.
3. Prostory	<p>znamenají prostory sloužící podnikání, které se nacházejí ve druhém nadzemní podlaží Budovy a které jsou podrobně vyznačeny v plánu připojeném k této Smlouvě jako <u>Příloha č. 2</u>.</p> <p>Čistá plocha Prostorů činí 506,1 m². K čisté ploše Prostorů bude pro účely výpočtu částky Nájemného a servisních poplatků připočten podíl na společných prostorech příslušného podlaží a dále podíl na společných prostorech Budovy odpovídající výměře 37,2 m² a takto vypočtená plocha o celkové výměře 543,3 m² bude pro účely výpočtů veškerých plateb podle této Smlouvy považována za celkovou plochu Prostorů.</p> <p>Prostory budou předány Nájemci ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu této Smlouvy, avšak po demontáži příčky dle dohody s Nájemcem, s novým kobercem a novou výmalbou.</p> <p>Za celkovou plochu Prostorů tak pro účely výpočtů veškerých plateb podle této Smlouvy bude považována plocha o velikosti 543,3 m².</p>
4. Povolené užívání	znamená užívání jako kanceláře k provozování podnikatelské činnosti Nájemce v souladu s účelem nájmu, přičemž předmětem činnosti Nájemce nesmí být bez souhlasu Pronajímatele pojišťovací činnost podle zákona 277/2009 Sb. Prostor musí být rovněž užíván v souladu s kolaudačním souhlasem a s technickými a hygienickými normami Budovy.



5. Doba nájmu	znamená dobu určitou v trvání 60 měsíců, která začne běžet v Den zahájení nájmu a skončí v Den ukončení.
6. Den zahájení nájmu	znamená datum 1.7.2022.
7. Den ukončení	znamená datum 30.6.2027 (nebo případně den dřívějšího ukončení této Smlouvy).
8. Nájemné	znamená částku v Kč, kterou Nájemce platí Pronajímateli za užívání Prostorů podle této Smlouvy, a to ve výši 295,- Kč/m ² celkové hrubé podlahové plochy Prostorů/měsíčně plus DPH, tj. celkem měsíčně 160.273,5 Kč plus DPH. Nájemné je splatné v měně Kč.
9. Index	znamená index spotřebitelských cen publikovaný Českým statistickým úřadem pro všechny položky spotřebního koše - průměrný roční přírůstek. Přestane-li být příslušný index publikován, tak „Index“ znamená index, který původní index nahradí, či obdobný index relevantní pro Českou republiku podle volby Pronajímatele.
10. Náklady na média pro Prostory	znamená poplatek za spotřebu médií v Prostorech, který platí Nájemce Pronajímateli a který se vypočítá jako součet veškerých nákladů Pronajímatele za média dodávaná do Prostorů za příslušný kalendářní rok Doby nájmu (nebo jeho poměrné části) dle této Smlouvy; počínaje Dnem zahájení nájmu činí zúčtovatelné platby Nákladů na média pro Prostory 40 Kč/m ² celkové plochy Prostorů/měsíčně plus DPH; tato částka se může v souladu s touto Smlouvou během Doby nájmu změnit, a to na základě předchozího písemného oznámení doručeného Nájemci.
11. Servisní poplatek za Prostory	znamená poplatek za služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s nájmem Prostorů v Budově, který platí Nájemce Pronajímateli a jehož výše odpovídá „Poměrnému podílu na Provozních nákladech Budovy“, který je definován v <u>Příloze č. 3</u> této Smlouvy; počínaje Dnem zahájení nájmu se částka zúčtovatelných plateb Servisního poplatku za Prostory bude rovnat částce 55 Kč/m ² celkové plochy Prostorů/měsíčně plus DPH; tato částka se může v souladu s touto Smlouvou během Doby nájmu změnit, a to na základě předchozího písemného oznámení doručeného Nájemci.
12. Bankovní záruka	znamená bankovní záruku vystavenou ve znění a bankou, jak schválí Pronajímatel, znějící na částku ve výši součtu plateb Nájemného za tři (3) měsíce a plateb veškerých aktuálních plateb servisních poplatků a plateb Nákladů na média pro Prostory podle této Smlouvy za tři (3) měsíce zvýšenou o částku odpovídající sazbě DPH z uvedených částek.
13. Zajišťovací vklad	znamená částku ve výši součtu plateb Nájemného za tři (3) měsíce a plateb veškerých aktuálních plateb servisních poplatků a plateb Nákladů na média pro Prostory podle této Smlouvy za tři (3) měsíce zvýšenou o částku odpovídající sazbě DPH z uvedených částek.
14. Adresy pro účely oznámení	<u>Adresa Pronajímatele:</u> Vladislavova 1390/7, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika K rukám: Asset Management <u>Adresa Nájemce:</u> Senovážné náměstí 872/25, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

	K rukám: ředitel Datová schránka Nájemce: 8pswgy6
15. Pracovní den	znamená všechny dny kteréhokoliv kalendářního roku, s výjimkou sobot, nedělí a všech dnů uznaných v České republice za státní svátky.

- 1.2 Všechny níže uvedené Přílohy připojené k této Smlouvě tvoří její nedílnou součást; v případě rozporu mezi zněním ustanovení této Smlouvy a kteroukoliv přílohou má přednost ustanovení této Smlouvy:

Příloha č. 1	Plná moc Pronajímatele;
Příloha č. 2	Plán (půdorys) Prostorů;
Příloha č. 3	Přehled služeb a vyúčtování;
Příloha č. 4	Domovní řád;
Příloha č. 5	Energetický průkaz budovy

ČLÁNEK 2. PŘEDÁNÍ PROSTORŮ

- 2.1 Předání a předávací protokol: Pronajímatel předá a Nájemce převezme Předmět nájmu nejpozději do Dne zahájení nájmu ve stavu uvedeném v definici Prostory v odst. 1.1 této Smlouvy. Podmínkou předání je splnění povinnosti dle odst. 8.1 (složení jistoty) a odst. 15.1 (pojištění) Nájemcem. Pronajímatel je povinen oznámit den předání alespoň tři (3) Pracovní dny předem. Pronajímatel a Nájemce podepíší předávací protokol, jímž potvrdí předání Předmětu nájmu ve stavu podle této Smlouvy a den předání. Nájemce je oprávněn odmítnout podepsat předávací protokol jedině v případě, že existují závady, které by Nájemci bránily v užívání Prostorů k Povolnému užívání, nebo v případě, že Prostory nebudou odpovídat stavu dle odst. 1.1, bod. 3 této Smlouvy.
- 2.2 Prodlení: V případě, že se Nájemce na předání nedostaví tehdy, kdy k tomu bude Pronajímatelem vyzván, nebo v případě, že Nájemce nepodepíše předávací protokol v rozporu s ustanoveními této Smlouvy, nebo v případě, že Nájemce nesplní své povinnosti dle odst. 8.1 (složení jistoty) a odst. 15.1 (pojištění) ani do termínu určeného Pronajímatelem pro předání, je Nájemce v prodlení. Nastane-li den předání později než v Den zahájení nájmu z důvodů na straně Nájemce, nezproštuje to Nájemce povinnosti platit veškeré platby podle této Smlouvy, které jsou splatné ode Dne zahájení. Nedojde-li k předání Prostorů Nájemci do třiceti (30) dnů ode Dne zahájení nájmu z důvodů na straně Nájemce, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu ukončit bez výpovědní doby. V takovém případě je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši částky osmnácti (18) měsíčních částek Nájemného. V případě, že Pronajímatel nepředá Nájemci Prostory ve stavu dle odst. 1.1, bod. 3 této Smlouvy nejpozději do třiceti (30) dnů ode Dne zahájení nájmu, je Nájemce oprávněn tuto Smlouvu ukončit bez výpovědní doby. V takovém případě je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši částky dvou (2) měsíčních částek Nájemného.

ČLÁNEK 3. PŘEDMĚT NÁJMU

- 3.1 Předmět nájmu: Předmětem nájmu podle této Smlouvy jsou prostory definované v odst. 1.1 v definici „Předmět nájmu“.
- 3.2 Používání Společných prostorů: V rámci Povolného užívání je Nájemce (včetně jeho zaměstnanců, zákazníků a dodavatelů) oprávněn v přiměřeném rozsahu užívat společné prostory a další prostory Budovy (tak jak je toto užívání podrobněji vymezeno v Domovním řádu), včetně komunikací, toalet a jiného vybavení poskytovaného ke všeobecnému užítku všech nájemců v Budově.



ČLÁNEK 4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Doba nájmu: Nájemce si pronajímá Předmět nájmu od Pronajímatele na Dobu nájmu (jak je definována v odst. 1.1 této Smlouvy).

ČLÁNEK 5. ÚČEL NÁJMU

- 5.1 Povolené užívání: Nájemce bude Prostory používat k Povolenému užívání. Nájemce nezmění Povolené užívání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5.2 Sídlo Nájemce: Nájemce je po dobu trvání této Nájemní smlouvy oprávněn mít zapsané své sídlo v Prostorech a Pronajímatel mu k zápisu sídla v Prostorech udělí potřebný souhlas písemnou formou. V případě udělení souhlasu se Nájemce zavazuje, že nejpozději ke Dni ukončení dle této Smlouvy podá návrh na výmaz zapsaného sídla Nájemce v Budově z veřejného rejstříku a do třiceti (30) dnů výmaz zajistí, jinak má Pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení po dobu prvních deseti (10) dnů od ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy, od jedenáctého dne prodlení činí smluvní pokuta 10.000 Kč za každý den prodlení. Nájemce je povinen zajistit rovněž výmaz sídla všech svých podnájemců, ustanovení tohoto odst. 5.2 platí pro tento případ přiměřeně.

