

# N Á J E M N Í   S M L O U V A

**Roosendaal Videnska s.r.o.**

(pronajímatel)

a

**České dráhy, a.s.**

(nájemce)

## N Á J E M N Í S M L O U V A

### Smluvní strany:

**(1) Roosendaal Videnska s.r.o.**

se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 050 40 604, DIČ: CZ05040604

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 257391, jako pronajímatel

Kontaktní osoby: xxxxxxxx: T: xxxxx, E: xxxxxxxx a xxxxxxxxx; xxxxxxx: T: xxxxx; E: xxxxxxxxx

bankovní spojení: xxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxx

(dále také jen „Pronajímatel“)

a

**(2) České dráhy, a.s.**

se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1

IČO: 709 94 226, DIČ: CZ70994226

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039, jako nájemce

Podepisující osoba - xxxxxxxx, adresa pro doručování (s výjimkou faktur a daňových dokladů): České dráhy, a.s. Regionální správa majetku Brno, Kounicova 26, PSČ 611 43 Brno, kontaktní osoba ve věcech smluvních xxxxxxxx, tel: xxxxxxxx, email: xxxxxxxx, kontaktní osoba ve věcech technických xxxxxxxx tel. xxxxxx, email: xxxxxxxx

bankovní spojení: xxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxx

(dále také jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně také jen „Smluvní strany“)

uzavřely tuto nájemní smlouvu:

### DEFINICE

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dílčí plnění za Služby</b> | znamená měsíční dílčí plnění, které uhradí Nájemce Pronajímateli na úhradu nákladů za Služby poskytované Pronajímatelem Nájemci podle této Smlouvy. V souladu s §21 odst. 7 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, jsou dílčí plnění samostatným zdanitelným plněním.                                                                                |
| <b>Den Indexace</b>           | znamená 1. ledna každého příslušného kalendářního roku nájmu, pro který je prováděno indexování (navyšování) Nájemného, jak je stanoveno v článku 5 této Smlouvy.                                                                                                                                                                                               |
| <b>Depozit</b>                | znamená peněžitou jistotu ve výši Záruky uhrazenou Nájemcem Pronajímateli na bankovní účet Pronajímatele č. xxxxxxxx vedený u xxxxxxxxxx za účelem zajištění závazku Nájemce řádně a včas hradit veškeré platby dle této Smlouvy.                                                                                                                               |
| <b>Doba nájmu</b>             | znamená dobu trvání této Smlouvy včetně veškerých jejích případných prodloužení, jak uvedeno v článku 4 této Smlouvy.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>DPH</b>                    | znamená daň z přidané hodnoty podle platné právní úpravy v České republice.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Dům</b>                    | znamená budovu č.p. 815, která je součástí pozemku parc. č. 4/13 o výměře 14.852 m <sup>2</sup> , který je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 1017, pro obec Brno a katastrální území Štýřice. V Domě se nacházejí Prostory, jak jsou specifikovány v této Smlouvě. |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Důvěrné informace</b>       | znamená jakákoliv data či informace o skutečnostech, které lze ve smyslu ust. § 504 Občanského zákoníku považovat za obchodní tajemství a/nebo osobní údaje kterékoliv ze Smluvních stran chráněné nařízením 2016/679 Evropského Parlamentu a Rady EU 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto dat a zrušení směrnice 95/46/EC (obecné nařízení o ochraně údajů), a dále skutečnosti, na které se vztahuje povinnost mlčenlivosti; zejména se jedná o veškeré skutečnosti obchodní, výrobní či technické povahy související se Smluvní stranou (např. o poměrech majetkových, technických, o obchodních postupech a podobně), které jsou konkurenčně významné, určitelné, mají skutečnou nebo alespoň potenciální hodnotu a nejsou v příslušných obchodních kruzích běžně dostupné nebo nemají být podle výslovné vůle Smluvní strany, která je zpřístupnila, druhou Smluvní stranou zveřejněny a jejichž vyzrazení třetí osobě by mohlo přivodit druhé Smluvní straně (majetkovou či nemajetkovou) újmu. |
| <b>Index</b>                   | Znamená přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (CPI) v České republice vyhlášený každoročně Českým statistickým úřadem pro kalendářní rok bezprostředně předcházející kalendářnímu roku, ve kterém se provádí indexace.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Média</b>                   | znamená elektrickou energii, topení, vodu, úklid Předmětu nájmu apod.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Nájemné</b>                 | znamená úhradu Nájemce Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu stanovenou v souladu s článkem 5. této Smlouvy, včetně veškerých navýšení dle této Smlouvy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Občanský zákoník</b>        | znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Oznámení o rekonstrukci</b> | znamená písemnou informaci (oznámení) Pronajímatele Nájemci, že bylo či má být ve vztahu k Domu či jakékoliv části Předmětu nájmu vydáno územní rozhodnutí/souhlas, stavební povolení či jiné obdobné rozhodnutí příslušných orgánů veřejné správy za účelem Rekonstrukce.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Parkoviště</b>              | znamená parkoviště pro osobní vozidla, jak je vyznačeno na plánu přiloženém ve formě přílohy č. 1 k této Smlouvě.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Parkovací místa</b>         | znamená 7 parkovacích míst na Parkovišti určených k parkování vozidel Nájemce uvedených v příloze č. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Pozemky</b>                 | znamenají pozemky parc. č. 4/1 o výměře 8.116 m <sup>2</sup> , parc. č. 4/7 o výměře 131 m <sup>2</sup> , parc. č. 4/8 o výměře 143 m <sup>2</sup> , parc. č. 4/9 o výměře 80 m <sup>2</sup> , parc. č. 4/10 o výměře 34 m <sup>2</sup> , parc. č. 4/11 o výměře 200 m <sup>2</sup> a parc. č. 4/13 o výměře 14.852 m <sup>2</sup> , které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 1017, pro obec Brno a katastrální území Štýřice.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Pronajímatel</b>            | znamená Roosendaal Videnska s.r.o. nebo jakéhokoli budoucího vlastníka Předmětu nájmu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Prostory</b>                | znamená prostory, které se nachází v 2. nadzemním podlaží Domu a jsou blíže vyznačené na plánu přiloženém ve formě přílohy č. 1 k této Smlouvě o výměře 539 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Předmět nájmu</b>           | znamená Prostory a Parkovací místa včetně jejich veškerých součástí a příslušenství.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rekonstrukce</b>                     | znamená budoucí rekonstrukci/přestavbu Domu či jeho části, která by Nájemci znemožnila užívat část výměry Předmětu nájmu, či demolice Domu na základě vykonatelného rozhodnutí veřejné moci.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Služby</b>                           | znamenají veškeré služby související s užíváním Předmětu nájmu podle této Smlouvy poskytované Pronajímatelem Nájemci, jejichž kompletní seznam je uveden v příloze č. 9 této Smlouvy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Smlouva</b>                          | znamená tuto nájemní smlouvu uzavřenou mezi Pronajímatelem a Nájemcem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Smluvní strany či Smluvní strana</b> | znamená Pronajímatel a Nájemce společně či kterýkoli z nich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Společné prostory</b>                | znamenají prostory v rámci Domu (příp. Pozemků) určené k nevýhradnímu užívání Nájemcem (společně s dalšími uživateli Domu), jako např. chodby, schodiště, výtahy, WC, umyvárny, únikové východy, apod.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Technická zařízení</b>               | znamenají veškeré instalace a zařízení technického charakteru v rámci Předmětu nájmu a/nebo Domu (příp. Pozemků) a jejich součástí, vyjma (a) instalací a zařízení tvořících Vybavení Nájemce (jak je uvedeno v příloze č. 3 této Smlouvy) a (b) takových instalací a zařízení technického charakteru, jejichž instalaci v souladu s touto Smlouvou (tj. se souhlasem Pronajímatele, je-li takový souhlas vyžadován) provede v budoucnosti Nájemce, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. |
| <b>Technické zhodnocení</b>             | znamená takovou Úpravu, která splňuje podmínky klasifikace jako technické zhodnocení podle definice ust. § 33 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném a účinném znění.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Úprava</b>                           | znamená jakoukoliv konstrukční, stavební či technickou úpravu v Domě a/nebo Prostorech provedenou jménem Nájemce a na náklady Nájemce.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vybavení Nájemce</b>                 | znamená vybavení popsané v příloze č. 3 Smlouvy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Zajištění</b>                        | znamená Záruku nebo Depozit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Zákon o DPH</b>                      | znamená zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném a účinném znění, případně jakýkoliv jiný zákon, který uvedený zákon účinně v plném rozsahu nahradí.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Záruka</b>                           | znamená nepodmíněnou, neodvolatelnou a převoditelnou finanční záruku ve smyslu ust. § 2029 a násl. Občanského zákoníku dle vzoru připojeného k této Smlouvě jako příloha č. 2, ve výši <b>xxxxxxx Kč</b> vystavenou ve prospěch Pronajímatele licencovanou bankou provozující činnost na území České republiky                                                                                                                                                                             |

## 1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Pronajímatel tímto potvrzuje, že je výlučným vlastníkem Domu a není nijak omezen v nakládání s ním (ani kteroukoli jeho částí) pro účely nájemního vztahu dle této Smlouvy.
- 1.2 Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce přijímá od Pronajímatele do nájmu Předmět nájmu k ujednanému účelu uvedenému v článku 3. této Smlouvy a k jeho užívání v rámci podnikatelské činnosti Nájemce v souladu s jeho předmětem činnosti, jak je tato zapsána v obchodním, případně živnostenském

rejstříku. Kopie výpisu z obchodního rejstříku Pronajímatele a výpisu z obchodního, případně živnostenského rejstříku Nájemce tvoří přílohu č. 6 této Smlouvy.

- 1.3 Nájemce je dále oprávněn k nevýhradnímu užívání Společných prostor a dalších prostor v rámci Domu (příp. Pozemků), které jsou označeny na plánu přiloženému k této Smlouvě ve formě přílohy č. 1 k této Smlouvě. Úplata za toto nevýhradní užívání je již zahrnuta v Nájemném, není-li dále stanoveno jinak.