ČLÁNEK 6. NÁJEMNÉ A DPH

- 6.1 Nájemné: Počínaje Dnem zahájení nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli Nájemné (jak je definováno v odst. 1.1 této Smlouvy).
- 6.2 Každoroční úprava podle Indexu: Pronajímatel je oprávněn zvýšit Nájemné vždy k 1. lednu v závislosti na míře inflace vyjádřené Indexem), nejméně je Pronajímatel oprávněn zvýšit Nájemné o 2,25 %. Pronajímatel určí odpovídajícím způsobem novou, zvýšenou výši Nájemného a oznámí ji Nájemci. Daňový doklad na novou, zvýšenou, částku Nájemného vystavený Pronajímatelem se také považuje za odpovídající a postačující oznámení. Po obdržení oznámení je Nájemce povinen hradit nové zvýšené Nájemné. 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 daňového dokladu (faktury) Pronajímatele, kterou je oprávněn doručit Nájemci kdykoliv následně samostatně, nebo spolu s oznámením o zvýšení Nájemného, nebo na základě jiného daňového dokladu Pronajímatele. Pro vyloučení pochybností platí, že na základě případného meziročního poklesu Indexu, nedojde k žádné úpravě Nájemného směrem dolů. Neuplatnění zvýšení Nájemného dle tohoto odst. 6.2 Pronajímatelem v příslušnou dobu neznamena vzdání se práva na zvýšení kdykoliv později či vzdání se práva na případné další zvýšení.
- 6.3 Struktura plateb Nájemného a související DPH: Počínaje Dnem zahájení nájmu na základě faktury vystavované Pronajímatelem nejdříve k 1. dni měsíce předcházejícího příslušnému měsíci, bude Nájemce hradit Pronajímateli Nájemné v Kč předem ve dvanácti (12) rovnoměrných měsíčních platbách splatných nejpozději do patnáctého (15.) dne od doručení příslušné faktury, a to na bankovní účet, který bude uveden v každé faktuře Pronajímatele týkající se Nájemného. Pokud Den zahájení nájmu (respektive Den ukončení) nastane v jiný den než v první (respektive poslední) den kalendářního měsíce, potom bude první (respektive poslední) měsíční platba Nájemného upravena poměrným způsobem, s tím, že první (poměrně) upravená měsíční platba Nájemného bude uhrazena nejpozději do patnáctého (15.) dne od doručení příslušné faktury, která bude vystavena nejdříve ke Dni zahájení. Nájemné bude fakturováno v Kč s příslušnou sazbou DPH.
- 6.4 DPH: Nájemce tímto prohlašuje a zavazuje se, že ke Dni zahájení nájmu Nájemce je a po celou Dobu nájmu zůstane registrovaným plátcem DPH a že bude udržovat svou registraci k platbě DPH v plné platnosti a účinnosti. Přestane-li Nájemce z jakéhokoli důvodu být plátcem DPH, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli (i) částku ve výši DPH za

plnění přijatá Pronajímatelem v souvislosti s nájmem podle této Smlouvy, u kterých nebude Pronajímatel moci kvůli zrušení registrace Nájemce jakožto plátce DPH uplatnit svůj nárok na odpočet DPH dle § 72 zákona o dani z přidané hodnoty, zákon č. 235 / 2004 Sb., v platném znění (dále jen „**Zákon o DPH**“), a/nebo (ii) částku ve výši DPH za plnění přijatá Pronajímatelem v souvislosti s nájmem podle této Smlouvy, u kterých nebude Pronajímatel moci kvůli zrušení registrace Nájemce jakožto plátce DPH uplatnit svůj nárok na odpočet DPH dle § 76 Zákona o DPH, a/nebo (iii) částku ve výši úhrady odpočtu DPH dle § 77 Zákona o DPH, kterou by Pronajímatel kvůli zrušení registrace Nájemce jakožto plátce DPH byl povinen uhradit správci daně, a/nebo (iv) částku ve výši úpravy odpočtu DPH dle § 78 a násl. Zákona o DPH, kterou by Pronajímatel byl povinen uhradit správci daně ze stejného důvodu.

- 6.5 Den uskutečnění zdanitelného plnění: Smluvní strany prohlašují, že veškeré částky hrazené Nájemcem podle této Smlouvy budou zvýšeny o částku DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy. Poskytování nájmu a dalších služeb podle této Smlouvy se uskutečňuje formou dílčích plnění, přičemž na každé dílčí plnění se pohlíží jako na samostatné zdanitelné plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení příslušného daňového dokladu. Dílčí lhůtou je zpravidla kalendářní měsíc.
- 6.6 Elektronické faktury: Jako osoba odběratele v souladu s ustanovením § 26 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném 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 pro zasílání daňových dokladů v elektronické podobě je následující: [REDAKCE] 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.
- 6.7 Zápočet: Nájemce bude platit veškeré částky splatné podle této Smlouvy bez jakýchkoli zápočtů, bankovních poplatků či jiných odpočtů.

ČLÁNEK 7. SLUŽBY

- 7.1 Služby, média: Pronajímatel bude po celou dobu nájmu zajišťovat dodávky příslušných služeb a médií uvedených v Příloze č. 3 této Smlouvy do Budovy, respektive do Prostorů.
- 7.2 Servisní poplatek za Prostory: Počínaje Dnem zahájení nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli Servisní poplatek za Prostory (jak je definován v odst. 1.1 této Smlouvy).
- 7.3 Struktura plateb: Servisní poplatek za Prostory bude hrazen v Kč ve dvanácti (12) měsíčních zúčtovatelých platbách, splatných nejpozději do patnáctého (15.) dne od doručení příslušné faktury vystavované Pronajímatelem nejdříve k prvnímu (1.) dni měsíce předcházejícího příslušnému měsíci, a to na bankovní účet, který bude uveden ve faktuře. Ke Dni zahájení nájmu se částka zúčtovatelých plateb Servisního poplatku za Prostory bude rovnat částce uvedené v odst. 1.1 u definice Servisního poplatku za Prostory. Následně bude výše zúčtovatelých plateb Servisního poplatku za Prostory určena způsobem stanoveným v odst. 7.7 této Smlouvy. Pokud Den zahájení nájmu (respektive Den ukončení) nastane v jiný den nežli v první (respektive poslední) den kalendářního měsíce, potom bude první (respektive poslední) měsíční platba Servisního poplatku za Prostory a ostatních poplatků uvedených v tomto článku 7.3 upravena poměrným způsobem za předpokladu, že první (poměrně upravená) měsíční platba bude uhrazena nejpozději do patnáctého (15.) dne od doručení příslušné faktury, která bude vystavena nejdříve ke Dni zahájení.
- 7.4 Náklady na média pro Prostory: Počínaje Dnem zahájení nájmu a na základě faktury vystavované Pronajímatelem nejdříve k 1. dni měsíce předcházejícího příslušnému měsíci bude Nájemce hradit Pronajímateli Náklady na média pro Prostory v Kč ve dvanácti (12) měsíčních zúčtovatelých platbách hrazených nejpozději patnáctého (15.) dne od doručení příslušné faktury, a to na bankovní účet, který bude uveden ve faktuře Pronajímatele. Ke Dni zahájení nájmu je zúčtovatelná platba Nákladů na média pro Prostory ve výši uvedené v odst. 1.1 u definice Nákladů na média pro Prostory.
- 7.5 Roční vyúčtování: Nejpozději do 30. června bezprostředně následujícího po skončení příslušného kalendářního roku během Doby nájmu připraví Pronajímatel vyúčtování skutečné výše veškerých servisních poplatků podle této Smlouvy a Nákladů na média pro Prostory splatných Nájemcem Pronajímateli za skončený kalendářní rok a doručí Nájemci (i) výsledky vyúčtování společně s určením nedoplatku či přeplatku na zúčtovatelých platbách servisních poplatků



a Nákladů na média pro Prostory (uhrazených do té doby Nájemcem Pronajímateli podle této Smlouvy za skončený kalendářní rok či poměrnou část roku) oproti konečné skutečné výši poplatků za příslušný skončený kalendářní rok či poměrnou část roku; a (ii) konečnou fakturu. Pokud vznikne nedoplatek, potom Nájemce uhradí Pronajímateli případnou částku nedoplatku ve lhůtě dvaceti (20) Pracovních dnů poté, co obdrží konečnou fakturu od Pronajímatele. Pokud vznikne přeplatek, Pronajímatel je oprávněn jej započítat na kteroukoli platbu splatnou Nájemcem.

- 7.6 **Právo na kontrolu:** Nájemce má právo nahlížet do podkladů Pronajímatele pro vyúčtování servisních poplatků, a to na základě písemného oznámení doručeného Pronajímateli do třiceti (30) Pracovních dnů ode dne obdržení vyúčtování za příslušný kalendářní rok a má právo vznášet k vyúčtování námitky.
- 7.7 **Úprava zúčtovatelných plateb:** Pokud vyúčtování servisních poplatků a Nákladů na média pro Prostory vykazalo podstatný nedoplatek či přeplatek (dle rozumného uvážení Pronajímatele), je Pronajímatel oprávněn upravit výši zúčtovatelných plateb poplatků za služby a Nákladů na média pro Prostory. Tuto změnu je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci (buď samostatným písemným oznámením nebo fakticky v rámci příští fakturace).
- 7.8 **Spravedlivé tržní ceny:** Pronajímatel zajistí, aby Provozní náklady Budovy odpovídaly nákladům na běžnou správu a provozní služby, které lze za tržních podmínek skutečně zajistit (bez jakékoli přírážky k tržním cenám přidané Pronajímatelem), a aby příslušné služby co do četnosti, kvality a rozsahu a s ohledem na standard Budovy odpovídaly službám poskytovaným v podobných budovách.
- 7.9 **Měření nákladů na média:** Pokud spotřeba příslušného média dodávaného do Prostorů není měřena samostatným podružným měřicím spotřebu výlučně v Prostorech, potom náklady na příslušné médium spotřebované v Prostorech budou měřeny společným podružným měřicím daného média měřicím spotřebu v Budově (či její části zahrnující Prostory) a hrazeny Nájemcem na poměrném základě a pro tyto účely bude tento poměr určen plochou Prostorů vůči ploše všech pronajímatelných prostorů v Budově.

Pokud je spotřeba příslušného média pro Budovu pro jakoukoli část Budovy měřena samostatným podružným měřicím spotřebu výlučně v takové části Budovy, potom souhrnné náklady na příslušné médium spotřebované ve společných prostorech takové části Budovy budou samostatně hrazeny výlučně ze strany nájemců takové příslušné části Budovy na poměrném základě, a pro tyto účely bude [definice Poměrného podílu použita obdobně/tento poměr určen plochou Prostorů vůči ploše pronajímatelných prostorů v Budově.

- 7.10 **Dodávky dalších služeb pro Nájemce:** Nad rámec Servisního poplatku za Prostory, nese Nájemce výhradní odpovědnost za veškeré náklady na ty služby (zejména internetové připojení, telefonní a telekomunikační služby) a/nebo média, u kterých Nájemce je nebo kdykoli během Doby nájmu bude (po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen či zdržen) registrován jako uživatel/zákazník, kterému je účtováno, a které souvisejí s Prostory, a zavazuje se za tyto služby řádně platit přímým poskytovatelům těchto služeb.

ČLÁNEK 8. JISTOTA

- 8.1 **Jistota:** Za účelem zajištění plnění smluvních závazků Nájemcem Smluvní strany podpisem této Smlouvy souhlasí, že Nájemce Pronajímateli (i) buď poskytne Bankovní záruku (jak je definována v odst. 1.1 této Smlouvy), nebo (ii) zaplatí Zajišťovací vklad (jak je definován v odst. 1.1 této Smlouvy) na účet určený pro tento účel Pronajímatelem, a to do pěti (5) Pracovních dnů od podpisu této Smlouvy, jinak je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu ukončit bez výpovědní doby.

Stane-li se kterýkoli ze závazků Nájemce podle této Smlouvy splatným ve prospěch Pronajímatele, avšak Nájemce tento závazek neuhradí po dobu delší než pět (5) Pracovních dnů od obdržení výzvy, aby tak učinil, bude Pronajímatel oprávněn použít Zajišťovací vklad/Bankovní záruku.

Poté, co byl celý Zajišťovací vklad/Bankovní záruka nebo jejich část použita Pronajímatelem podle této Smlouvy, nebo pokud nastane během Doby nájmu situace, kdy se výše Zajišťovacího vkladu/Bankovní záruky nerovná částce stanovené výše, je Nájemce povinen složit Zajišťovací vklad nebo doplnit Zajišťovací vklad/předložit odpovídající

Bankovní záruku do pěti (5) Pracovních dnů ode dne, kdy jej Pronajímatel písemně vyzve k doplnění Zajišťovacího vkladu/předložení odpovídající Bankovní záruky.

Nájemce souhlasí, že Pronajímatel smí zastavit nebo postoupit pohledávky Pronajímatele za Nájemcem z této Smlouvy ve prospěch banky financující Budovu a Pronajímatel smí dát Bankovní záruku takové bance do zástavy.

Bankovní záruka musí být platná a účinná po Dobu nájmu a nejméně šedesát (60) dnů po Dni ukončení; pokud by Bankovní záruka byla vystavená na dobu kratší, než je doba uvedená v předcházející větě, je Nájemce povinen prodloužit či obnovit Bankovní záruku ještě před jejím vypršením. Jestliže Nájemce neobnoví nebo neprodlouží Bankovní záruku nejméně šedesát (60) dnů před jejím vypršením, může Pronajímatel dle vlastního uvážení vyčerpat celou částku Bankovní záruky a zadržet ji jako Zajišťovací vklad; pravidla týkající se Zajišťovacího vkladu uvedená v této Smlouvě platí pro takový případ přiměřeně.

Pronajímatel bude oprávněn použít prostředky ze Zajišťovacího vkladu/Bankovní záruky i po skončení této Smlouvy k úhradě nároků vzniklých z této Smlouvy nebo s ní souvisejících. V případě skončení této Smlouvy zůstává toto ustanovení v plné platnosti a účinnosti.

V případě skončení této Smlouvy bude Zajišťovací vklad či jeho zůstatek či Bankovní záruka vrácena Nájemci po provedení vyúčtování veškerých plateb podle této Smlouvy, nejpozději však tři (3) měsíce po skončení této Smlouvy. Jestliže je jistota poskytnuta ve formě Zajišťovacího vkladu a Nájemce není ke dni skončení této Smlouvy v prodlení s žádnou platbou, Pronajímatel Nájemci vrátí 1/2 Zajišťovacího vkladu či jeho zůstatku do třiceti (30) dnů od data skončení této Smlouvy a zbývající 1/2 v termínu dle předchozí věty.

ČLÁNEK 9.

STAVEBNÍ ÚPRAVY PROSTORŮ V PRŮBĚHU DOBY NÁJMU

- 9.1 Provádění stavebních úprav: „**Stavební úpravy**“ znamenají veškeré stavební úpravy, rekonstrukce či jiné stavební úpravy Prostorů (bez ohledu na to, zda je lze uznat jako technická zhodnocení, či nikoli), jakož i veškeré instalace a další vybavenost v Prostorech nebo ve vztahu k Prostorům, prováděné Nájemcem nebo jeho jménem. Nájemce je oprávněn provést takové Stavební úpravy, které jsou v interiéru Prostorů, nejsou technickým zhodnocením Prostorů, nezasahují do stavebních konstrukcí Budovy a které nemají nebo nemohou mít vliv na společné rozvodné systémy médií umístěné v Prostorech bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, avšak je povinen takové úpravy Pronajímateli oznámit. Ve všech ostatních případech je Nájemce oprávněn provádět Stavební úpravy po udělení předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (zvláště pro každý případ). Udělení souhlasu nebude Pronajímatelem bezdůvodně zdržováno či odjíráno. Stavební úpravy provede Nájemce takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nepřiměřené obtíže, prašnost, vibrace nebo zápach, které by obtěžovaly jiné nájemce užívající přilehlé a/nebo sousedící prostory, nebo jiné uživatele či návštěvníky Budovy; Stavební úpravy a/nebo jiné práce budou Nájemcem prováděny v době a podle podmínek, které budou stanoveny Pronajímatelem (včetně jeho schválení dodavatelů pro vybrané dodávky).
- 9.2 Souhlas s plány a schválení dodavatelů Nájemce: Nájemce předloží Pronajímateli k písemnému odsouhlasení (které nebude v žádném případě zakládat odpovědnost Pronajímatele za správnost, dostatečnost či soulad Stavebních úprav s příslušnými právními či jinými předpisy):
- (a) podrobné plány a specifikace Stavebních úprav v rozsahu odůvodněně požadovaném Pronajímatelem (včetně povolení příslušných úřadů státní správy); a
 - (b) kopie aktuálních pojistných smluv těch vybraných dodavatelů (a jejich subdodavatelů), kteří mají provádět práce v souvislosti se Stavebními úpravami, jejichž pojistné smlouvy si Pronajímatel vyžádá k revizi (s tím, že pojistné smlouvy budou zahrnovat zejména pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění škody na majetku a budou svou formou a obsahem přiměřeně přijatelné pro Pronajímatele).
- 9.3 Soulad se zákonem a úřední povolení: Stavební úpravy budou provedeny Nájemcem výlučně na náklady a výdaje Nájemce, kvalitním a odborným způsobem a v souladu s veškerými právními povinnostmi a technickými normami, a ve vztahu k těm Stavebním úpravám, které vyžadují souhlas Pronajímatele, v souladu s plány a specifikacemi předem písemně schválenými Pronajímatelem. Nájemce na své náklady a výdaje získá veškerá potřebná povolení příslušných úřadů (zejména pravomocného stavebního povolení a kolaudačního souhlasu ohledně Stavebních úprav, případně jiných zákonem vyžadovaných pravomocných rozhodnutí/souhlasů povolujících provedení a zahájení užívání Stavebních úprav, jejichž kompletní kopie Nájemce bezodkladně předá Pronajímateli), která bude nutné dle



odůvodněného názoru Pronajímatele podle příslušných právních předpisů získat před započítáním, během provádění a po dokončení (před zahájením užívání) Stavebních úprav. Nájemce do deseti (10) Pracovních dnů po dokončení Stavebních úprav doručí Pronajímateli kompletní vyhotovení dokumentů souvisejících s dokončením Stavebních úprav, které si Pronajímatel odůvodněně vyžádá (zejména doklady prokazující výši nákladů na Stavební úpravy, včetně podrobné dokumentace skutečného provedení, výkresů, revizních zpráv, prohlášení o shodě a ostatních souvisejících dokladů, povolení a autorizací).

- 9.4 Odstranění stavebních úprav: Nedohodnou-li se Smluvní strany nejpozději jeden (1) měsíc přede Dnem ukončení písemně jinak, odstraní Nájemce veškeré Stavební úpravy z Prostorů (na své náklady) nejpozději do Dne ukončení, a pokud tak Nájemce neučiní, může Pronajímatel zajistit odstranění Stavebních úprav z Prostorů na náklady Nájemce, nebo může Pronajímatel Stavební úpravy v Prostorech ponechat bez jakékoli úplaty ze strany Pronajímatele ve prospěch Nájemce a Nájemce se nároku na jakoukoli úplatu pro tento případ vzdává); odst. 12.5 této Smlouvy tím není dotčen. V případě odstranění Stavebních úprav Nájemcem opraví a odstraní Nájemce kvalitním a odborným způsobem jakékoli škody na Prostorech (s výjimkou běžného opotřebení) způsobené odstraňováním Stavebních úprav.
- 9.5 Odepisování hodnoty stavebních úprav: Pronajímatel a Nájemce tímto souhlasí a berou na vědomí, že hodnotu všech Stavebních úprav odepisuje v souladu s § 28 odst. 3 a § 33 odst. 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, Nájemce. Pronajímatel tímto zaručuje, že během Doby nájmu nezvýší vstupní cenu vlastních hmotných aktiv Pronajímatele o částku nákladů souvisejících se Stavebními úpravami (technickým zhodnocením). Pronajímatel není během trvání této Smlouvy oprávněn svůj souhlas s odepisováním dle tohoto odst. 9.5 odvolat.

ČLÁNEK 10. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 10.1 Kromě dalších povinností Pronajímatele uvedených v této Smlouvě se Pronajímatel zavazuje k následujícím povinnostem:
- (a) Přístup Nájemce a oprávněných osob do Prostor: Během Doby nájmu umožní Pronajímatel Nájemci 24 hodin denně a 7 dnů v týdnu;
- (b) Údržba a opravy zajišťované Pronajímatelem: Pronajímatel bude provádět údržbu (zahrnující příslušné revize) a opravy (zahrnující příslušné výměny) mechanických, elektrorozvodných, topných, ventilačních, klimatizačních, výtahových, potrubních, sanitárních, protipožárních, telefonních a zabezpečovacích systémů sloužících Budově (a stavebních součástí Prostorů, včetně střechy, výtahu a eskalátorů), i dalších součástí Budovy a Prostorů, jejichž údržba, opravy a výměna nejsou povinností Nájemce či jiných nájemců v Budově), náklady na údržbu a opravy jsou součástí Provozních nákladů Budovy s výjimkou kapitálových nákladů (CAPEX), tj. průběžných nákladů na strukturální části Budovy (např. nosné části, střecha, vnitřní rozvody vody a elektřiny), které ji budou udržovat ve funkčním technickém stavu nebo ji budou dále zhodnocovat. Pokud však příslušná oprava bude vyvolána škodou způsobenou Nájemcem, bude i případný kapitálový náklad (CAPEX) na jeho účet. Revize, údržba a opravy protipožárního systému (EPS), systému sprinklerů, topného systému, chladicího a ventilačního systému v Prostorech a uvnitř Prostorů budou vždy prováděny Pronajímatelem na náklady Nájemce a (i) pokud kterýkoli z uvedených systémů slouží výhradně Prostorům, uhradí příslušné náklady v plné výši přímo Nájemce Pronajímateli, a to do patnácti (15) dnů ode dne, kdy Nájemce obdržel příslušný daňový doklad od Pronajímatele, jinak (ii) budou takové náklady uhrazeny Nájemcem v rámci Provozních nákladů Budovy;
- (c) Dodávky médií a služeb: Nájemce bere na vědomí, že kterákoli dodávka médií a/nebo služeb může být přerušena nebo pozastavena z důvodu poruchy či z jakéhokoli jiného důvodu mimo kontrolu Pronajímatele, anebo z důvodu právních povinností plynoucích z příslušných právních předpisů či kvůli stavu nouze. V takovém případě Pronajímatel bezodkladně vyrozumí Nájemce o situaci. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo (po předchozím písemném či ústním oznámení Nájemci učiněném v dostatečném předstihu, bude-li to rozumně možné) zastavit, přerušit nebo omezit kteroukoli dodávku média a/nebo služby

za účelem provedení oprav, údržby, revizí, výměn nebo vylepšení, jejichž provedení je dle rozhodnutí příslušného orgánu státní správy nebo dle rozumného úsudku Pronajímatele potřebné a nezbytné. Pronajímatel však vynaloží nejlepší úsilí k zajištění toho, aby nedocházelo k žádným zbytečným přerušením dodávek či provozu a aby všechna potřebná přerušení trvala co nejkratší dobu. Žádné takové přerušení nezprošťuje Nájemce povinnosti plnit ujednání dle této Nájemní smlouvy, ani Nájemce neopravňuje ke vznesení nároku na snížení Nájemného či odškodnění, ledaže přerušení dodávek médií zavinil svým pochybením Pronajímatel a Pronajímatel nezajistí obnovení dodávek příslušných médií ani do dvou (2) dnů od okamžiku, kdy přerušení bylo oznámeno Pronajímateli. V takovém případě bude mít Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného počínaje třetím (3.) Pracovním dnem po oznámení.