## 2. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel se zavazuje před předáním Předmětu nájmu provést úpravy Prostor v rozsahu dohodnutém v příloze č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Práce Pronajímatele**“). Smluvní strany prohlašují, že Předmět nájmu bude Nájemci předán nejpozději dne 01.09.2022 k provedení instalace Vybavení Nájemce (viz příloha č. 3). Součástí předání bude zápis o již provedených Pracích Pronajímatele a nedodělcích z dohodnutého rozsahu. S ohledem na nutnost provedení Prací Pronajímatele před předáním Prostor, bude o plánovaném dni předání Prostor Nájemce v předstihu informován Pronajímatelem (postačí emailem), a to nejméně 14 kalendářních dní předem.
- 2.2 Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany uvádí, že Pronajímatel provede na své náklady a odpovědnost Práce Pronajímatele dle přílohy č. 4.
- 2.3 Fyzické předání Prostor (včetně aktuálního stavu měřidel) bude potvrzeno podpisem předávacího protokolu a případně druhým předávacím protokolem prokazujícím dokončení prací či odstranění případných nedodělků ohledně Prací Pronajímatele ve smyslu čl. 2.1 výše. Podpisem předávacího protokolu bez příslušných výhrad, vytknutí nedodělků apod. Nájemce výslovně potvrzuje, že viditelný a faktický konstrukční, funkční a hygienický stav Předmětu nájmu ke dni předání vyhovuje domluvenému účelu nájmu dle této Smlouvy.

## 3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Nájemce bude užívat Předmět nájmu jako kanceláře pro účely výkonu administrativní činnosti a Parkovací místa pro účely parkování osobních vozidel, a to zaměstnanců nájemce, kteří se podílejí na provozování drážní dopravy.
- 3.2 Bez ohledu na opačná ustanovení řádu Domu bude Nájemci umožněn neomezený přístup do Prostor a Nájemce bude v Prostorách oprávněn provozovat a provádět jakékoli nezbytné činnosti (včetně zásobování) 24/7/365, to vše za předpokladu, že předmětná činnost nebude rušit klid uživatelů nemovitostí sousedících s Domem nad rámec místních okolností.

## 4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Nájem na základě této Smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od 01.09.2022 do 31.08.2032.  
Nájemce je oprávněn jednou jednostranně prodloužit nájem o dalších pět let doručením písemné žádosti o prodloužení Pronajímateli, přičemž taková žádost musí být doručena Pronajímateli nejpozději 12 měsíců před koncem původní neprodloužené doby nájmu. Včasným doručením takové písemné žádosti bude Nájemce oprávněn k prodloužení nájmu dle této Smlouvy za stejných podmínek jako v poslední den trvání původní doby Nájmu za podmínky existence dohody Smluvních stran o navýšení nájemného na prodlouženou dobu nájmu.
- 4.2 Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí doručenou Nájemci na základě kteréhokoli z následujících důvodů, přičemž příslušný výpovědní důvod musí být ve výpovědi řádně specifikován a skutkově vymezen:
  - (a) Nájemce užívá Prostory pro jiný účel, než je uvedeno v článku 3 této Smlouvy, a takové porušení Nájemce nenapraví ani do jednoho (1) měsíce od doručení písemného oznámení Pronajímatele;

- (b) Nájemce je v prodlení s jakoukoliv platbou dle této Smlouvy (zejm. Nájemného) o více než třicet (30) dnů a dlužnou částku neuhradí ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů, která Nájemci běží od doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě výše uvedeného prodlení;
- (c) Nájemce poruší jakoukoli svoji povinnost dle čl. 6 této Smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů, která Nájemci běží od doručení písemné výzvy Pronajímatele ke splnění takové povinnosti;
- (d) Nájemce přenechá Předmět nájmu (nebo jeho část) do podnájmu v rozporu s touto Smlouvou (viz čl. 11.3 níže) a takový závadný stav neodstraní ani v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů, která Nájemci běží od doručení písemné výzvy Pronajímatele k odstranění takového závadného stavu;
- (e) Nájemce v rozporu s touto Smlouvou provede jakékoliv Úpravy či jinak změni Předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (je-li vyžadován);
- (f) Nájemce nejpozději do patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele nepředloží Pronajímateli příslušné dokumenty prokazující splnění povinnosti Nájemce dle článku 11.9 této Smlouvy, a takový závadný stav neodstraní ani v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů, která Nájemci běží od uplynutí lhůty dle uvedené písemné výzvy Pronajímatele k odstranění takového závadného stavu;
- (g) Nájemce v Předmětu nájmu skladuje předměty nebo látky, jejichž skladování Pronajímatel na základě článku 11.10 této Smlouvy nedovoluje a neodstraní je ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů, která Nájemci běží od doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě;
- (h) Nájemce způsobil zánik svého oprávnění nutného k provozování podnikatelské činnosti v Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (i) proti Nájemci byl podán insolvenční návrh, o kterém lze vzhledem ke všem okolnostem předpokládat, že je důvodný a takovýto insolvenční návrh nebyl zamítnut ani insolvenční řízení nebylo ukončeno do 8 týdnů od jeho podání / začátku a/nebo bylo vydáno rozhodnutí o úpadku Nájemce a/nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek majetku Nájemce a/nebo Nájemce byl zrušen a vstoupil do likvidace;
- (j) Předmět nájmu má být vyklizen, protože je to nutné z důvodu veřejného zájmu na základě vykonatelného rozhodnutí nebo nařízení příslušného orgánu veřejné správy, přičemž takové rozhodnutí nebylo vydáno následkem porušení smluvních či zákonných povinností Pronajímatele, nebo protože je nutné s Předmětem nájmu nebo s Domem naložit tak, že Předmět nájmu nebude možné vůbec užívat; nebo
- (k) Nájemce i přes písemné upozornění Pronajímatele opakovaně (tj. nejméně třikrát) porušuje své další povinnosti dle této Smlouvy a takové porušení neodstraní ani v přiměřené lhůtě od obdržení písemné upomínky od Pronajímatele s tím, že taková dodatečná lhůta bude činit alespoň třicet (30) pracovních dnů.

4.3 Nájemce je oprávněn ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí doručenou Pronajímateli na základě kteréhokoli z těchto důvodů, přičemž příslušný výpovědní důvod musí být ve výpovědi řádně specifikován a skutkově vymezen:

- (a) Dům a/nebo Prostory se stanou z důvodů nikoliv na straně Nájemce dlouhodobě, tj. po dobu delší než tři (3) měsíce, nezpůsobilými k provozování činností, které jsou účelem nájmu dle ustanovení článku 3 této Smlouvy; nebo

- (b) Předmět nájmu má být vyklizen, protože je to nutné z důvodu veřejného zájmu na základě vykonatelného rozhodnutí nebo nařízení příslušného orgánu veřejné správy, přičemž takové rozhodnutí nebylo vydáno následkem porušení smluvních či zákonných povinností Nájemce, nebo je nutné s Předmětem nájmu nebo s Domem naložit tak, že Předmět nájmu nebude možné vůbec užívat pro dohodnuté účely nájmu; nebo
  - (c) proti Pronajímateli byl podán insolvenční návrh Pronajímatelem samotným, nebo pokud bylo insolvenční řízení zahájeno na základě návrhu věřitele, bylo vydáno rozhodnutí o úpadku Pronajímatele a/nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek majetku Pronajímatele a/nebo Pronajímatel byl zrušen a vstoupil do likvidace; nebo
  - (d) Pronajímatel opakovaně (tj. nejméně třikrát) porušuje své povinnosti dle této Smlouvy, a takové porušení Pronajímatel nenapraví ani do jednoho (1) měsíce od doručení písemného oznámení Nájemce o takovém porušení (případně nebude-li objektivně možné porušení během této lhůty odstranit, musí Pronajímatel ve lhůtě 1 měsíce alespoň započít s odstraňováním a řádně v něm pokračovat).
- 4.4 V případě vypovězení této Smlouvy dle ustanovení článku 4.2 nebo 4.3 je výpovědní doba 3 měsíční a počne běžet od prvního (1.) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé Smluvní straně doručena písemná výpověď.
- 4.5 Poruší-li Nájemce svou povinnost vyplývající z této Smlouvy nebo z právních předpisů zvlášť závažným způsobem, má Pronajímatel právo písemně vypovědět nájem dle této Smlouvy bez výpovědní doby. V takovém případě je Nájemce povinen Předmět nájmu bez zbytečného odkladu po skončení nájemního vztahu vyklidit v souladu s touto Smlouvou a odevzdat Pronajímateli. Nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem ve smyslu tohoto odstavce (tj. Pronajímatel může vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby pro porušení povinností Nájemce vyplývajících z této Smlouvy nebo z právních předpisů zvlášť závažným způsobem) pouze pokud: (i) poruší-li své povinnosti ohledně poskytnutí Zajištění (či jeho doplnění) a tuto svou povinnost nesplní ani v dodatečné lhůtě v délce minimálně sedm (7) dnů stanovené v písemné výzvě Pronajímatele; (ii) nezaplatí-li Nájemné za dobu delší tří (3) měsíců, ačkoli byl na prodloužení s platbou Nájemného Pronajímatelem písemně upozorněn a k uhrazení dlužného Nájemného mu byla poskytnuta dodatečná lhůta v trvání minimálně patnáct (15) kalendářních dnů ode dne doručení takového písemného upozornění; (iii) poškozuje-li Předmět nájmu nebo Dům závažným nebo nenapravitelným způsobem a nenapraví-li takovou prokázanou škodu do dvou (2) měsíců od okamžiku, kdy jej k tomu Pronajímatel vyzval nebo (iv) neuhradí-li Nájemce náhradu prokázané škody (v plné výši) Pronajímateli ve stejném časovém úseku; nebo (v) způsobuje-li jinak závažné škody Pronajímateli nebo dalším osobám, které Dům oprávněně užívají, tj. zejména dalším nájemcům (příp. podnájemcům) v Domě a nenapraví-li takovou prokázanou škodu do dvou (2) měsíců od okamžiku, kdy k tomu Pronajímatel vyzval nebo neuhradí-li Nájemce náhradu prokázané škody (v plné výši) Pronajímateli nebo jiným osobám ve stejném časovém úseku.
- 4.6 Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, je Nájemce povinen po skončení nájmu dle této Smlouvy uvést Předmět nájmu do původního stavu, tj. odstranit veškeré Úpravy a Vybavení Nájemce a odevzdat Předmět nájmu zpět Pronajímateli čistý, vyklizený a po odstranění veškerých vad Předmětu nájmu. Nájemce bude po skončení nájmu povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu ke dni předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce se zejména zavazuje zajistit, aby nejpozději ke dni předání byly odstraněny vady Předmětu nájmu nebo jeho příslušenství či součástí, tj. že v Předmětu nájmu budou plně funkční, nepoškozené a kompletní, zejména (nikoliv však výlučně) (pokud bylo toto příslušenství či součásti v Předmětu nájmu ke dni předání Předmětu nájmu od Pronajímatele Nájemci): umyvadla (včetně baterii), toalety, nátery, dlažba a jiné podlahové krytiny, dveře, futra, okna a skleněné výplně, osvětlení, elektrické zásuvky, vypínače, elektroinstalace, vzduchotechnika, jiné rozvody, včetně všech Technických zařízení a jakýchkoliv jiných součástí či příslušenství Předmětu nájmu apod. Nebude-li Předmět nájmu předán Pronajímateli ve stavu dle tohoto článku Smlouvy,

s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení za Dobu nájmu, je Pronajímatel oprávněn požadovat jejich odstranění Nájemcem bez zbytečného odkladu nebo odstranit takové vady Předmětu nájmu na náklady Nájemce a k úhradě takto účelně vynaložených prokázaných nákladů využít finanční prostředky ze Záruky nebo Depozita této Smlouvy.

- 4.7 Nájemce odevzdá Předmět nájmu Pronajímateli v den, kdy nájem dle této Smlouvy končí; v případě výpovědi bez výpovědní doby nebo v případě odstoupení pak bez zbytečného odkladu po doručení výpovědi/oznámení o odstoupení. Nájemce je povinen vrátit Pronajímateli všechny klíče i všechny věci, které v souvislosti s uzavřením této Smlouvy od Pronajímatele převzal. Při předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli Smluvní strany vypracují a podepíší písemný protokol.
- 4.8 V případě, že Nájemce po skončení nájmu dle této Smlouvy Předmět nájmu řádně nevyklidí, má Pronajímatel právo vyklidit veškeré věci Nájemce z Předmětu nájmu na náklady Nájemce a zároveň má právo tyto věci, pokud si je Nájemce ve lhůtě 14 dnů od ukončení nájmu nevyzvedne, vhodným způsobem zpeněžit a výtěžek z prodeje předat Nájemci poté, co z něj odečte účelně vynaložené náklady spojené s prodejem těchto věcí a vyrovnáním svých pohledávek vůči Nájemci.
- 4.9 V případě, že ve vztahu k Domu bylo či má být vydáno územní rozhodnutí/souhlas, stavební povolení či jiné obdobné rozhodnutí příslušných orgánů veřejné správy za účelem Rekonstrukce, je Pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu zaslat Nájemci Oznámení o rekonstrukci a Smluvní strany vstoupí v jednání ohledně podmínek nájmu dle této Smlouvy v souvislosti s Rekonstrukcí. Jestliže se Smluvní strany nedohodnou do tří (3) měsíců od doručení Oznámení o rekonstrukci Nájemci, je kterákoliv Smluvní strana oprávněna tuto Smlouvu vypovědět, přičemž výpovědní doba v takovém případě činí tři (3) měsíce a počíná běžet ode dne následujícího po dni, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně. V případě, že výpověď bude podána ze strany Pronajímatele, pak společně s výpovědí Pronajímatel doručí Nájemci i předběžný časový plán Rekonstrukce, stavební plán Rekonstrukce (development plan) a veškeré další potřebné informace, které Pronajímatel uzná za vhodné (platnost a účinnost výpovědi však není dotčena případným nesplněním této povinnosti). V případě ukončení této Smlouvy dle tohoto čl. 4.9 se Pronajímatel zavazuje Nájemci uhradit cenu technického zhodnocení Nájemce určenou dle znaleckého posudku vyhotoveného znalcem určeným (po předchozí konzultaci s Nájemcem) Pronajímatelem.
- 4.10 Pokud (i) příslušný kolaudační souhlas či obdobné správní rozhodnutí nebude vydáno do čtyř (4) let od ukončení Smlouvy podle čl. 4.9 této Smlouvy, nebo (ii) pokud v důsledku Rekonstrukce i přes řádný postup Pronajímatele nebude možné Předmět nájmu užívat pro účely dle této Smlouvy, nebo (iii) v případě, že se v rekonstruovaném/přestavěném Domě nenacházejí žádné obdobné prostory a Pronajímatel vynaložil veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, a postupoval s řádnou péčí tak, aby se takové obdobné prostory použitelné pro dohodnutý účel užívání v rekonstruovaném/přestavěném Domě příp. v nové stavbě namísto Domu nacházely, nebo (iv) pokud se Smluvní strany nedohodnou na podmínkách nového nájmu do šesti (6) měsíců od okamžiku, kdy byl ve vztahu ke zrekonstruovanému/přestavěnému Domu, příp. k nové stavbě namísto Domu vydán kolaudační souhlas (za podmínky, že Nájemci byly zaručeny výše uvedené obchodní podmínky), pak toto přednostní právo Nájemce na uzavření nové nájemní smlouvy zaniká. Smluvní strany pro vyloučení všech pochybností uvádějí, že toto přednostní právo dle tohoto čl. 4.10 Smlouvy nepředstavuje smlouvu o smlouvě budoucí a právo Nájemce na uzavření nové nájemní smlouvy není vynutitelné.
- 4.11 V případě, že Nájemce bude užívat Předmět nájmu i po skončení Doby nájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele, nebo v případě, že Nájemce Předmět nájmu řádně a včas nepředá Pronajímateli po skončení nájmu dle této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu (nad rámec smluvní pokuty uvedené v čl. 6.6 níže) ve výši jedné patnáctiny (1/15) měsíčního Nájemného za každý den prodlení



s řádným předáním Předmětu nájmu Pronajímateli. Nárok na náhradu škody vůči Nájemci není tímto ustanovením vyloučen.

- 4.12 Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu je možné ukončit, vypovědět nebo zrušit pouze z důvodů výslovně sjednaných v této Smlouvě; aplikace jiných důvodů stanovených příslušnými právními předpisy je tímto v zákonem připuštěném rozsahu vyloučena.

## 5. NÁJEMNÉ

- 5.1 Nájemce hradí Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu Nájemné, přičemž Nájemné je splatné na základě daňového dokladu – faktury v českých korunách, a to v celkové výši **xxxx Kč za Předmět nájmu/měsíc plus DPH v zákonem stanovené výši**, přičemž nájemné se skládá z těchto složek:

5.1.1 **xxx Kč/m<sup>2</sup> Prostor/měsíc plus DPH** v zákonem stanovené výši, tj. celkem **xxxx Kč/měsíc plus DPH** v zákonem stanovené výši za Prostory; a

5.1.2 **xxxx Kč/1 Parkovací místo/měsíc plus DPH** v zákonem stanovené výši, tj. celkem **xxxx Kč/měsíc plus DPH** v zákonem stanovené výši za 7 Parkovacích míst.

- 5.2 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nebude povinen hradit 3 měsíční nájemné za Prostory (netýká se nájemného za Parkovací místa), a to sice za (i) za měsíc září roku 2022, (ii) za měsíc prosinec roku 2022 a (iii) za měsíc duben roku 2023.

Pro kalendářní rok 2022 je Nájemné stanoveno jako fixní a nepodléhá žádné indexaci. Po uplynutí této doby, tj. počínaje 01.01.2023 bude Nájemné každoročně ke Dni Indexace zvyšováno (indexováno) dle vzorce uvedeného níže, a to vždy o 100 % hodnoty Indexu za předchozí kalendářní rok.

- 5.3 Pronajímatel vypočítá navýšení Nájemného (dle níže uvedeného vzorce) bez zbytečného odkladu poté, co Český statistický úřad (ČSÚ) vyhlásí potřebnou hodnotu Indexu a o tomto bez zbytečného odkladu písemně uvědomí Nájemce formou oznámení o indexaci. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli případný rozdíl mezi skutečně zaplaceným Nájemným za období od 1. ledna příslušného kalendářního roku (pro který se navýšení Nájemného vypočítává) a navýšeným Nájemným nejpozději do třiceti (30) dnů poté, co byl Pronajímatelem informován o hodnotě navýšení Nájemného formou oznámení o indexaci. Pakliže výpočet navýšení Nájemného (indexace) bude Pronajímatelem proveden nesprávně, je Nájemce povinen o tom Pronajímatele bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět. V takovém případě Pronajímatel bez zbytečného odkladu opraví svůj výpočet a zašle jej spolu s novým (opraveným) oznámením o indexaci Nájemci, přičemž do té doby je Nájemce povinen hradit Nájemné a další platby dle této Smlouvy v předchozí výši.

- 5.4 Pro výpočet indexace se použije následující vzorec:

$$N_1 = N_0 * (1 + i_1)$$

Kde:

$N_1$  = nová výše Nájemného (navýšené Nájemné).

$N_0$  = současná výše Nájemného.

$i_1$  = Průměrný roční index spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem (ČSÚ) pro kalendářní rok bezprostředně předcházející kalendářnímu roku, ve kterém se provádí indexace Nájemného.

Pro vyloučení pochybností se uvádí tento (hypotetický) příklad indexace:

Výpočet indexace v roce 2023

Index pro rok 2022 = 3,3%

Současná výše Nájemného = 100

$$N_1 = 100 * (1 + 0.033) = 103.3$$

Nová výše Nájemného = 103,3.

- 5.5 Smluvní strany výslovně upravují, že v případě, pokud je hodnota Indexu za kalendářní rok bezprostředně předcházející kalendářnímu roku, ve kterém se provádí indexace Nájemného, tj. hodnota ( $i_{-1}$ ), rovna nebo menší nule, zůstává výše Nájemného pro tento konkrétní kalendářní rok nezměněna.
- 5.6 Pro případ, že kdykoliv v budoucnosti přestane být Index vyhlášován, bude Index nahrazen srovnatelným indexem vyhláшовým Českým statistickým úřadem nebo jinou srovnatelně uznávanou institucí v České republice, přičemž tento vybere Pronajímatel dle vlastního rozumného uvážení. Pro případ, že kdykoliv za dobu trvání této Smlouvy bude česká koruna (Kč) jako zákonné platidlo České republiky nahrazena eurem, pak se pro účely výpočtu zvýšeného Nájemného jako Index použije harmonizovaný index spotřebitelských cen (HICP – 27 countries) vyhlášováný Statistickým úřadem Evropské Unie (Eurostat), v případě, že tento harmonizovaný index spotřebitelských cen (HICP – 27 countries) přestane být vyhlášován, bude nahrazen srovnatelným indexem vyhlášováným Eurostatem nebo jinou srovnatelně uznávanou evropskou institucí, přičemž tento vybere Pronajímatel dle vlastního rozumného uvážení.