- (d) Správa a provozování Budovy: Zajistit odpovídající personál pro správu a provoz Budovy, který bude řídit veškeré záležitosti ohledně Budovy; a
- (e) Instalace navigačních cedulí: Pronajímatel zajistí instalaci cedulí s názvem společnosti Nájemce (příčemž všechny tyto cedule budou odpovídat standardním požadavkům Pronajímatele na navigační systém Budovy) a nainstaluje je na příslušné podlaží v Budově, kde se nacházejí Prostory, a taktéž na hlavní tabuli v hlavní lobby Budovy;
- (f) Nároky ze záruky a pojištění: Pronajímatel se zavazuje v rozumné míře uplatnit u příslušných dodavatelů a pojistitelů v dané době existující stavební záruky či nároky z pojistného plnění vztahující se k jakékoli závadě vzniklé na/v Budově.

10.2 Kromě dalších povinností Nájemce uvedených v této Smlouvě se Nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:

- (a) Užívání a dodržování předpisů: Užívat Prostory výhradně k Povolenému užívání a dodržovat příslušné právní předpisy (zejména obecně závazné právní předpisy a souvisejících povinnosti v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí, nakládání s odpady a hygieny), Domovní řád a podmínky či pravidly podle nichž je Budova Pronajímatelem provozována, která Pronajímatel Nájemci sdělil (příčemž však pro účely příslušných právních předpisů a norem bude za provozovatele Prostorů považován Nájemce); 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 na vyžádání doložit Pronajímateli plnění povinností souvisejících s požární ochranou v Pronajatých prostorách a předložit Pronajímateli požární dokumentaci vypracovanou v souladu s legislativními požadavky.
- (b) 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.
- (c) Domovní řád: Vždy dodržovat (a zajistit, aby tak činili i zaměstnanci a dodavatelé Nájemce) podmínky stanovené v Domovním řádu pro Budovu, přijatým Pronajímatelem, a to ve znění, které může být v budoucnu Pronajímatelem doplňováno či měněno (dále jen „**Domovní řád**“). Znění Domovního řádu ke dni podpisu této Smlouvy tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy. V případě rozporu mezi touto Smlouvou a Domovním řádem jsou rozhodující ustanovení této Smlouvy.
- (d) Oprava škod: Opravit poškození Prostorů nebo Budovy či jejich součástí, příslušenství a vybavení zapříčiněná nebo vzniklá v důsledku jednání, opomenutí, nedbalosti či nesprávného jednání ze strany Nájemce či jeho zaměstnanců nebo dodavatelů, nebo v důsledku porušení povinnosti ze strany Nájemce. Každá taková oprava bude provedena na náklady Nájemce buď (i) Nájemcem do stavu před poškozením (pokud potřebné opravy nejsou konstrukční povahy a neovlivňují žádné technické systémy Budovy), anebo (ii) Pronajímatelem (pokud potřebné opravy jsou konstrukční povahy nebo ovlivňují technické systémy Budovy);
- (e) Stavební úpravy ostatních nájemců Budovy: Nájemce bere na vědomí, že v Budově mohou probíhat opravy či dokončovací práce na prostorech jiných nájemců Budovy. Nájemce se zavazuje tyto práce strpět. Pronajímatel se zavazuje tyto práce koordinovat tak, aby byl jejich dopad na provoz Nájemce v Prostorech minimalizován. Nájemce se výslovně vzdává vůči Pronajímateli jakéhokoli práva na slevu



z Nájemného, náhradu škody či jinou kompenzaci v souvislosti s prováděním uvedených prací, pokud není znemožněno užívání Prostorů k Povolenému užívání. Ustanovení § 2898 zákona č. 89 / 2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tím není dotčeno.

- (f) Úklid Prostorů: Udržovat Prostory v čistém stavu, uklízet/čistit interiér Prostorů.
- (g) Údržba a opravy zajišťované Nájemcem: Nájemce bude na své náklady provádět údržbu (zahrnující příslušné revize) Prostorů (včetně jejich součástí, příslušenství a vybavení, jakož i ty části technických systémů Budovy, které jsou součástí Stavebních úprav), a udržovat je v řádném stavu a provozuschopnosti, a na vlastní náklady a výdaje Nájemce provádět bezodkladně veškeré nekonstrukční opravy Prostorů (zahrnující potřebné výměny) nezbytné k udržení řádného stavu a provozuschopnosti. Opravy a údržba, které mají být provedeny Nájemcem, budou prováděny v době a podle podmínek v souladu s požadavky Pronajímatele.
- (h) Vzhled Prostorů: Neinstalovat ani neumístit žádný nápis, reklamu, oznámení ani jiný druh či formu oznámení nebo dekorace do oken či na exteriér Prostorů (zejména nápisů typu „k pronájmu“) a neprovádět žádné změny na vstupních dveřích do Prostorů, neinstalovat žádné interiérové či exteriérové okenní clony, markýzy, žaluzie, klimatizační jednotky či obdobná zařízení na okna v Prostorech (zejména jakékoli zdroje světla mířící z oken), kromě případů, kdy je to výslovně povoleno a předem písemně odsouhlaseno Pronajímatelem;
- (i) Nebezpečné látky: Nedovolit, aby se žádná látka, která je nebo by mohla být klasifikována jako nebezpečná nebo kontaminační nebo která by pravděpodobně mohla negativně ovlivnit nebo poškodit Budovu a/nebo Prostory nebo způsobit škodu na životním prostředí či lidském zdraví, vyskytovala v Budově či Prostorech, a pokud Nájemce přítomnost jakékoli takové látky tamtéž zjistí, popřípadě zjistí, že odtamtud uniká, okamžitě o takové skutečnosti písemně informuje Pronajímatele a pokud taková skutečnost byla způsobena Nájemcem (nebo jeho zaměstnanci nebo dodavateli) nebo byla důsledkem Nájemcova porušení této Smlouvy, na vlastní náklady takovou látku v souladu s požadavky Pronajímatele a/nebo příslušných úřadů a právních předpisů odstranit;
- (j) Osvětlení a elektroinstalace: Zajišťovat a hradit výměnu veškerých žárovek a zářivek užívaných v Prostorech. Nezasahovat do elektroinstalace nebo tomu obdobné související instalace či zařízení Budovy a taktéž nepřetěžovat elektrickou síť;

ČLÁNEK 11.

PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE DO PROSTORŮ

- 11.1 Přístup za účelem údržby/oprav a prohlídek/revizí: Nájemce umožní Pronajímateli, aby v Prostorech a z Prostorů udržoval a opravoval (včetně provádění příslušných revizí a výměn) technické systémy Budovy a konstrukční prvky Budovy. Pronajímatel bude dále oprávněn vstupovat do Prostorů kdykoliv v rozumnou dobu (pokud možno, mimo pravidelnou provozní dobu Nájemce) po předchozím písemném či e-mailovém oznámení doručeném Nájemci alespoň dva (2) Pracovní dny předem (s výjimkou případů nouze, kdy předchozí oznámení nebude vyžadováno), a to za účelem prohlídky Prostorů a/nebo provedení zásahů údržby či oprav či jiných prací (i) které jsou potřebné či žádoucí pro Prostory či jakoukoli jinou část Budovy, anebo (ii) které byl povinen provést nebo vykonat podle této Smlouvy Nájemce, anebo (iii) jejichž účelem je vyhovění jakýmkoli povinností plynoucím z právních předpisů či rozhodnutí příslušného úřadu.
- 11.2 Přístup za jiným účelem: Není-li Nájemce přítomen v době, kdy je (dle rozumného úsudku Pronajímatele nebo podle příslušných právních předpisů nebo podle rozhodnutí příslušného úřadu či kvůli hrozící či vzniklé škodě na majetku, újmě na zdraví či životu) zapotřebí do Prostorů vstoupit, je Pronajímatel oprávněn do Prostorů vstoupit, s tím, že podrobnosti o takovém vstupu budou poté neprodleně písemně nahlášeny Pronajímatelem Nájemci. Nájemce je rovněž povinen v období posledních 12 měsíců Doby nájmu umožnit Pronajímateli vstup do Prostorů za účelem prohlídky Prostorů s případným zájemcem či budoucím nájemcem Prostorů, a to vždy po předchozím písemném či e-mailovém oznámení doručeném Nájemci alespoň dva (2) Pracovní dny před konáním takové prohlídky.



- (f) pokud soud vydá usnesení o insolvenční Nájemce v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění (nebo v souladu s podobnými ustanoveními právního řádu, jež případně nahradí, doplní či pozmění znění výše uvedeného zákona), nebo Nájemce podá insolvenční návrh jako dlužník, nebo (ii) v insolvenčním rejstříku bude zveřejněn návrh na zahájení insolvenčního řízení a insolvenční situace je *prima facie* jasná ze zveřejněných informací a/nebo (iii) dojde ke zrušení Nájemce bez právního nástupce.

12.3 Účinky Případu porušení: Pokud nastane Případ porušení, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, jež začne běžet od prvního dne následujícího po dni doručení výpovědi Pronajímatelem Nájemci v souladu s podmínkami uvedenými v odst. 17.1 této Smlouvy.

Při ukončení této Smlouvy ze strany Pronajímatele pro Případ porušení zaplatí Nájemce Pronajímateli kompenzaci, která bude vypočtena jako součet níže uvedených položek:

- i. paušální částky ve výši osmnácti (18) měsíčních částek Nájemného (vypočtené na základě měsíční částky Nájemného za měsíc bezprostředně předcházející měsíci, v němž takový Případ porušení nastal, bez ohledu na jakékoli slevy z Nájemného); pokud by celková zbývající Doba nájmu do konce Doby nájmu předpokládané touto Smlouvou činila méně než tři (3) měsíce, činí paušální náhrada škody částku odpovídající Nájemnému za tento nižší počet měsíců, plus
- ii. částky ve výši jakéhokoli příspěvku či pobídky poskytnuté Pronajímatelem kdykoli během Doby nájmu.

12.4 Převzetí Prostorů při ukončení: Nájemce nejpozději v Den ukončení Prostory vyklidí a předá je Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a s přihlédnutím k odst. 9.4 této Smlouvy jinak bude Pronajímatel oprávněn Prostory převzít jakýmkoli přiměřeným způsobem a bude moci z Prostorů vyklidit majetek Nájemce či jiných osob. Nájemce uděluje svůj výslovný souhlas Pronajímateli k tomu, aby vhodným způsobem prodal majetek (movité věci) Nájemce, jež byl Pronajímatelem odstraněn z Prostorů a následně skladován na náklady Nájemce po dobu nejméně pěti (5) Pracovních dnů, a to za účelem započtení pohledávek Pronajímatele za Nájemcem oproti výnosu z prodeje věcí. Výnos z prodeje (po odečtení nákladů na vyklizení Prostorů, skladování a prodej majetku Nájemce) bude poté Nájemci neprodleně vyplacen.