## 6. ZAJIŠTĚNÍ

- 6.1 K zajištění závazku Nájemce řádně a včas hradit veškeré dluhy dle této Smlouvy (zejm. Nájemné a Dílčí plnění za Služby) a v souvislosti s ní poskytne Nájemce Pronajímateli Depozit ve výši **xxxx Kč**, a to způsobem uvedeným níže. Nájemce bude povinen uhradit Depozit do 15 dní od uzavření této Smlouvy. Nájemce je oprávněn poskytnout namísto Depozitu Záruku, a to předložením bankovní záruky akceptovatelné pro Pronajímatele (viz vzor v příloze této Smlouvy); v takovém případě Pronajímatel případně vrátí Depozit Nájemci do patnácti (15) dnů od předložení platné, účinné a Pronajímatelem odsouhlasené Záruky. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce nemá nárok na případné úroky z uložení Depozita.
- 6.2 Nájemce je povinen zajistit, aby případně poskytnutá Záruka zůstala v platnosti a účinnosti ode dne jejího vystavení alespoň do konce šestého (6.) měsíce následujícího po měsíci skončení nájmu. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby Záruka v případě, že má skončit její účinnost v průběhu trvání výše uvedené doby, byla nahrazena finanční zárukou stejného obsahu, a to nejpozději jeden (1) měsíc přede dnem, kdy má skončit účinnost Záruky. Pokud Nájemce tuto povinnost nesplní ani po doručení písemné výzvy Pronajímatele a v poskytnuté dodatečné lhůtě minimálně deset (10) pracovních dnů, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Záruky a Pronajímatel je oprávněn tuto pokutu čerpat z vystavené Záruky. Pokud Záruka zanikne nebo bude zrušena před ukončením této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 6.3 V případě, že je Nájemce v prodlení s úhradou jakéhokoli dluhu dle této Smlouvy (zejm. Nájemného nebo Dílčího plnění za Služby) nebo v souvislosti s ní, a pokud takový splatný dluh Nájemce neuhradí ani do patnácti (15) dnů od obdržení písemné upomínky od Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn kdykoliv po předchozím oznámení Nájemci a bez vlivu na jeho jakékoliv další nároky dle této Smlouvy, uhradit všechny své splatné nároky (nebo jen některé z nich) vůči Nájemci podle této Smlouvy či související s touto Smlouvou čerpáním Záruky (tj. jejím předložením výstavci k výplatě) nebo užitím Depozitu (tj. započtením splatných pohledávek na Depozit). To se týká i nároků Pronajímatele na případnou smluvní pokutu či náhradu škody nebo jiných nákladů, včetně účelně vynaložených nákladů na právní zastoupení.
- 6.4 Nájemce se zavazuje v případě čerpání Záruky a/nebo užití Depozitu Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou, bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemného oznámení Pronajímatele o čerpání Záruky nebo užití Depozitu a výzvy k doplnění Záruky či Depozitu, nahradit Záruku novou finanční zárukou za stejných podmínek jako v případě Záruky nebo doplnit Depozit do původní výše, jinak je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy písemně odstoupit.
- 6.5 Nepoužije-li Pronajímatel Záruku nebo Depozit na úhradu splatných dluhů Nájemce v souladu s touto Smlouvou, případně vyčerpá-li Záruku nebo užije-li Depozit jen zčásti, je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci Záruku nebo Depozit (nebo jejich část, kterou Pronajímatel nepoužil k úhradě dluhů Nájemce) nejpozději do třiceti (30) dnů po skončení nájmu podle této Smlouvy, avšak ne dříve, než bude Předmět nájmu řádně vyklizen a předán Pronajímateli v souladu s touto Smlouvou a dokud Nájemce neuhradí

Pronajímateli veškeré své dluhy (včetně případného ročního vyúčtování Dílčích plnění za Služby po ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy) vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.

- 6.6 Není-li Smlouvou pro konkrétní případ sjednáno jinak, pak za každé jednotlivé porušení a den trvání porušení nepeněžitěho závazku, tj. smluvní povinnosti Nájemce plynoucí z této Smlouvy a souvisejících dokumentů ze strany Nájemce, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši xxxx,- Kč, a to pod podmínkou, že Pronajímatel Nájemce na porušování jeho povinnosti neprodleně po zjištění takového porušení písemně upozornil a stanovil dodatečnou lhůtu ke splnění stanovené povinnosti (alespoň 10 pracovních dní).

## **7. NÁKLADY NA MÉDIA A SLUŽBY**

- 7.1 Nájemce si bude na vlastní náklady zajišťovat dodávku Médii do Prostor a služby s tím související; v takovém případě bude Nájemce hradit skutečnou spotřebu v plné výši přímo dodavatelům Médii. Za tím účelem je Nájemce oprávněn uzavřít vlastní smlouvy s dodavatelem Médii a poskytovatelem příslušných služeb v Předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost při uzavírání takových smluv. Pronajímatel není jakkoliv odpovědný za případné přerušení dodávek těchto Médii a souvisejících služeb, které si zajišťuje Nájemce na vlastní náklady, s výjimkou případů, kdy přerušení bylo zapříčiněno Pronajímatelem. Nájemce je také oprávněn instalovat si na vlastní náklady v Domě a/nebo Prostorách a/nebo na Pozemcích vlastní měřicí přístroje umožňující dálkový odečet naměřených hodnot.
- 7.2 Není-li možné, aby si dodávku Médii do Prostor a služeb s tím souvisejících zajišťoval Nájemce na vlastní náklady, budou Média do Prostor dodávána v rámci Služeb poskytovaných Pronajímatelem podle článku 7.3 níže a pro případ, že dodávky Médii nejsou Pronajímatelem poskytovány (tj. nejsou uvedené v čl. 7.3 níže, resp. příloze č. 9), vynaloží Pronajímatel veškeré rozumně požadovatelné úsilí vedoucí ke sjednání/zajištění takových dodávek poptávaných Nájemcem.
- 7.3 Smluvní strany se dohodly, že nad rámec služeb, které si Nájemce zajišťuje sám dle článku 7.1, budou Nájemci na jeho náklady Pronajímatelem poskytovány Služby související s užíváním Předmětu nájmu podle této Smlouvy. Náklady na Služby poskytované výlučně v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu Nájemcem bude Nájemce hradit v plné výši bez jakékoli přírážky Pronajímatele (tj. půjde o přímou prefakturaci příslušné částky z Pronajímatele na Nájemce), náklady na další Služby související s provozem a údržbou Domu a okolí bude Nájemce hradit v poměru plochy Předmětu nájmu k celkové pronajímatelné ploše v Domě. Jakékoliv služby neuvedené v příloze č. 9 této Smlouvy je Nájemce povinen si zajistit sám a na své náklady; za poskytování takových služeb Pronajímatel Nájemci neodpovídá.
- 7.4 Nájemce bude úhradu Služeb poskytovaných Pronajímatelem hradit formou měsíčních Dílčích plnění za Služby, jejichž výše představuje objektivní odhad pro daný kalendářní rok a kterou Pronajímatel oznámil Nájemci. Pro daňové účely je Dílčí plnění za Služby poskytováno jako dílčí plnění ve smyslu § 21 odst. 7 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Ke dni uzavření této Smlouvy činí výše měsíční splátky dílčích plnění na úhrady za služby xxxxxx Kč plus DPH v zákonem stanovené výši (do této částky není zahrnuta cena služeb hrazených Nájemcem napřímo jejich dodavateli dle čl. 7.1 výše). Na faktuře-daňovém dokladu vystaveném Pronajímatelem bude tato částka rozčleněna na jednotlivá plnění (např. elektřina, voda a teplo a ostatní služby) dle příslušných platných sazeb DPH.
- 7.5 Pronajímatel je oprávněn jednou za kalendářní rok aktualizovat (změnit) výši Dílčích plnění za Služby v míře odpovídající předpokládané změně ceny Služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu a/nebo kvality Služby (a to zejména na základě vyhodnocení ročního vyúčtování Dílčích plnění za Služby za předchozí kalendářní rok). Změněná částka Dílčího plnění za Služby může být požadována vždy co nejdříve je to možné, ale ne později než od 1. srpna příslušného kalendářního roku, jestliže Pronajímatel nejméně dvacet (20) dní před tímto datem písemně oznámí Nájemci novou výši Dílčího plnění za Služby a způsob jeho určení společně s oznámením o nové výši Dílčího plnění za Služby. Nebude-li nová výše Dílčího plnění za Služby odůvodněna vyhodnocením ročního vyúčtování Dílčích plnění za Služby za předchozí kalendářní rok nebo prokazatelným navýšením vstupních nákladů, je Nájemce oprávněn do deseti (10) dní doručit námitky Pronajímateli a Pronajímatel se zavazuje tyto

námítky vyhodnotit a vstoupit s Nájemcem do jednání. Pronajímatel co nejdříve je to možné, ale ne později než do 30. června následujícího kalendářního roku předloží Nájemci výkaz cen Služeb a vyúčtování Dílčích plnění za Služby za příslušný kalendářní rok. Pokud zaplacená Dílčí plnění za Služby budou převyšovat skutečnou cenu poskytnutých Služeb (resp. podíl Nájemce na nákladech Služeb dle této Smlouvy), započte se tento přebytek na příští platby Dílčích plnění za Služby nebo bude zaplacen Nájemci do 90 kalendářních dní ode dne skončení nájmu v případě, že Doba nájmu bude ukončena během příslušného kalendářního roku. Pokud zaplacená Dílčí plnění za Služby budou nižší než skutečná cena poskytnutých Služeb (resp. podílu Nájemce na nákladech Služeb dle této Smlouvy), je Nájemce povinen doplatit tento rozdíl Pronajímateli nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení vyúčtování Dílčích plnění za Služby. Vyúčtování bude probíhat na základě opravného daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem.

## 8. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 8.1 Nájemné bude Nájemcem hrazeno v pravidelných měsíčních platbách podle daňových dokladů – faktur na bankovní účet Pronajímatele uvedený na příslušném daňovém dokladu – faktuře.

Pronajímatel je povinen doručit Nájemci daňový doklad – fakturu na Nájemné pro příslušný kalendářní měsíc nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce.

Splatnost faktury činí 30 (třicet) dnů od jejího vystavení. Doba splatnosti je zachována, je-li fakturovaná částka připsána na účet Pronajímatele nejpozději v poslední den doby splatnosti. Smluvní strany se dohodly, že případně-li tento den na sobotu, neděli nebo státní svátek, je posledním dnem doby splatnosti nejbližší následující pracovní den. Pokud je faktura doručena v termínu kratším než 15 kalendářních dní před datem splatnosti, je datum splatnosti 15 kalendářních dní od data doručení.

Pronajímatel se zavazuje odeslat fakturu na centrální doručovací adresu pro daňové doklady: České dráhy, a.s., Podatelna došlých faktur, Vídeňská 15, 772 11 Olomouc. Na faktuře a ostatních daňových dokladech musí být vždy uvedena adresa sídla Nájemce: České dráhy, a.s., Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ: 110 15. Pokud to účetní systém Pronajímatele umožňuje, uvede se na faktuře rovněž název, popřípadě i adresa organizační složky Nájemce, a to jako adresa konečného příjemce či místo plnění.

Pro příjem faktur a ostatních daňových dokladů v elektronické nebo datové podobě je nutno uzavřít smlouvu o elektronické fakturaci, která ošetřuje právní a technické podmínky nutné pro tento způsob fakturace, pokud ji již Pronajímatel nemá uzavřenou. V takovém případě platí pro zasílání podmínky stanovené touto Smlouvou o elektronické fakturaci.

V případě prodlení s odesláním faktury se o dobu prodlení Pronajímatele prodlužuje doba splatnosti.

Faktury vystavené Pronajímatelem musí mít náležitosti stanovené právními předpisy pro účetní a daňové doklady. Dále musí vždy

obsahovat i tyto údaje:

- a) SAP číslo objednávky Českých drah, a.s. 45xxxxxxx [musí být doplněno konkrétní číslo objednávky před podpisem smlouvy dle zadání do SAP MM].
- b) den splatnosti,
- c) číslo účtu Pronajímatele,
- d) peněžní ústav, který pro Pronajímatele vede účet, na nějž má být placeno,
- e) variabilní symbol,
- f) adresu konečného příjemce plnění s označením, že se jedná o konečného příjemce,
- g) další údaje uvedené jako povinné pro fakturu ve smlouvě.

Jestliže faktura nebude obsahovat náležitosti stanovené právními předpisy nebo touto Smlouvou nebo údaje v ní uvedené nebudou správné nebo pokud přílohou faktury nebudou požadované dokumenty, je Nájemce oprávněn vrátit ji ve lhůtě splatnosti Pronajímateli s uvedením chybějících náležitostí nebo

nesprávných údajů. V takovém případě se přeruší lhůta splatnosti a počne běžet znovu ode dne doručení opravené faktury Nájemci.

V případě, že v České republice dojde k zavedení EUR jakožto úřední měny České republiky, bude proveden přepočet ceny na EUR, podle úředně stanoveného přepočítacího koeficientu. Veškeré platby podle této Smlouvy budou ke dni zavedení EUR, jakožto úřední měny České republiky, přepočteny a hrazeny pouze v EUR. Tato skutečnost bude mezi smluvními stranami upravena písemným dodatkem ke Smlouvě.

- 8.2 Dílčí plnění za Služby budou Nájemcem hrazeny spolu s Nájemným dle přijaté faktury, přičemž tyto budou vystavovány a doručovány obdobně jako faktury za Nájemné (viz čl. 8.1).
- 8.3 Nájemné i veškeré další platby dle této Smlouvy budou Nájemcem hrazeny v přesné výši bez možnosti jednostranného započtení pohledávek, slev, srážek, odpočtů či jiných protinároků Nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že možnost plnění jakékoli platby Nájemce Pronajímateli dle této Smlouvy do notářské, soudní či jiné úschovy je výslovně vyloučena. Nájemné a úhrada za služby nebo jiné částky dle této Smlouvy, které je povinen Nájemce uhradit, budou považovány za uhrazené připsáním příslušné částky na účet Pronajímatele. Bankovní poplatky spojené s převody peněžních částek jdou plně k tíži Nájemce.
- 8.4 Smluvní strany této Smlouvy se dohodly, že v případě, kdy Nájemce bude v prodlení s úhradou Nájemného nebo Dílčích plnění za Služby, Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli úrok z prodlení z dlužné částky ve výši, která je stanovena nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, v platném znění.
- 8.5 Veškeré částky splatné v souladu s touto Smlouvou včetně Nájemného a Dílčích plnění za Služby nezahrnují DPH a budou vždy navyšovány o příslušnou částku DPH v souladu se Zákonem o DPH. Příslušná DPH bude zaúčtována a zaplacená společně s veškerými platbami podle Zákonu o DPH. U Nájemného a jednotlivých Dílčích plnění za Služby bude den vystavení daňového dokladu považován za den uskutečnění zdanitelného plnění.
- 8.6 Nájemce hradí poměrnou část daní a poplatků souvisejících s vlastnictvím Předmětu nájmu v rámci Dílčích plnění za Služby.

## **9. OPRAVY A ÚDRŽBA**

- 9.1 Pokud tak neurčí donucující (kogentní) ustanovení zákona nebo pokud není v této Smlouvě výslovně sjednáno jinak, hradí Nájemce veškeré opravy a údržbu Předmětu nájmu, přičemž rozdělení odpovědnosti za zajištění (provedení) oprav a údržby Předmětu nájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem bude určeno dle přílohy č. 7 této Smlouvy. Náklady na údržbu a opravy, které jsou zajišťované Pronajímatelem jsou součástí nákladů na Služby (a tedy Nájemce se na nich podílí a hradí tyto náklady formou Dílčích plnění za Služby postupem dle odst. 7.3. této Smlouvy, tj. v poměru plochy Předmětu nájmu k celkové pronajímatelné ploše v Domě) (není-li dále stanoveno jinak, zejm. nejde-li o kapitálové/investiční náklady, jak sjednáno níže). Nájemce je povinen udržívat Předmět nájmu v souladu s ujednáními podle této Smlouvy výše. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemce je povinen, poměrně s dalšími nájemci (tj. v poměru plochy Předmětu nájmu k celkové pronajímatelné ploše v Domě), hradit i náklady na opravu a/nebo údržbu (i) střechy Domu, (ii) pláště Domu a (iii) interních nosných konstrukcí Domu, avšak pouze pokud se bude jednat o neinvestiční náklady (anglicky OPEX, tj. ne o vylepšení, obnovu nebo rekonstrukci), když tyto jsou součástí Služeb. Náklady klasifikované jako kapitálové/investiční náklady (anglicky CAPEX) ponese vždy výlučně Pronajímatel. V případě nejasností ohledně klasifikace nákladů (tj. jestli se jedná o investiční či neinvestiční náklady), bude stranami určena osoba znalce/odborníka v oblasti účetnictví, která by daný náklad závazně posoudila (v případě nedohody stran ohledně osoby znalce/odborníka v oblasti účetnictví, bude rozhodující názor Pronajímatele). Smluvní strany se dále

dohodly, že přílohu č. 7 této Smlouvy tvoří tabulka, v níž je podrobněji uvedeno (rozděleno), za které opravy a údržbu Předmětu nájmu (ve vztahu k jejich zajištění) odpovídá Nájemce a za které opravy a údržbu Předmětu nájmu (ve vztahu k jejich zajištění) odpovídá Pronajímatel. V případě jakéhokoliv rozporu tabulky tvořící přílohu č. 7 (tj. Informační tabulka rozdělení odpovědnosti za opravy a údržbu Předmětu nájmu) této Smlouvy s ostatními ustanoveními této Smlouvy či v případě chybějícího ustanovení tabulky se vždy uplatní tato Smlouva v plném rozsahu (zejm. věta první tohoto čl. 9.1 této Smlouvy).

- 9.2 Neplní-li Nájemce své povinnosti provádět opravy a údržbu Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou, je Pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, nechat opravy a/nebo údržbu provést na náklady Nájemce, nezahájí-li Nájemce opravy sám do deseti (10) dnů od obdržení příslušného oznámení Pronajímatele. V takovém případě je Nájemce povinen uhradit takové účelně vynaložené náklady Pronajímatele do pěti (5) dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele a příslušné faktury s odůvodněním vynaložených nákladů.
- 9.3 Pronajímatel je odpovědný na své náklady provádět údržbu a opravovat všechny strukturální (nosné) prvky Domu, bude-li se jednat o náklady klasifikované jako kapitálové/investiční náklady (anglicky CAPEX), přičemž v případě nejasností, jestli se jedná o investiční (anglicky CAPEX) či neinvestiční (anglicky OPEX) náklady bude stranami určena osoba znalce/odborníka v oblasti účetnictví, která by daný náklad závazně posoudila (v případě nedohody stran ohledně osoby znalce/odborníka v oblasti účetnictví, bude rozhodující názor Pronajímatele).
- 9.4 Nájemce je povinen Pronajímatele bez zbytečného prodlení informovat o potřebě provést opravy, ke kterým je Pronajímatel podle zákona nebo této Smlouvy povinen, jinak ponese veškerou odpovědnost za škody způsobené v důsledku pozdního či chybějícího informování.
- 9.5 Pronajímatel se zavazuje provádět:
  - (a) veškerou údržbu, opravy a čištění společných prostor v Domě, včetně průchodu a toalet;
  - (b) veškerou údržbu, opravy a čištění Parkoviště a komunikací vyznačených na plánu v přiléhající k Domu a ve vlastnictví Pronajímatele; a
  - (c) čištění vnějších částí Domu, obvodového pláště, požárních únikových východů a vchodů do Domu;s tím, že účelně vynaložené náklady na opravy, úpravy, údržbu a služby prováděné výlučně v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu Nájemcem bude Nájemce hradit v plné výši, náklady na další opravy, úpravy, údržbu a služby související s provozem a údržbou Domu a okolí bude Nájemce hradit v poměru pronajímatelné plochy Předmětu nájmu k celkové pronajaté ploše v Domě.
- 9.6 Pronajímatel zajistí a bude udržovat přípojky na dodávky elektřiny, topení a vody, kanalizaci pro odpadní vody a telekomunikační služby v nezbytném rozsahu (s tím, že tyto náklady Nájemce je povinen nést a hradit poměrně s dalšími nájemci tj. v poměru plochy Předmětu nájmu k celkové pronajímatelné ploše v Domě).
- 9.7 Pronajímatel se zavazuje provádět veškerou údržbu a opravy, ke kterým je dle této Smlouvy povinen, kdykoli to bude potřeba, avšak vždy ve lhůtách vyplývajících z příslušných právních předpisů nebo stanovených dodavatelem nebo výrobcem příslušného zařízení. Pronajímatel je povinen vynaložit veškeré úsilí k tomu, aby provedl opravu jakékoli takové závady Předmětu nájmu bránící Nájemci ve smlouveném užívání Předmětu nájmu v co nejkratší možné době (přiměřeně charakteru opravy) od okamžiku, kdy byl o takové závadě informován Nájemcem. O termínech provádění oprav je Pronajímatel povinen informovat Nájemce a termíny s ním konzultovat, aby při provádění oprav došlo k co nejmenšímu omezení užívání Předmětu nájmu.
- 9.8 V případě, že Pronajímatel bude v prodlení s provedením jakékoli opravy nebo údržby, za jejíž provedení je zodpovědný dle článku 9. této Smlouvy, bude Nájemce oprávněn zajistit její provedení sám, pokud Nájemce vyzval písemně Pronajímatele k napravení takové opravy nebo údržby, a poskytl Pronajímateli dostatečnou lhůtu (tj. alespoň 25 dnů) k nápravě. V takovém případě je Pronajímatel povinen uhradit

oprávněné (tj. zejména účelně vynaložené) a doložené vícenáklady Nájemce na takové opravy nebo údržbu do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení výzvy Nájemce.