12.5 Prodlení s předáním Prostorů: Pokud Nájemce ke Dni ukončení Prostory nepředá Pronajímateli dle podmínek výše uvedeného odst. 12.4, je Pronajímatel (bez omezení nároku Pronajímatele domáhat se náhrady škody) oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu související s takovým porušením povinnosti Nájemce podle této Smlouvy, vypočtenou jako součet: (i) dvojnásobku denní částky Nájemného a denní částky plateb veškerých servisních poplatků podle této Smlouvy a dvojnásobku denní částky Nákladů na energie pro Prostory a veškerých servisních poplatků za každý den během období ode dne následujícího po dni, kdy došlo k ukončení této Smlouvy až do dne, kdy Prostory budou zcela a řádně vyklizeny (ať již Nájemcem či Pronajímatelem podle podmínek odst. 12.4 výše) a předány Pronajímateli (či Pronajímatelem převzaty podle podmínek odst. 12.4), vypočítané z měsíčních částek Nájemného a plateb Servisního poplatku za Prostory a plateb Servisního poplatku za Parkoviště za měsíc bezprostředně předcházející měsíci, v němž k ukončení Smlouvy došlo) a (ii) částky 20 % z hodnoty Stavebních úprav, které měly být ke Dni ukončení odstraněny a k jejichž odstranění nedošlo.

ČLÁNEK 13. OSTATNÍ PŘÍPADY PORUŠENÍ

13.1 Případy porušení nepeněžitých závazků: Pronajímatel je oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč (aniž by bylo dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody), v případě, že:

- (a) Nájemce poruší:

- i. povinnost udržovat v platnosti pojištění,
 - ii. povinnost udržovat, doplnit nebo navýšit částku zajištění poskytnutého dle odst. 8.1 této Smlouvy ve výši a/nebo v době, kdy je takové doplnění či navýšení požadováno,
 - iii. povinnost podnájmu Prostorů či jejich části s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- (b) Nájemce opakovaně poruší:
- i. Domovní řád,
 - ii. právní předpisy vztahující se na Nájemce jako uživatele Prostorů (zejména obecně závazné právní předpisy v oblasti požární bezpečnosti a bezpečnosti při práci, ochrany životního prostředí, hospodaření s odpady a hygieny).

Pro účely tohoto odst. 13.1 výraz „opakovaně“ znamená, že pokud Pronajímatele Nájemce dvakrát (2) informoval o stejném porušení během kterýchkoli po sobě jdoucích dvanácti (12) měsíců během Doby nájmu, pak se jakékoli následné porušení stejné povinnosti ze strany Nájemce či jeho zaměstnanců během uvedeného dvanáctiměsíčního období považuje za „opakované porušení“.

- 13.2 Případy porušení peněžitých závazků: V případě nezaplacení Nájemného nebo jakékoli jiné částky splatné Nájemcem Pronajímateli bude Pronajímatele účtovat Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.
- 13.3 Plnění ze strany Pronajímatele: Pokud Nájemce nesplní kteroukoli ze svých povinností dle této Smlouvy, a to ani v přiměřené lhůtě stanovené v písemné výzvě Pronajímatele, může Pronajímatele, aniž by tím Nájemce z daného závazku *pro futuro* vyvázal, splnit příslušnou povinnost (včetně zaplacení dlužných neuhrazených částek třetím stranám) jménem a na náklady Nájemce, a to:
- (a) okamžitě bez dalšího v případě nouze anebo v případě, že porušení na straně Nájemce podstatným způsobem zasahuje do bezpečného provozu Budovy nebo by mohlo mít za následek porušení jakékoli zákonem stanoveného požadavku nebo zrušení jakékoli pojistné smlouvy uzavřené a udržované Pronajímatelem; a
 - (b) v jakémkoli jiném případě, pokud porušení ze strany Nájemce trvá po dobu delší než sedm (7) Pracovních dnů ode dne, kdy Pronajímatele Nájemce písemně informoval o úmyslu Pronajímatele splnit závazek nesplněný Nájemcem jménem Nájemce.

Nájemce uhradí Pronajímateli veškeré náklady a výdaje vzniklé Pronajímateli v souvislosti s uvedeným plněním ze strany Pronajímatele jménem Nájemce, s připočtením koordinační příhrádky ve výši 5 %.

ČLÁNEK 14. POSTOUPENÍ A PODNÁJEM

- 14.1 Souhlas s postoupením, zastavením, podnájmem a změnou kontroly: Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ (i) nepostoupí (ani jinak nepřevede) svá práva ani nepřenes (ani jinak nepřevede) své povinnosti vyplývající z této Smlouvy (ať už smluvně, ze zákona či jinak), nezastaví ani nezatíží, vcelku či zčásti, svá práva/nároky z této Smlouvy; (ii) nepodnajme Prostory či jejich část, a/nebo (iii) nedovolí, aby Prostory nebo jejich část byly kromě Nájemce užívány jakoukoli osobou pro účely zápisu sídla, poštovního doručování či jakýchkoli jiných oprávnění; a/nebo (iv) nedojde u něj k žádné přímé ani nepřímé změně ve vlastnictví cenných papírů či podílů s hlasovacími právy (nebo jejich ekvivalentů), ať smluvně či jinak, ani přímé či nepřímé změně ve vlastnictví Nájemce nebo jeho majitele, jež by měla za následek změnu ve vlastnictví více než 50 % cenných papírů či podílů s hlasovacími právy (nebo jejich ekvivalentů).
- 14.2 Postoupení Pronajímatelem: Pronajímatele je oprávněn postoupit (nebo jinak převést) kterákoli ze svých práv či povinností vyplývajících z této Smlouvy a zastavit svá práva vyplývající z této Smlouvy ve prospěch financující instituce Pronajímatele V případě postoupení či zastavení poskytne Nájemce během pěti (5) Pracovních dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele potřebnou součinnost v souvislosti s realizací postoupení či zastavení (zejména podpis dokumentů Nájemcem uznávajících postoupení či zastavení).



ČLÁNEK 15. POJIŠTĚNÍ

- 15.1 Pojištění Nájemce: Nájemce na své náklady uzavře a po celou dobu nájmu bude vždy řádně a včas uplatňovat veškerá oprávněná pojistná plnění z:
- (a) pojištění odpovědnosti Nájemce za škody vyplývající z užívání Budovy Nájemcem (včetně Prostorů) nebo škody vzniklé v souvislosti s takovým užíváním, kteréžto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku, včetně škod na Budově (včetně Prostorů). Uvedené pojištění bude udržováno s limitem pojistného plnění minimálně ve výši 25.000.000,- Kč a výše spoluúčasti Nájemce nepřesáhne podíl 5 % z takové výše; a
 - (b) majetkového pojištění Stavebních úprav a pojištění movitých věcí Nájemce a dalších osob uvnitř Prostorů (zejména kancelářského a počítačového vybavení Nájemce, jeho telefonů, zabezpečení a dalšího vybavení Nájemce) proti poškození nebo zničení (i) živelní událostí (například požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem, apod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoli technických systémů Budovy a/nebo samočinného hasicího systému), a/nebo (iii) pádem jakéhokoli předmětu na pojištěnou věc; a dále pojištění veškerého movitého majetku Nájemce a jiných osob umístěného v Prostorech (včetně skladových zásob) v souvislosti s rizikem vloupání, krádeže a rizikem vandalismu v souvislosti s vloupáním do Prostorů. Uvedené pojištění bude udržováno na reprodukční hodnotu;
- 15.2 Potvrzení o uzavřeném pojištění: Písemné potvrzení pojišťovny Nájemce potvrzující, že Nájemce je pojištěn na rizika uvedená v odst. 15.1 této Smlouvy, nebo kopie příslušné pojistné smlouvy bude předána Pronajímateli ještě přede dnem zahájení nájmu; kdykoli během Doby nájmu Nájemce poskytne Pronajímateli aktuální písemné potvrzení pojišťovny Nájemce potvrzující, že pojištění Nájemce uvedené v odst. 15.1 této Smlouvy je i nadále v platnosti a účinnosti.
- 15.3 Pojištění Pronajímatele: Pronajímatel uzavře a po celou dobu nájmu bude udržovat v platnosti:
- (a) pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škody vyplývající z vlastnictví Budovy (respektive i jejích částí) Pronajímatelem nebo za škody vzniklé v souvislosti s výkonem vlastnických práv k Budově (respektive k jejím částem), které se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku; a
 - (b) pojištění Budovy (včetně jejích zařízení avšak bez pozemků) proti poškození nebo zničení (i) živelní událostí (například požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem, apod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoli technických systémů Budovy a/nebo samočinného hasicího systému), a/nebo (iii) pádem jakéhokoli předmětu na pojištěnou věc; a dále pojištění vlastního majetku Pronajímatele v souvislosti s rizikem vloupání, krádeže a rizikem vandalismu v souvislosti s vloupáním do Budovy. Uvedené pojištění bude udržováno na reprodukční hodnotu.

ČLÁNEK 16. POŠKOZENÍ / ZNIČENÍ BUDOVY

- 16.1 Dojde-li k poškození Budovy požárem, výbuchem, živelní pohromou, nehodou, teroristickým útokem nebo jiným nevyhnutelným zásahem (každá z takových příčin se dále v této Smlouvě označuje jako „Nehoda“), avšak Prostory v důsledku toho nebudou ani zčásti nezpůsobilé k užívání, zajistí Pronajímatel opravu poškození a z Nájemného nebude poskytnuta žádná sleva.
- 16.2 Budou-li v důsledku Nehody Prostory zcela či zčásti nezpůsobilé k užívání, pak nehledě na § 2226 a § 2227 občanského zákoníku, tato Smlouva nebude automaticky ukončena, ale Nájemné bude poměrným způsobem od druhého (2) pracovního dne od Nehody nebo od okamžiku, kdy se Prostory staly z podstatné části neuživatelnými, sníženo v závislosti na tom, jakou měrou se dotčená část Prostorů stala nezpůsobilou k užívání, dokud nebudou dokončeny opravy a Prostory nebudou opět zcela způsobilé k užívání. V případě, kdy se stanou Prostory zcela neuživatelnými má Nájemce právo na 100 % slevu z Nájemného, plateb veškerých plateb servisních poplatků a plateb Nákladů na média

pro Prostory podle této Smlouvy. Pokud však dle rozumného úsudku Pronajímatele opravy nebude možné dokončit do dvanácti (12) měsíců, může Pronajímatel dle vlastní volby buď (a) tuto Smlouvu ukončit písemnou výpovědí s okamžitou platností danou Nájemci, přičemž práva a povinnosti Smluvních stran podle této Smlouvy zaniknou a Nájemné bude upraveno ke dni výpovědi nebo ke dni, kdy Nájemce uvolní Prostory, podle toho, která ze skutečností nastane později, nebo (b) zajistí, aby bylo poškození opraveno a Nájemné bude poměrným způsobem sníženo dle tohoto odst. 16.2.