- 9.9 Pokud dojde k poškození či zničení Domu a/nebo Prostor a/nebo jejich částí majících vliv na užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy, Pronajímatel tyto bez zbytečného odkladu opraví a navrátí je do stejného stavu, v jakém se nacházely bezprostředně před vznikem takové škody či před jejich zničením (vyjma případných Úprav provedených Nájemcem). Pokud se Dům a/nebo Prostory a/nebo část Prostor stanou nezpůsobilé ke smlouvenému užívání v důsledku a/nebo v souvislosti se zničením či poškozením Domu a/nebo Prostor po dobu delší než jeden (1) měsíc, s výjimkou důvodů na straně Nájemce, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu na Nájemném, v závislosti na rozsahu, ve kterém jsou Dům a/nebo Prostory a/nebo část Prostor nevhodné ke smlouvenému účelu nájmu; nárok na slevu Nájemného bude mít Nájemce až do doby, kdy se Dům a Prostory stanou zcela způsobilé ke smlouvenému účelu nájmu. Tento nárok musí být Nájemcem uplatněn vůči Pronajímateli písemně. Nájemce je povinen uplatnit nárok na snížení Nájemného nebo na prominutí Nájemného nejpozději do čtyř (4) měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnosti tento nárok zakládající, jinak tento nárok zaniká. Pronajímatel je povinen Nájemci písemně (emailem) potvrdit doručení uplatněného nároku dle předchozí věty do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy Nájemce svůj nárok u Pronajímatele uplatnil, a bez zbytečného odkladu na doručený požadavek Nájemce reagovat s návrhem řešení.

## 10. ZÁRUKY, PRÁVA A ZÁVAZKY PRONAJÍMATELE

- 10.1 Pronajímatel tímto prohlašuje, že Předmět nájmu je ke dni uzavření této Smlouvy způsobilý k tomu, aby byl užíván v souladu s účelem nájmu dohodnutém v této Smlouvě (tedy po provedení prací v čl. 2 výše), a není zatížen žádnými právy třetích osob, která by mohla bránit, omezit či zamezit jeho zamýšlenému užívání dle této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje neprodleně písemně informovat Nájemce, dojde-li po uzavření této Smlouvy k jakékoliv skutečnosti, která má nebo může mít vliv na nerušené užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a dalších prostor v rámci Domu, případně Pozemků, užívaných Nájemcem v souladu s touto Smlouvou.

- 10.2 Pronajímatel zajistí, že Nájemce bude moci Předmět nájmu užívat pokojně a bez jakéhokoli omezení či přerušení ze strany Pronajímatele po uvedenou Dobu nájmu.

- 10.3 Pronajímatel dále zajistí a bude udržovat adekvátní pojištění, a to minimálně:

(a) pojištění Domu proti následujícím rizikům (požáru, bouřím, vichřici, povodni, záplavám, vodě, bleskům, výbuchu a rozbití skleněných výplní na průčelí); a

(b) pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škodu způsobenou třetím osobám.

Pronajímatel se zavazuje udržovat takové pojištění za stejných podmínek po celou Dobu nájmu. Pronajímatel prokáže existenci pojištění v rozsahu sjednaném touto Smlouvou při podpisu této Smlouvy a dále kdykoliv po Dobu nájmu na vyžádání Nájemce předložením kopie aktuálního pojistného certifikátu ne staršího 30 dnů vydaného pojišťovnou Pronajímatele nebo předložením aktuálně platné pojistné smlouvy. Pronajímatel může v průběhu Doby nájmu uzavřít novou pojistnou smlouvu, která původní pojistnou smlouvu nahradí a na vyžádání Nájemce poskytnout kopii aktuálního pojistného certifikátu ne staršího 30 dnů vydaného pojišťovnou Pronajímatele nebo poskytnout aktuálně platnou pojistnou smlouvu.

- 10.4 Aniž by byla dotčena ustanovení následující věty, Pronajímatel je oprávněn kontrolovat Předmět nájmu na základě předchozího písemného oznámení doručeného Nájemci nejméně tři (3) pracovní dny před takovou prohlídkou/kontrolou a za přítomnosti zástupce Nájemce. V mimořádném případě a pro účely odvrácení hrozící škody či zmírnění jejích důsledků je Pronajímateli povoleno vstoupit do Předmětu nájmu bez předchozího písemného oznámení. V takových případech je však Pronajímatel povinen následně neprodleně informovat Nájemce o takovém vstupu včetně důvodů, které k vstupu vedly, jakož i o jeho délce, a důsledcích, které z něho vyplynuly.

- 10.5 Po dobu sedmi (7) měsíců před koncem Doby nájmu (v případě nájmu na dobu neurčitou kdykoliv) jsou Pronajímatel nebo jím pověřené osoby oprávněny na základě předchozího oznámení vstoupit do Předmětu nájmu za účelem předvedení Předmětu nájmu možným budoucím nájemcům Předmětu nájmu. Při vstupu těchto osob do Předmětu nájmu Nájemce zajistí, aby tyto osoby doprovázel jeho zástupce. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje zajistit, aby takovýto vstup do Předmětu nájmu nepřiměřeně nerušil podnikatelskou činnost Nájemce.
- 10.6 Pronajímatel má právo pověřit správou Domu třetí osobu, a to dle svého výběru. V takových případech zůstane Pronajímatel nadále odpovědný za výkon správy Domu, jako by ji provedl Pronajímatel.
- 10.7 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel má v době podpisu Nájemní smlouvy uzavřené se svou financující bankou (tj. xxxxxxxx, a.s., IČ: xxxxxx (dále jen „**Banka**“)) Úvěrovou smlouvu ze dne 18.09.2019, ve znění dodatku č. 1, která Pronajímatele zavazuje k povinnosti (v případě porušení výše uvedené úvěrové smlouvy) postoupit nebo převést své vykonatelné pohledávky z této Smlouvy na Banku, proto se Nájemce zavazuje bez vážných důvodů neodmítnout udělit souhlas s výše uvedeným postoupením či převedením, bude-li o to Pronajímatelem požádán. Pronajímatel je oprávněn zastavit jakoukoliv pohledávku vůči Nájemci vzniklou v souvislosti s touto Smlouvou pouze ve prospěch Banky.
- 10.8 Pronajímatel tímto prohlašuje, že dle jemu dostupných informací (i) Předmět nájmu není znečištěn žádnými nebezpečnými látkami, které jsou zakázány či na které se vztahují omezení podle příslušných právních předpisů, jako např. petrolej, azbest, ropa, kapalné či pevné znečišťující látky nebo jakékoli jiné látky, které znemožňují nebo ztěžují provoz v Předmětu nájmu a (ii) že Předmět nájmu tak v tomto ohledu splňuje požadavky vyplývající z platné právní úpravy pro dohodnutý provoz v Předmětu nájmu.
- 10.9 Pronajímatel prohlašuje, že:
- (a) si je vědom své povinnosti odvést řádně DPH správci daně z úplaty přijaté od Nájemce na základě této Smlouvy řádně, včas a ve správné výši ji odvede a zavazuje se tento svůj závazek po celou Dobu nájmu řádně a včas plnit;
  - (b) není proti němu vedeno žádné exekuční, insolvenční či obdobné řízení a zahájení žádného z uvedených řízení nehrozí a zavazuje se zajistit, aby po celou Dobu nájmu nebylo proti němu žádné takové řízení zahájeno;
  - (c) není účastníkem žádného řízení, které by mohlo vést k závazku, jehož splnění by bylo nemožné nebo by jinak hospodářsky destabilizovalo Pronajímatele a zavazuje se zajistit, že po celou Dobu nájmu nebude účastníkem žádného takového řízení;
  - (d) proti němu není vedeno řízení o zápis do evidence nespolehlivých plátců daně ve smyslu Zákona o DPH, a zahájení takového řízení Pronajímateli nehrozí a zavazuje se zajistit, aby po celou Dobu nájmu nebylo proti němu žádné takové řízení zahájeno;
  - (e) není nespolehlivým plátcem daně ve smyslu Zákona o DPH, a zavazuje se zajistit, že po celou Dobu nájmu nebude takovým nespolehlivým plátcem daně; a
  - (f) účet, který byl písemně sdělen Pronajímatelem Nájemci pro platby podle této Smlouvy, je účtem, na který bude Pronajímatel požadovat zaslat úplatu, a který je místně a funkčně příslušnému správci daně oznámeným účtem a správcem daně zveřejněným účtem ve smyslu Zákona o DPH, a zavazuje se zajistit, aby po celou Dobu nájmu byl tento účet takovým účtem.
- 10.10 Smluvní strany se dohodly a Pronajímatel souhlasí, že pokud se některé z prohlášení Pronajímatele uvedených v článku 10.9 písm. (d), (e) a (f) výše ukáže být nepravdivým, nebo dojde ke změně skutečností v prohlášení uvedených, má Nájemce právo postupovat v souladu s ust. § 109a Zákona o DPH, a může rozdělit platbu Nájemného na částku ve výši Nájemného a částku odpovídající DPH s tím, že DPH Nájemce odvede přímo příslušnému správci daně.
- 10.11 V případě, že vznikne ručení Nájemce za nezaplacenou DPH Pronajímatelem podle ust. § 109 Zákona o DPH, a Nájemci vznikne povinnost za Pronajímatele zaplatit dlužnou DPH a zaplatí ji, je Pronajímatel povinen Nájemci nahradit všechny náklady vzniklé v souvislosti se zaplacením DPH Nájemcem za



Pronajímatele, a to do deseti (10) dnů ode dne, kdy Nájemce Pronajímatele k zaplacení nákladů vyzve. Výzva Nájemce může být ve formě vyúčtování – faktury nebo písemné výzvy.

- 10.12 Nájemce prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy obdržel a seznámil se s obsahem průkazu energetické náročnosti Domu ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., zákona o hospodaření energií, v platném znění, a bere tedy na vědomí energetickou náročnost Domu a je si tedy vědom případných nákladů na provoz Pronajatých prostor, které z tohoto faktu plynou.

## **11. ZÁRUKY, PRÁVA A ZÁVAZKY NÁJEMCE**

- 11.1 Nájemce a jakákoli třetí osoba jmenovaná Nájemcem jsou oprávněni kdykoli vstupovat do nevýlučně užívaných částí Domu (tj. zejména do Společných prostor) za účelem vstupu do Předmětu nájmu a na Pozemky.
- 11.2 Postoupení jakýchkoliv práv a/nebo povinností Nájemce z této Smlouvy podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.
- 11.3 Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

V případě získání souhlasu dle tohoto článku je Nájemce povinen Pronajímateli zaslat kopii příslušné podnájemní smlouvy, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od jejího uzavření; nebude-li podnájemní smlouva v této lhůtě doručena Pronajímateli a Nájemce tuto povinnost nesplní ani v dodatečně lhůtě patnácti (15) dnů, která Nájemci běží od doručení písemné výzvy Pronajímatele k zaslání příslušné podnájemní smlouvy, hledí se na podnájem jako na nepovolený (tj. jakoby souhlas nebyl udělen) se všemi z toho vyplývajících následky. Nájemce není oprávněn z podnájemní smlouvy odstranit (začernit) údaje o výši nájemného a o dalších platbách podnájemce, případně další údaje, na kterých se Smluvní strany písemně dohodnou. Nájemce je pro tyto případy oprávněn po Pronajímateli požadovat uzavření smlouvy o mlčenlivosti, kterou se Pronajímatel za obvyklých podmínek zaváže k zachování důvěrnosti poskytnutých informací.