Mimoto platí, že bude-li poškození takového rozsahu, že Pronajímatel nebude schopen dokončit rekonstrukci do šesti (6) měsíců ode dne poškození, bude Nájemce mít možnost tuto Smlouvu ukončit písemnou výpovědí danou Pronajímateli, přičemž práva a povinnosti Smluvních stran podle této Smlouvy zaniknou a Nájemné a částky plateb za Provozní náklady Budovy a Náklady na média pro Budovu budou upraveny ke dni výpovědi nebo ke dni, kdy Nájemce uvolní Prostory, podle toho, která ze skutečností nastane později. Pokud se Pronajímatel rozhodne Prostory opravit a tato Smlouva není ukončena Nájemcem způsobem povoleným v této Smlouvě, pak dojde takovou rekonstrukcí k navrácení Prostorů do stavu, ve kterém byly původně vybudovány Pronajímatelem, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a vyjma Stavebních úprav provedených Nájemcem.

ČLÁNEK 17. OZNÁMENÍ

- 17.1 Oznámení: Veškerá oznámení podle této Smlouvy budou mít písemnou formu a budou v českém jazyce a budou doručena příjemci osobně nebo prostřednictvím kurýrní služby nebo budou zaslána doporučeně poštou.

Veškerá oznámení budou odesílána příslušnému příjemci na Adresu pro účely oznámení (uvedenou v odst. 1.1 této Smlouvy) nebo na jinou adresu, kterou může kterákoliv Smluvní strana kdykoliv v budoucnu druhé straně písemně oznámit; Nájemce souhlasí, že oznámení mohou být doručována Pronajímatelem také do Prostorů a do datové schránky Nájemce, přičemž Nájemce je povinen umožnit přijímání zpráv od soukromoprávních subjektů.

Výjimku z tohoto článku tvoří běžná provozní komunikace mezi správou Budovy a zástupci Nájemce, např. ohledně omezení dodávky služeb a médií atd., která smí probíhat e-mailem.

- 17.2 Bez ohledu na další ujednání v této Smlouvě vždy platí, že Smluvní strana je vůči druhé Smluvní straně oprávněna uplatňovat jakékoliv právní důsledky porušení povinností převzatých v této Smlouvě či zákonem stanovených pouze za podmínky, že oprávněná Smluvní strana nejprve druhou Smluvní stranu písemně vyzve, aby v nejméně sedmi (7) denní lhůtě toto porušení napravila a odstranila jeho důsledky. Výše uvedené pravidlo platí jako pravidlo obecné; pokud tato Smlouva stanoví v konkrétním případě jinou lhůtu k nápravě, pak platí tato jiná lhůta; výše uvedené pravidlo se nevztahuje na případy opakovaného porušení podle čl. 13.1 (b) této Smlouvy.

Pokud je v této Smlouvě daná povinnost výzvy k nápravě jednou Smluvní stranou při porušení povinností druhou Smluvní stranou dle této Smlouvy, je Smluvní strana oprávněna tuto výzvu učinit nejpozději do devíti (9) měsíců ode dne, kdy porušení povinností druhé Smluvní strany zjistila či při vynaložení obvyklé péče zjistit měla a mohla. Smluvní strany se dohodly, že po marném uplynutí této lhůty může Smluvní strana oprávněná k výzvě uplatňovat pouze právo či nárok na dodatečné splnění povinností druhou Smluvní stranou, ale není oprávněna vůči druhé Smluvní straně uplatňovat také sekundární závazek v podobě negativního postihu.

ČLÁNEK 18. JAZYK, ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

- 18.1 Jazyk: Tato Smlouva je sepsána v českém jazyce ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží jedno.
- 18.2 Rozhodné právo: Tato Smlouva a jakékoliv spory z ní vzniklé se budou řídit právním řádem České republiky, zejména § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- 18.3 Řešení sporů: Jakékoliv spory vzniklé z této Smlouvy budou s konečnou platností vyřešeny obecnými soudy České republiky. Smluvní strany se tímto dohodly, že v případech spadajících do příslušnosti soudů prvního stupně budou spory předloženy Obvodnímu soudu pro Prahu 1 a v případech spadajících do příslušnosti krajských soudů budou spory předloženy Městskému soudu v Praze.



ČLÁNEK 19.

ODDĚLITELNOST, PŘETRVÁVAJÍCÍ ÚČINKY, ÚPLNÁ DOHODA A ZMĚNY

- 19.1 Oddělitelnost: Pokud bude kterékoli ustanovení této Smlouvy kdykoli prohlášeno za neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, potom (je-li takové ustanovení oddělitelné) tím nebudou dotčena zbývající ustanovení této Smlouvy a veškerá ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vymahatelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatná, neúčinná nebo nevymahatelná ustanovení novými, která budou svým významem co nejbližší daným neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
- 19.2 Přetrvávající účinky: V případě ukončení této Smlouvy, zůstanou veškerá neuspokojená práva a nároky (a jim odpovídající povinnosti) vyplývající z této Smlouvy v plné platnosti a účinnosti a přetrvávají ukončení této Smlouvy.
- 19.3 Úplná dohoda a změny smlouvy: Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu obou Smluvních stran a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této Smlouvy, anebo, pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Smlouvou. Jakákoli změna či úprava této Smlouvy, anebo vyvázání z ní (ať zcela nebo zčásti), musejí mít písemnou formu a být podepsána oběma Smluvními stranami. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tuto Smlouvu nelze měnit ani doplňovat formou elektronické komunikace.

ČLÁNEK 20.

RŮZNÉ

- 20.1 Důvěrnost: Smluvní strany se zavazují zacházet s veškerými informacemi z této Smlouvy a jakýchkoli dalších souvisejících dokumentů poskytnutých druhou Smluvní stranou jako s důvěrnými a nezveřejnit žádné takové důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany, ledaže (i) by bylo zveřejnění vyžadováno právními předpisy; v tom případě musí Smluvní strana toto zveřejnění druhé Smluvní straně bezodkladně oznámit, (ii) byly informace poskytnuty právnímu nebo jinému odbornému poradci za předpokladu, že se takový poradce zavázal zachovat důvěrnost informací minimálně ve stejném rozsahu, jaký je smluvený v této Smlouvě, nebo závazek mlčenlivosti takovéto povahy vyplývá ze závazných právních předpisů, (iii) bude-li třeba poskytnout informace zřizovateli Nájemce či osobám, které vůči Nájemci vykonávají kontrolní pravomoc, nebo soudu či orgánu veřejné správy, (iv) pokud se nejedná o informace, které byly prokazatelně veřejně přístupné. Pokud Smluvní strana poruší jakoukoli svoji povinnost uvedenou v tomto odst. 20.1, uhradí druhé Smluvní straně (na základě uplatněného požadavku) smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé porušení (bez omezení nároku na náhradu škody).
- 20.2 Výklad: Nadpisy jsou v této Smlouvě uvedeny pouze pro lepší orientaci a usnadnění odkazů a nijak neurčují, neomezují výklad této Smlouvy, ani žádný záměr kteréhokoli z ustanovení této Smlouvy. Odkazy na jakýkoli právní či jiný předpis nebo jejich ustanovení budou znamenat odkaz na daný právní či jiný předpis nebo ustanovení tak, jak bude v budoucnu novelizován, schválen v novém znění či nahrazen (ať už před podepsáním nebo po podepsání této Smlouvy) a budou zahrnovat jakékoli nařízení, vyhlášky či jiné podzákonné právní předpisy vydané na základě takového zákona. Přílohy této Smlouvy nepředstavují žádnou záruku, prohlášení ani dohodu, že jakékoli prostory v Budově či uspořádání Budovy budou přesně takové, jak je vyznačeno v příslušných Přílohách, nebo že jakýkoli uživatel vyznačený v Přílohách bude nájemcem Budovy.
- 20.3 Vyloučení práva na ukončení: Nájemce nebude mít právo na ukončení této Smlouvy z důvodu převodu vlastnictví k Budově (či její části, ve které se nacházejí Prostory) ze strany Pronajímatele v případě, že bude jakýkoliv nabyvatel vlastnického práva k Budově zavázán z této smlouvy namísto Pronajímatele, a to ve stejném rozsahu jako Pronajímatel.
- 20.4 Změna názvu Budovy: Pronajímatel je během Doby nájmu po přiměřeném předchozím oznámení oprávněn změnit aktuální název Budovy a nenese odpovědnost za žádné ztráty, škody ani náklady, které případně Nájemci vzniknou v důsledku takové změny názvu.

- 20.5 Průkaz energetické náročnosti: Nájemce tímto potvrzuje, že před podepsáním této Smlouvy obdržel od Pronajímatele v souladu s platnými právními předpisy průkaz energetické náročnosti Budovy. Kopie obrazové části průkazu energetické náročnosti Budovy tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy.
- 20.6 Vzdání se práv: Skutečnost, že kterákoli ze Smluvních stran neusiluje o nápravu porušení nebo netrvá na důsledném splnění jakékoli povinnosti podle této Smlouvy a/nebo Domovního řádu neznamená vzdání se odpovídajících práv pro takové nebo budoucí porušení Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud bude tato Smlouva ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele (z jakéhokoli důvodu), nebude mít Nájemce nárok na náhradu za jakýkoliv prospěch obdržенý Pronajímatelem nebo novým nájemcem Prostorů, který by případně získali převodem zákaznické základny vybudované Nájemcem.
- 20.7 Vyloučení aplikace zákonných ustanovení: Smluvní strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této Smlouvy se nepoužijí žádná z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, umožňující kterákoli ze Smluvních stran odstoupit od této Smlouvy nebo ji ukončit či jinak zrušit předčasně, a Smluvní strany tímto potvrzují, že tuto Smlouvu lze ukončit jedině za podmínek v ní stanovených. Smluvní strany tímto prohlašují, že při podepsání této Smlouvy na sebe berou riziko změny okolností a že žádná ze Smluvních stran není oprávněna požadovat od druhé Smluvní strany a/nebo žádat u soudu, aby znovu otevřeli jednání o této Smlouvě kvůli podstatné změně okolností, vedoucí k podstatné nerovnováze mezi právy a povinnostmi Smluvních stran. Smluvní strany tímto dále souhlasí a potvrzují, že ustanovení § 557, § 1765, § 1766, § 1805 odst. 2, § 1899, § 2000, § 2208 odst.1 poslední věta, odst.2, § 2210 odst. 3, § 2218, § 2221 odst. 2, § 2222, § 2223, § 2247 odst. 2, § 2251 odst. 2, § 2253, § 2254 odst. 2, § 2285, § 2287, § 2304 odst. 2, § 2308, § 2311 a § 2315 se nepoužijí. Smluvní strany potvrzují, že povinnosti podle této Smlouvy nejsou fixními závazky dle § 1980 občanského zákoníku.
- 20.8 Pronajímatel a Nájemce tímto potvrzují, že dohoda podle odst. 20.7 nepředstavuje ujednání porušující dobré mravy nebo veřejný pořádek ve smyslu § 1 odst. 2 zákona č. 89 / 2012 Sb., občanský zákoník.