Přenechá-li Nájemce Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, nejsou tím nijak dotčeny povinnosti Nájemce dle této Smlouvy (zejména povinnost platit Nájemné v plné výši), a Nájemce v takovém případě odpovídá Pronajímateli za to, že jednání této třetí osoby (podnájemce) bude v souladu s podmínkami této Smlouvy.

- 11.4 Nájemce je oprávněn provádět jakékoli Úpravy, bez ohledu na to, zda zasahují do nosných či jiných stavebních konstrukcí Domu nebo ne, výhradně s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, který však nebude bezdůvodně odepřen.
- 11.5 Bude-li Nájemce chtít odepisovat náklady na Technické zhodnocení, musí Nájemce disponovat písemným souhlasem Pronajímatele s odepisováním takového Technického zhodnocení nájmu pro daňové účely v souladu s ust. § 28 (3) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném a účinném znění. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po dokončení Technického zhodnocení předložit Pronajímateli kartu dlouhodobého majetku a veškerou související dokumentaci (např. kopie faktur atd.). Pokud Pronajímatel udělí souhlas s odepisováním Technického zhodnocení, zavazuje se Pronajímatel, že nezvýší vstupní cenu vlastního majetku o hodnotu takového Technického zhodnocení. Pronajímatel se zavazuje, že vydání takového souhlasu s takovým odepisováním bez vážných technických důvodů neodmítne, ani nebude jeho vydání bez vážného důvodu oddalovat. Pro vyloučení pochybností je Pronajímatel oprávněn odepřít souhlas s odepisováním, mimo jiné, pokud Nájemce nepředložil Pronajímateli doklady uvedené v druhé větě tohoto článku.
- 11.6 Nájemce je bez ohledu na jiná ustanovení této Smlouvy za všech okolností povinen při skončení nájmu uvést Prostory do původního stavu tj. ve stavu, ve kterém je Nájemce převzal od Pronajímatele, s přihlédnutím k běžnému opotřebení (nedohodnou-li se strany jinak). V případě neodstranění úprav provedených Nájemcem (a nedohodnou-li se strany na jejich ponechání) je Nájemce povinen uhradit

Pronajímateli veškeré náklady, které Pronajímateli (ať už přímo či nepřímo) vzniknou v souvislosti s případně zanechaným Technickým zhodnocením Předmětu nájmu (např. veškeré případné daně a poplatky, či jiné veřejnoprávní platby uložené Pronajímateli nebo náklady na odstranění takových úprav).

- 11.7 Nájemce je oprávněn instalovat na/v Domě nové logo/reklamní štít jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pro vyloučení veškerých pochybností strany uvádí, že Nájemce není povinen hradit Pronajímateli žádnou úplatu za loga/reklamní štíty uvedené v příloze č. 8 nad rámec dohodnutého Nájemného. Nájemce je povinen po skončení nájmu veškerá loga/reklamní štíty na své náklady odstranit a využitě místo uvést do původního stavu. Jakékoliv další logo/reklamní štít (jeho umístění) musí být předem schváleno Pronajímatelem a musí být umístěno na fasádě v souladu s povoleními příslušných schvalovacích orgánů. Nájemce je povinen provádět veškeré instalační práce v souladu s platnými ustanoveními právních a správních předpisů platných v Domě a používat materiály splňující normy kvality a bezpečnosti. Veškeré takové instalační práce musí být prováděny na jeho náklady a riziko a Nájemce odpovídá Pronajímateli a třetím osobám za veškeré škody způsobené těmito instalačními pracemi, přičemž Pronajímatel se zavazuje Nájemci poskytnout veškerou rozumně požadovatelnou součinnost.
- 11.8 Nájemce zajišťuje ostrahu a pojištění veškerého svého zařízení a jiných movitých věcí v Předmětu nájmu umístěných takovým způsobem, aby případná škoda nešla k tíži Pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za ostrahu Předmětu nájmu.
- 11.9 Nájemce zajistí a bude udržovat v dostatečném rozsahu následující pojištění:
- (a) pojištění Vybavení a jiných movitých věcí Nájemce; a
  - (b) pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu způsobenou třetím osobám provozní činností Nájemce.

Nájemce doloží na emailovou výzvu Pronajímatele uzavření takového pojištění bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy a zavazuje se udržovat takové pojištění za stejných podmínek po celou Dobu nájmu. Nájemce může v průběhu Doby nájmu uzavřít novou pojistnou smlouvu, která původní pojistnou smlouvu nahradí.

Nájemce se zavazuje kdykoliv po Dobu nájmu na písemnou výzvu Pronajímatele předložit Pronajímateli příslušné dokumenty (kopie pojistných certifikátů) prokazující splnění výše uvedené povinnosti Nájemce.

- 11.10 Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu ani nikde jinde v Domě nebude umisťovat nebo skladovat škodlivé nebo toxické látky, nebezpečné odpady (v souladu s podmínkami Katalogu odpadů, který je součástí vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 8/2021 Sb., v platném a účinném znění) radioaktivní odpad, infekční materiály, produkty motorové nafty, azbest a produkty azbestu, a ani je sem nebude vnášet nebo s nimi manipulovat. Pro odstranění povinností smluvní strany prohlašují, že porušení povinností dle tohoto odstavce není manipulace se sortimentem (a jeho skladování a umísťování), který je běžný při provozu drogerie. Nájemce je povinen nakládat s odpady (vč. nebezpečného odpadu) v souladu s obecně platnými právními předpisy.

- 11.11 Nájemce je dále povinen:

- (a) chovat se k Předmětu nájmu včetně veškerého zařízení a vybavení s péčí řádného hospodáře a užívat jej tak, aby nerušil výkon práva a/nebo nezpůsobil újmu Pronajímateli ani ostatním nájemcům (příp. podnájemcům) v Domě;
- (b) užívat Předmět nájmu pouze v souladu se všemi příslušnými územními, stavebními a kolaudačními povoleními, které se k Předmětu nájmu vztahují a byly Nájemci protokolárně předány a musí plnit všechny podmínky, jež tato povolení stanovují;
- (c) dodržovat provozní řád Domu (je-li vydán) v rozsahu, v němž není v rozporu s ujednáními této Smlouvy, přičemž Nájemce potvrzuje, že byl Pronajímatelem informován o (ne)existenci takového provozního řádu Domu, přičemž je-li takový provozní řád Domu vydán, nachází se též na stránkách [www.centrumvidenska.cz](http://www.centrumvidenska.cz). Nájemce je povinen zajistit, aby i všichni jeho zaměstnanci a podnájemníci dodržovali takový provozní řád Domu. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv změnit

provozní řád Domu, přičemž veškeré změny jsou pro Nájemce závazné k okamžiku jejich oznámení Nájemci (případné změny provozního řádu Domu však nesmí bez objektivního důvodu nepřiměřeně zasahovat do práv Nájemce a ukládat mu nepřiměřené povinnosti v porovnání se stavem před takovou změnou). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ujednaly, že v případě rozporu mezi Domovním řádem a touto Smlouvou mají přednost příslušná ustanovení této Smlouvy;

- (d) neprodleně, nejpozději však do sedmi (7) kalendářních dnů od okamžiku, kdy se o nich Nájemce dozví, nebo se o nich při výkonu péče řádného hospodáře měl dozvědět, informovat Pronajímatele o všech závadách na Předmětu nájmu. Nájemce ponese veškerou odpovědnost za škody způsobené pozdním oznámením těchto závad Pronajímateli. V případě bezprostředního nebezpečí vzniku škody na Předmětu nájmu je Nájemce povinen podniknout veškerá potřebná opatření k zamezení nebo minimalizaci škody, která by mohla vzniknout;
- (e) obstarávat a zabezpečovat ve stanoveném množství a druzích hasicí přístroje a jiné věcné prostředky požární ochrany v Předmětu nájmu a tyto přístroje udržovat v souladu s předpisy o požární ochraně na vlastní náklady;
- (f) udržovat volné únikové cesty z Předmětu nájmu, volný přístup k nouzovým východům v Předmětu nájmu a k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v Předmětu nájmu;
- (g) zajistit v souladu s platnými právními předpisy na své náklady odchyt, likvidaci či jinou formu odstranění nežádoucích zvířat (např. koček, myší, ptáků, hmyzu), které se v Předmětu nájmu vyskytly nezávisle na vůli Nájemce.

11.12 Nájemce odpovídá za veškeré škody, které vzniknou v důsledku porušení jeho povinností, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména za škody způsobené nevhodnou manipulací a nedostatečnou údržbou (je-li za jejich údržbu odpovědný v souladu s touto Smlouvou Nájemce), nebo způsobených nedostatečným větráním, vytápěním a úklidem místností nebo jejich nedostatečnou ochranou před mrazem. Nájemce je také odpovědný za veškeré škody způsobené jeho zaměstnanci a podnájemci, popř. jimi vpuštěnými osobami do Předmětu nájmu.

## **12. PLATNOST A ÚČINNOST TÉTO SMLOUVY**

12.1 Tato Smlouva je platná okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinná dnem uveřejnění v registru smluv podle příslušných ustanovení 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 (bližší čl. 17.11 níže).

## **13. MLČENLIVOST**

13.1 Nájemce i Pronajímatel se zavazují zachovat mlčenlivost o podmínkách této Smlouvy a zajistit, aby jejich zaměstnanci a další relevantní osoby byly touto mlčenlivostí též vázány.