ČLÁNEK 21. OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ

- 21.1 Pronajímatel, jako správce osobních údajů, zpracovává a chrání osobní údaje poskytnuté Smluvními stranami v souladu s Nařízením 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 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále též jen „**Nařízení**“). Právním titulem pro zpracování poskytnutých osobních údajů je zajištění oprávněného zájmu Smluvních stran na plnění této smlouvy. Poskytnuté osobní údaje jsou zpracovávány v rozsahu, v jakém byly Smluvními stranami poskytnuty v souvislosti s jednáním o uzavření této Smlouvy a jejím plněním, a to po dobu trvání této Smlouvy a následně po dobu 10 (deseti) let po skončení jejich účinnosti, z důvodu řešení případných právních nároků z této smlouvy. Podrobnější informace o tom, jak Pronajímatel zpracovává a chrání osobní údaje, a o tom, jak mohou být práva subjektů osobních údajů uplatňována, jsou k dispozici v Politice ochrany osobních údajů skupiny CPI PG na adrese: <https://cpipg.com/data-protection-policy>.

ČLÁNEK 22. ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST

- 22.1 Závazné účinky: Tato Smlouva bude zavazovat a opravňovat Pronajímatele a Nájemce a jejich příslušné právní nástupce a povolené postupníky.
- 22.2 Platnost: Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 22.3 Účinnost: Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv zřízeném dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění Smlouvy dle předchozí věty zajistí Nájemce, a to tak, že zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez nejpozději do 5 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy, jinak je oprávněn tak učinit Pronajímatel. Obě Smluvní strany dále souhlasí se zveřejněním této Smlouvy v jejím plném znění.

Pronajímatel a Nájemce podepsali tuto Smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku.



Jménem Pronajímatele:

Marissa West, a.s.:

Podpis: 

Jméno: Ing. Matej Jambrich
Funkce: Na základě plné moci
Datum: 10.05.2022

Podpis: 

Jméno: Mgr. Petr Brabec
Funkce: Na základě plné moci
Datum: 12.05.2022

Jménem Nájemce:

Národní pedagogický institut České republiky (zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků):

DocuSigned by:
Podpis: 

Jméno: Mgr. Ivo Jupa
Funkce: ředitel
Datum: 09.05.2022

Příloha č. 1
Plná moc Pronajímatele



PLNÁ MOC

Já, níže podepsaná obchodní společnost **Marissa West, a.s.** se sídlem Praha 1, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, identifikační číslo 248 32 502, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17090 (dále jen jako „Zmocnitel“), zastoupená Ing. Zdeňkem Havelkou, členem představenstva

tímto zmocňuji

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

přičemž vždy dvě z výše uvedených osob jsou oprávněni zastupovat Zmocnitele společně

(dále společně nebo jednotlivě jen jako „Zmocněnec“) k následujícímu:

aby mě zastupoval ve všech níže uvedených věcech, aby mým jménem a na můj účet vykonával veškeré hmotněprávní a procesněprávní úkony, a zejména přijímal veškeré doručované písemnosti, podával návrhy, žádosti, podněty, a to vše i tehdy, když je podle jakýchkoliv právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci:

POWER OF ATTORNEY

I, undersigned, the business company **Marissa West, 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 No. B 17090 (hereinafter as the “Principal”), represented by Mr. Zdeněk Havelka, member of the Board of Directors

hereby authorises

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

whereas two of the above-mentioned persons are entitled to jointly represent the Principal

(hereinafter jointly or separately as the “Attorney”) to the following:

to represent me in all matters listed below and to execute all necessary material and procedural legal acts on my behalf and at my cost and expenses, above all to accept all delivered written documents, present proposals, applications, demands, even if special authorization is required by valid legal regulations:

- a) s úřady státní správy a samosprávy při výkonu předmětu podnikání Zmocnitele a při plnění veškerých zákonných, registračních a ohlašovacích povinností Zmocnitele (zejména k zastupování Zmocnitele v územním a stavebním řízení, jakož i jednáních s příslušnými dotčenými orgány či dalšími 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 právníky 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.
- a) with authorities within the execution of the state administration, the municipality and local administration within business activities of the Principal and within fulfilment of all legal, registration and reporting duties of the Principal (especially to represent the Principal in the area management planning inquiry and the building 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) při veškerých právních jednáních s jinými právními a fyzickými osobami při výkonu předmětu podnikání Zmocnitele;

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

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

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

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

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

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

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

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 radně, 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.

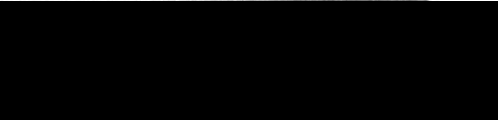
Tato Plná moc je vyhotovena v českém a anglickém jazyce. V případě rozporu mezi českým a anglickým zněním bude rozhodným české znění.

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 31.12.2023.

This Power of Attorney is valid to 31.12.2023.

In/V Prague on/dne 28. 12. 2021


Ing. Zdeněk Havelka
člen přestavenstva/member of the Board of Directors
Marissa West, a.s.

Mgr. Veronika PELCAT, advokát
ev. č. ČAK: 19775
PRAHA, PŮBRYŠKOVÁ 2121/3, PSČ 110 00
tel.: +420 728 244 241
e-mail: veronika.pelcat@akrsp.cz

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISIČINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 019172/340/2021/C

Já, níže podepsaná **Mgr. Veronika Pelcat, advokát** s [REDAKCE] / [REDAKCE], zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 19775, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vstusnoruěně v jednóm vyhotovení podepsal:

[REDAKCE]
[REDAKCE]

Podpsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 28. prosince 2021

Mgr. Veronika PELCAT, advokát





Já, níže podepsaný [redacted]
[redacted], Česká republika,
zmocnění, jež je mi udělováno v plném rozsahu a
bez výhrad přijímám.

In/V Prague on/dne 28. 12. 2021

I, undersigned, [redacted]
[redacted]
Czech Republic, hereby accepts the
aforementioned Power of Attorney in full extent
and without reservations.

[redacted]

Já, níže podepsaný [redacted]
[redacted] Česká republika, zmocnění,
jež je mi udělováno v plném rozsahu a bez výhrad
přijímám.

In/V Prague on/dne 28. 12. 2021

I, undersigned, [redacted]
[redacted] Czech
Republic, hereby accepts the aforementioned
Power of Attorney in full extent and without
reservations.

[redacted]

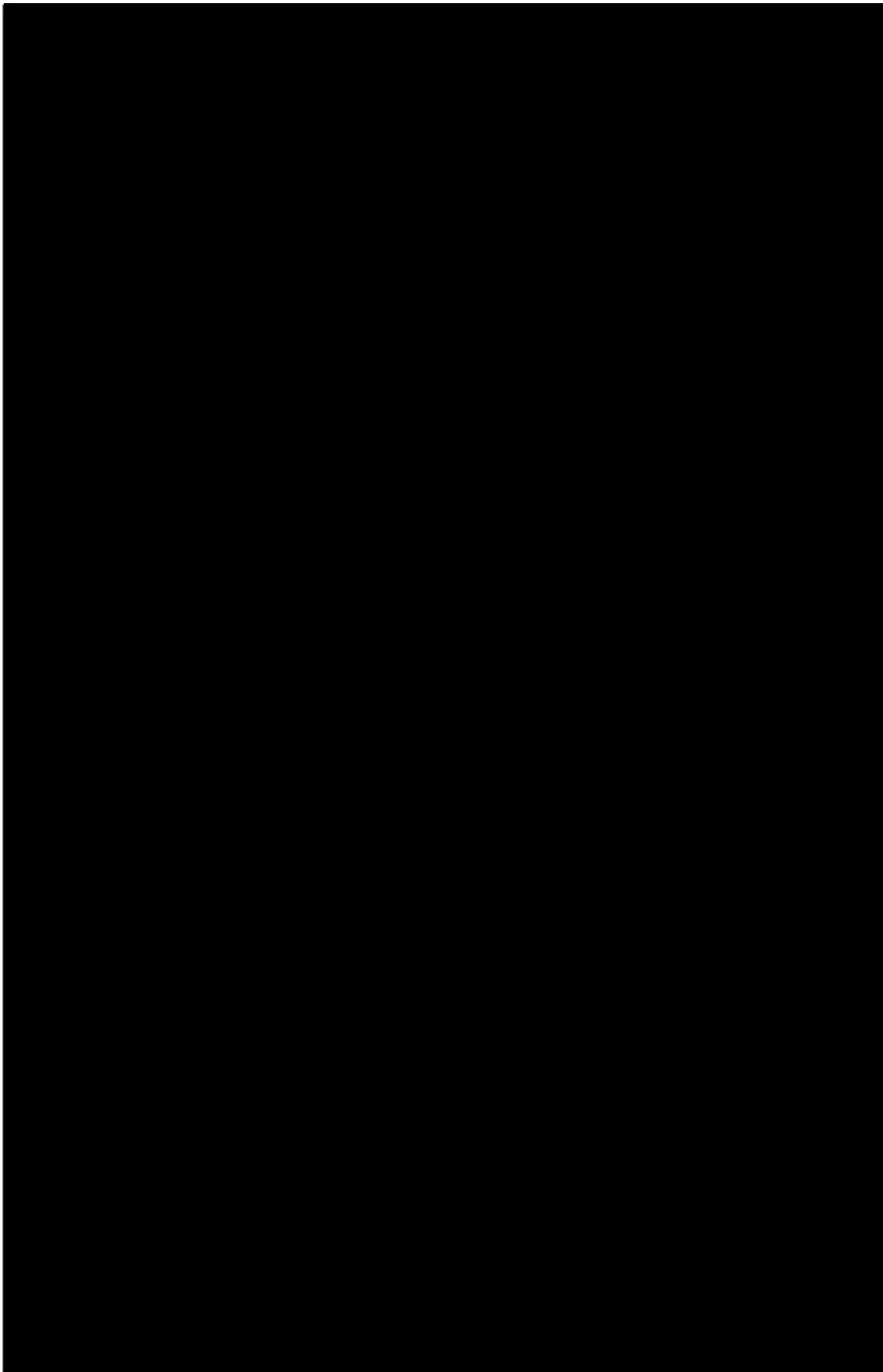
Já, níže podepsaný [redacted]
[redacted] Česká
republika, zmocnění, jež je mi udělováno v
plném rozsahu a bez výhrad přijímám.

In/V Prague on/dne 28. 12. 2021

I, undersigned, [redacted]
[redacted] Czech
Republic, hereby accepts the
aforementioned Power of Attorney in full extent
and without reservations.