13.2 Každá ze Smluvních stran se zavazuje užívat Důvěrné informace získané od druhé Smluvní strany dohodnutým způsobem pouze v nezbytném rozsahu a výhradně k plnění této Smlouvy. Jakékoli zpřístupnění Důvěrných informací třetí osobě podléhá předchozímu písemnému souhlasu Smluvní strany, o jejíž Důvěrné informace se jedná. Povinnost zachovávat mlčenlivost se však nevztahuje na informování osob zaměstnaných nebo jinak se Smluvními stranami spolupracujících na plnění dle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní (např. právních poradců, financující banky, případných zájemců o koupi Domu nebo osob majících zájem na sebe postoupit práva a povinnosti Pronajímatele ze Smlouvy apod.), a to v nezbytném rozsahu a výhradně za podmínky, že tyto osoby jsou/budou zavázány smluvní nebo zákonnou povinností mlčenlivosti. Dále se Smluvní strany dohodly, že za porušení povinností mlčenlivosti dle této Smlouvy se nebude považovat rovněž zpřístupnění této Smlouvy a/nebo dokumentů s ní souvisejících či Důvěrných informací nezávislému auditorovi či auditorské společnosti, orgánu, který

k tomu má právo ze zákona nebo interním auditorům společnosti, která některou ze Smluvních stran přímo či nepřímo ovládá (pokud jde o poskytnutí auditorům/auditorským společnostem anebo interním auditorům společnosti, která některou ze Smluvních stran přímo či nepřímo ovládá, pak lze údaje poskytnout za podmínky, že tyto osoby tyto osoby jsou/budou zavázány smluvní nebo zákonnou povinností mlčenlivosti). Pokud však osoby uvedené v tomto odstavci zpřístupní Důvěrnou informaci jiné osobě, či poruší povinnost mlčenlivosti bez souhlasu Smluvní strany, o jejíž Důvěrnou informaci se jedná, odpovídá za takové zpřístupnění Důvěrné informace ta Smluvní strana, jež jí takové informace poskytla.

- 13.3 Povinnost mlčenlivosti platí pro obě Smluvní strany i po skončení účinnosti této Smlouvy, a to po celou dobu, kdy je takové porušení povinnosti mlčenlivosti způsobilé přivodit druhé Smluvní straně újmu.

## 14. OZNÁMENÍ

- 14.1 Všechna oznámení vyžadovaná či povolení podle této Smlouvy musí být činěna písemně a v českém jazyce a budou zasílána příslušné Smluvní straně osobně, kurýrní službou, doporučeně nebo prostřednictvím datové schránky. Je-li tak výslovně stanoveno v této Smlouvě, lze oznámení doručovat i elektronickou poštou. Aniž by byly dotčeny jakékoli jiné prostředky, kterými Smluvní strany mohou prokázat obdržení sdělení druhou Smluvní stranou, sdělení se podle této Smlouvy považuje za náležitě obdržené:

- (a) pokud je zasláno osobně nebo kurýrní službou, v okamžiku kdy je prokazatelně předáno oprávněnému zástupci příjemce nebo proti podpisu oprávněného zástupce příjemce, který podpisem stvrdí takové obdržení; nebo
- (b) pokud je odesláno doporučenou poštou, v okamžiku převzetí příslušnou Smluvní stranou nebo, pokud příslušná Smluvní strana zásilku nepřevzme, (i) uplynutím tří (3) pracovních dnů od data podání zásilky na poště nebo (ii) v den, kdy příslušná Smluvní strana odmítne převzetí poštovní zásilky, přičemž důkazem o zaslání poštou bude potvrzený podací lístek; nebo
- (c) pokud je odesláno do datové schránky, v okamžiku, doručení.

- 14.2 V případě, že Smluvní strany využijí více než jednu z alternativních možností pro doručení oznámení podle této Smlouvy, je dnem doručení dřívější den doručení v souladu s pravidly shora uvedenými.

- 14.3 Veškerá sdělení se zasílají příslušné Smluvní straně na adresu uvedenou níže, nebo na takovou jinou adresu, kterou může kterákoli ze Smluvní stran podle potřeby písemně sdělit druhé Smluvní straně:

Adresa Pronajímatele:

**Roosendaal Videnska s.r.o.**

V celnici 1031/4, Nové Město, 110 Praha 1

Telefon: xxxxxx

E-mail: xxxxxxxxxxxx

Adresa Nájemce:

**České dráhy, a. s.**

Nábřeží L. Svobody 1222/2, 110 00 Praha 1

Telefon: xxxxxx

E-mail: xxxxxx

## 15. ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ, PROMLČENÍ

- 15.1 Tato Smlouva se řídí platnými právními předpisy České republiky. V případě, že jakékoli vztahy mezi Smluvními stranami této Smlouvy nejsou výslovně upraveny touto Smlouvou, platí obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména ustanovení § 2302 a násl. Občanského zákoníku, není-li aplikace příslušných ustanovení vyloučena touto Smlouvou.

- 15.2 Všechny spory vznikající z této Smlouvy budou řešeny jednáním mezi Smluvními stranami této Smlouvy. Pokud Smluvní strany nejsou schopny, po vynaložení adekvátního úsilí urovnat mezi sebou předmětný spor vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou, nebo porušením, ukončením nebo neplatností Smlouvy do patnácti (15) pracovních dnů, k řešení takového sporu budou příslušné soudy České republiky.
- 15.3 Žádná ze Smluvních stran není oprávněna odstoupit od této Smlouvy, vypovědět ji, či ji jinak jednostranně ukončit z jiných, než kogentních zákonných důvodů, nebo z důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě.
- 15.4 Smluvní strany se dohodly, že na jejich vztah založený touto Smlouvou se neuplatní zejména následující ustanovení Občanského zákoníku: ust. § 557, § 558 (2); § 1748, § 1751 (2), § 1765 odst. 1, § 1766, §§ 1793 až 1796, § 1799, § 1800, § 1899, § 1936, §§ 1950 až 1951; § 1971, §§ 1977 až 1979, § 1995 (2), § 2000, § 2002, § 2003, § 2006, § 2050; § 2208; § 2210 (3); § 2212 (1,2); § 2212 (3) v případě, že třetí osobou, která ruší nájemce v užívání, je stát; § 2223; § 2226; § 2227, § 2232; § 2247; § 2287; § 2303; § 2305, §§ 2308 až 2311, § 2315 a veškerá další ustanovení právních předpisů, která jsou vyloučena dohodou Smluvních stran obsaženou v této Smlouvě.

## 16. PŘÍLOHY

16.1 Níže uvedené přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

1. Plány s vyznačením Předmětu nájmu a dalších prostor určených k nevýhradnímu užívání Nájemcem (včetně Parkoviště) a vyznačení Parkovacích míst
2. Vzor Záruky
3. Vybavení Nájemce
4. Práce Pronajímatele
5. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 1017 pro katastrální území Štýřice
6. Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele a výpis z obchodního resp. živnostenského rejstříku Nájemce
7. Informační tabulka rozdělení odpovědnosti za opravy a údržbu Předmětu nájmu
8. Umístění log a štítů
9. Služby poskytované Pronajímatelem
10. Průkaz energetické náročnosti budovy
11. Etický kodex Nájemce

16.2 Pronajímatel i Nájemce prohlašují, že se před uzavřením této Smlouvy seznámili s obsahem dokumentů tvořících přílohy této Smlouvy, které jsou její nedílnou součástí.

## 17. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

17.1 Smluvní strany tímto vylučují možnost uzavření této Smlouvy na různých listinách.

17.2 Práva a závazky z této Smlouvy vyplývající jsou závazné i pro právní nástupce Smluvních stran.

- 17.3 Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran a nahrazuje všechny předchozí dohody nebo ujednání Smluvních stran týkající se předmětu této Smlouvy. Práva a povinnosti Smluvních stran podle této Smlouvy se nebudou vykládat v rozporu s jazykovým vyjádřením jednotlivých ustanovení této Smlouvy.
- 17.4 Smluvní strany prohlašují, že v plném rozsahu odkazují na sjednaný text Smlouvy a ani jedna z nich nebude uplatňovat či odkazovat na vzájemné obchodní zvyklosti. K obchodním zvyklostem, ať už zachovávaným obecně či v daném odvětví, se nepřihlíží.
- 17.5 Smluvní strany prohlašují, že výše smluvních pokut dle této Smlouvy a jejích příloh je přiměřená s přihlédnutím k významu a důležitosti povinností, na které se jednotlivé smluvní pokuty vztahují. Dlužník je zároveň povinen nahradit druhé Smluvní straně vedle smluvní pokuty škodu vzniklou z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje, a to ve výši přesahující zaplacenou smluvní pokutu, nestanoví-li tato Smlouva jinak. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje dlužníka povinnosti splnit dluh smluvní pokutou utvrzený.
- 17.6 Smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že se necítí býti a nepovažují se za slabší smluvní stranu, obě Smluvní strany prohlašují, že měly možnost se seznámit s textem a obsahem Smlouvy, obsahu rozumí a chtějí jím být vázány.
- 17.7 Pronajímatel a Nájemce prohlašují, že mají v úmyslu uzavřít tuto Smlouvu tak, že projevy vůle Smluvních stran budou, v souladu s ustanovením § 561 odstavcem 2 Občanského zákoníku, na jedné listině.
- 17.8 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
- 17.9 Jakékoli změny a doplňky této Smlouvy musí mít písemnou formu dodatků a musí být podepsány oběma Smluvními stranami. Při jednání o změně této Smlouvy odpověď Smluvní strany s dodatkem nebo odchylkou, i když podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky na uzavření dodatku k této Smlouvě a považuje se za novou nabídku.
- 17.10 Smluvní strany tímto prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že tato Smlouva byla uzavřena v podobě, jež byla mezi Smluvními stranami sjednána, na základě jejich skutečné a svobodné vůle, a to zcela vážně, závazným a srozumitelným způsobem, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
- 17.11 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „**zákon o registru smluv**“), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv nájemce, a to nejpozději do 10 kalendářních dní od podpisu. Nájemce se současně zavazuje informovat pronajímatele o provedení registrace tak, že zašle pronajímateli kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku a s ID datové schránky Pronajímatele (tj. v9fuum6). V takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň.
- 17.12 Pronajímatel prohlašuje, že bere na vědomí Etický kodex obchodního partnera společnosti České dráhy, a.s. uvedený v příloze č. 11, a zavazuje se dodržovat zásady v něm uvedené, nicméně Strany berou na vědomí, že veškeré sankce a možnosti ukončení této Smlouvy jsou stanovené v těle této Smlouvy (tj. sankce a možnosti ukončení této Smlouvy uvedené v Etickém kodexu se pro účely této Smlouvy nebudou aplikovat).

17.13 Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních v českém jazyce, každá ze Smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení Smlouvy, přičemž každé vyhotovení Smlouvy má platnost originálu.

**Nájemce:**  
**České dráhy, a.s.**  
V Praze dne 23.6.2022

**Pronajímatel:**  
**Roosendaal Videnska s.r.o.**  
V Praze dne 23.6. 2022

---

Jméno: xxxxxxxx  
Funkce: xxxxxxxx

---

Jméno: xxxxxxxx  
Funkce: xxxxxxxx

*Přílohy jsou obchodním tajemstvím společnosti ČD, a.s.*