[redacted]

Příloha č. 2
Plán (půdorys) Prostorů



Příloha č. 3
Přehled služeb a vyúčtování

Pojem „**Provozní náklady Budovy**“ znamená celkový součet veškerých nákladů/výdajů vynaložených v souvislosti s Budovou a parkovištěm za příslušný kalendářní rok Doby nájmu, a to zejména následujících nákladů/výdajů vynaložených v souvislosti s jejich správou, provozem, opravami a údržbou, jakož i na spotřebu médií:

Skupina nákladů	Položka nákladů
A. Správa a administrativa	<ul style="list-style-type: none"> Poplatky za hlasové a datové služby Správa nemovitosti Ostatní služby a administrativa
B. Ostraha a recepce	<ul style="list-style-type: none"> Ostraha a recepce
C. Úklid, odpady, zeleň a deratizace	<ul style="list-style-type: none"> Údržba zeleně Úklidové služby, vč. úklidu sněhu, mytí fasády, hygienických potřeb, čistících prostředků atd. Deratizace Likvidace odpadu, vč. lapolů
D.1. Revize	<ul style="list-style-type: none"> Revize a servis - elektro - silnoproud, slaboproud, hromosvody Revize a servis - protipožárních zařízení, OZO, prevence PO a BOZP Revize a servis - výtahy, travelátory, eskalátory Revize a servis - dveře, vrata a můstky Revize a servis - VZT (vzduchotechnika a chlazení), vytápění Revize a servis - ostatní
D.2. Údržba a opravy	<ul style="list-style-type: none"> Materiál pro údržbu a opravy budov Provozní opravy - technologie Provozní opravy - stavební
D.3. Technické zabezpečení	<ul style="list-style-type: none"> Technické zabezpečení nemovitosti - havarijní výjezdy Technické zabezpečení nemovitosti - tým údržby
E. Pojištění nemovitosti a odpovědnosti	<ul style="list-style-type: none"> Pojistné - nemovitosti a odpovědnosti
F. Daně a poplatky z nemovitostí	<ul style="list-style-type: none"> Daně a poplatky z nemovitostí
G. Energie	<ul style="list-style-type: none"> Spotřeba energie - elektřina Spotřeba energie - plyn / teplo

Spotřeba energie - vodné, stočné

Srážková voda

H. Další náklady

Náklady odpovídající obdobným komplexům a další potřebné či vhodné dodávky nebo služby pro užitek zákazníků či nájemců Budovy, které mohou být na základě rozumného určení Pronajímatele v následujících letech ve prospěch Budovy poskytovány.

„Poměrný podíl na Provozních nákladech“ pro účely Servisního poplatku za Prostory je vypočten jako procentní podíl vypočtený k příslušnému dni výpočtu na základě poměru mezi:

- a) celkovou pronajatou plochou Prostorů; k
- b) celkové pronájemné ploše Budovy



Příloha č. 4
Domovní řád

Moravské náměstí 8, Brno

Provozní řád objektu („Domovní řád“)

Pro objekt Moravské náměstí 8, Brno
("Budova")

Vlastníkem Budovy je společnost Marissa West, a.s., Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1 („Vlastník“)

Obecná ustanovení

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v Budově, jakož i k zajištění zájmů všech nájemců v Budově a Vlastníka, se všichni nájemci zavazují dodržovat následující obecně platná pravidla pro užívání této Budovy.

1

Správce Budovy

Na základě smlouvy s Vlastníkem Budovy je správcem Budovy:

CPI Services, a.s.
Vladislavova 1390/17
110 00, Praha 1

Kontakt: [REDACTED]

Dále jen „Správce“

Technickou údržbu, opravy a výměny zajišťuje:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(dále jen "Technická údržba")

Správce v rozsahu tohoto Domovního řádu bude zajišťovat veškeré služby a vykonávat veškeré činnosti spojené se správou Budovy. Všichni nájemci adresují veškeré oprávněné požadavky související s předmětem nájmu na výše uvedenou adresu, popř. na uvedená telefonní čísla.



Udržování strojů a technického vybavení

Vlastník objektu pověřil společnost **CPI Services, a.s.**, aby převzala závazek za udržování, opravy a výměnu (podle potřeby) veškerého technického vybavení a strojního zařízení sloužícího Budově.

Tato činnost nezahrnuje opravné a udržovací práce v pronajatých prostorách, pokud povinnost provádět opravné a udržovací práce pro konkrétního nájemce nevyplyvá na základě předmětné nájemní smlouvy.

Jakýkoliv požadavek na opravu musí být nahlášen Technické údržbě a bude vyřešen odpovídajícím způsobem.

3

Zajištění pořádku a čistoty v Budově

Správce Budovy pověřil společnost **ZENOVA Facility Services** k udržování čistoty a pořádku ve společných prostorách Budovy. Odstraňování odpadu ze skladovacího prostoru zajišťuje společnost Marissa West, a.s. prostřednictvím společnosti **AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o.** Speciální pozornost v udržování čistoty a pořádku bude věnována následujícímu:

- udržování čistoty a pořádku na chodbách, schodištích a sociálních zařízeních, které nejsou součástí nájemních prostor
- údržba a čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlení, vchodových dveří, výtahů.

Dny provádění úklidu společných prostor: Pondělí až pátek.

Do Budovy není povoleno nájemci, jeho zaměstnancům, hostům, zástupcům, představitelům ani dodavatelům vnášet žádné nebezpečné ani znečišťující látky, toxické látky nebo odpady, ropné produkty, látky obsahující azbest nebo infekční látky. Výjimku tvoří čisticí prostředky v množství běžném pro použití v pronajatých prostorách, za předpokladu jejich řádného uskladnění.

Pokud budou v Budově nalezeny výše uvedené nebezpečné materiály a pokud byly do Budovy přineseny v rozporu s tímto článkem, je nájemce povinen neprodleně tyto materiály z Budovy odstranit.

Každý nájemce v Budově zajistí třídění odpadu podle platných českých předpisů. Běžný odpad nájemce ukládá přímo do k tomu určených kontejnerů, které jsou umístěny ve dvorních traktu Budovy. Firma **AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o.** zajistí odvoz odpadu v pravidelných intervalech.

V případě odpadu, který je podle českých právních předpisů klasifikován jako "nebezpečný", musí být nájemcem zajištěno jeho oddělení od běžného odpadu a nájemce je sám odpovědný za jeho likvidaci.

4

Zákaz kouření

Ve všech prostorách Budovy platí zákaz kouření. Zákaz kouření platí i pro všechny vnější prostory nacházející se v majetku Vlastníka Budovy, a to včetně prostoru pro kontejnery - to vše pouze s výjimkou vyhrazené vnější kuřárny ve dvorním traktu Budovy.

Je zakázáno odhazovat nedopalky do prostoru pro kontejnery nebo do kontejnerů samotných.

5

Ostraha, Recepce

Vlastník Budovy zajišťuje ostrahu Budovy a jeho společných prostor po dobu 365 dní v roce, 24hodin denně, a to prostřednictvím dodavatele **Agentura PANCÉŘ s.r.o. („Ostraha“)**

Agentura PANCÉŘ s.r.o. také zajišťuje služby recepce, která je v Budově k dispozici v 1NP u hlavního vstupu z Moravského náměstí v pracovní dny v době od **08:00 do 19:00**.

Ostrahu Budovy je možné kontaktovat na mobilním telefonu č. XXXXXXXXXX

6

Přístup do Budovy

Do Budovy se vstupuje hlavním vchodem z Moravského náměstí, případně vchodem z ulice Joštova. Vstup je otevřen každý pracovní den od 7:00 do 21:00. Po zbývajících denní a noční dobu je vstup do Budovy možný pouze hlavním vstupem z Moravského náměstí, a to prostřednictvím přístupové karty s využitím čtečky na stěně vlevo u automatických vstupních dveří. V případě nutnosti je možné využít zvonku u hlavního vstupu do budovy, kdy Ostraha Budovy zajistí otevření vstupních dveří.

Všichni nájemci musí poskytnout Správci následující údaje tak, aby zabezpečení Budovy bylo zajištěno na odpovídající úrovni:

- Aktuální seznam zaměstnanců, který bude uložen u Správce Budovy. Nájemce je povinen seznam zaměstnanců průběžně doplňovat a aktualizovat, přičemž vstup do Budovy mimo standardní návštěvní hodiny může být odepřen osobám, které na seznamu nefigurují.
- Dvě pohotovostní kontaktní osoby + telefonní čísla

7

Návštěvníci Budovy

Návštěvy vcházejí do Budovy oběma vchody. Mimo otevírací dobu budovy, která je shodná s provozem recepce (08:00-19:00) je vstup možný pouze vchodem z Moravského náměstí, který je volně přístupný v pracovní dny až do 21:00, poté je uzamčen. Po dobu uzamčení vchodu je budova přístupná pro nájemce a jeho zaměstnance prostřednictvím přístupové karty vchodem z Moravského náměstí.

Nájemce je neustále odpovědný za bezpečnost svých návštěvníků a jeho povinností zajistit, že nedojde k jakémukoli rušení, výtržnosti či obtěžování.

8

Přístup do pronajatých prostor

Nájemci se zavazují umožnit Vlastníku Budovy (popř. jeho zástupci) anebo Správci (popř. jeho zástupci) vstup do kterékoliv pronajaté části prostor v případě nouze, nebo po předchozím oznámení z jiných důvodů, (vstup do

technologických zařízení, opravy, aj.) učiněným 24 hodin před předpokládaným vstupem, kromě případů, kdy sám nájemce požádá o dřívější návštěvu.

V případě vstupu v nouzi bude Správce informovat nájemce o vstupu do jeho prostor a důvodu pro tento vstup. Pro tento účel nájemce zajistí, že

- jedna sada klíčů, popř. vstupní elektronické karty, zajišťující vstup do jeho prostor, jsou poskytnuty Správci Budovy, a budou uloženy u Ostrahy objektu, která písemně eviduje jakoukoliv manipulaci s nimi a jejich použití (jméno, datum, čas vyzvednutí, čas vrácení).

9

Požární poplachové směrnice

Každý nájemce obdržel od zástupce Vlastníka, resp. Správce, Požární poplachové směrnice pro společné prostory Budovy. S obsahem těchto Požárně poplachových směrnic byl nájemce seznámen. Každý nájemce je povinen seznámit své zaměstnance s obsahem těchto Požárních poplachových směrnic a dbát na jejich dodržování. Pronajímatel zajistí vyvěšení ve společných prostorech na viditelném místě.

10

Provoz výtahů

Provoz a technickou údržbu výtahu v Budově zajišťuje Správce budovy. Poruchy výtahů jsou hlášeny Technické údržbě, která zajišťuje jejich vyřešení.

11

Parkování

Budova není vybavena žádným parkovacím stáním.

12

Doručování pošty

Všichni nájemci si zajišťují s Českou Poštou a dalšími dodavateli doručování a vybírání pošty přímo do jimi pronajatých prostor.

14

Zvířata a domácí mazlíčkové

Žádná zvířata nebo domácí mazlíčci nemají povolený vstup do Budovy bez předcházející písemné žádosti a svolení Správce Budovy.

15

Klimatizace

Budova je vybavena klimatizačními strojovny a jednotkami pro každé nadzemní podlaží. Za správu, opravy a servis zodpovídá Technická údržba. Větrání Budovy je zajištěno okny.

16

Závěrečná ustanovení

Nájemci se zavazují respektovat a dodržovat tento Domovní řád Budovy a všechna nařízení týkající se předmětné Budovy. Vlastník Budovy si vyhrazuje právo upravit, popř. pozměnit Domovní řád z důvodů bezpečnosti, provozu či udržování pořádku v pronajatých a společných prostorách.

Vlastník Budovy nenese vůči nájemci odpovědnost za jakékoliv porušení Domovního řádu jiným nájemcem nebo jinou osobou.

Vlastník Budovy je oprávněn Domovní řád objektu průběžně měnit a doplňovat. Vlastník Budovy je povinen v takových případech obratem s úpravami a změnami seznámit nájemce.

Tento Domovní řád nabývá účinnosti dne 1.1.2022

Příloha č. 5
Energetický průkaz Budovy

