



NÁJEMNÍ SMLOUVA

mezi

společností

KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o.

(jako Pronajímatelem)

a

nájemcem

Česká republika - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra

(jako Nájemcem)

Nájemní smlouva

dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

(1) KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o.

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 142110, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10 – Vršovice, IČ: 28446747, DIČ: CZ28446747, zastoupená společně Yarivem Ronenem a Mgr. Lukášem Nohejlem, jednatelem společnosti

bankovní spojení číslo účtu: 5140015258/5500 vedený u Raiffeisenbank

(dále jen „Pronajímatel“)

a

(2) Česká republika - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra Organizační složka státu

se sídlem Lhotecká 559/7, 143 01 Praha – Kamýk, IČ: 60498021, DIČ: CZ 60498021, zastoupená ředitelem Mgr. et Mgr. Pavlem Bacíkem

doručovací a fakturační adresa: P.O.BOX 110, 143 00 Praha 4

bankovní spojení ČNB, a.s., Praha 1, pobočka 701, č.ú. 52626881/0710

č. j. UT-12681/2016

(dále jen „Nájemce“)

Vzhledem k tomu, že:

Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 857/1, jehož součástí je budova č. p. 1441/46, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3884 v katastrálním území Vršovice, obec Praha, tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy, (dále jen „Budova“),

bylo dohodnuto následující:

1 Předmět smlouvy

1.1 Pronajímatel pronajímá Nájemci za úplatu a na dobu určitou kancelářské nebytové prostory s čistou vnitřní výměrou podlahové plochy **1 300,0 m²** nacházející se v 3. nadzemním podlaží, tj. 2. patře Budovy (blíže specifikované jako budova B; tyto prostory dále jen „Prostory B“) a dále kancelářské nebytové prostory s čistou vnitřní výměrou podlahové plochy **405,0 m²** nacházející se ve 3. nadzemním podlaží, tj. 2. patře Budovy (blíže specifikované jako budova C; tyto prostory dále jen „Prostory C“), tj. celkem kancelářské nebytové prostory s čistou vnitřní výměrou podlahové plochy **1 705,0 m²** (Prostory B a Prostory C společně dále jen jako „Prostory“), které jsou znázorněny barevně na plánu (dále jen „Plán“) tvořícím přílohu č. 2 této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že výměra Prostor se pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby s ohledem na Nájemcovo právo nevýlučného společného užívání společných částí Budovy navyšuje o Add-on faktor ve výši 4 %. Celková plocha Prostor po navýšení je **1 774,0 m²**. Dále Pronajímatel pronajímá Nájemci za úplatu a na dobu určitou 3 venkovní parkovací stání (dále jen „Parkovací stání“), která jsou znázorněna

barevně na plánu (dále jen „**Plán parkovacích stání**“) tvořícím přílohu č. 4 této smlouvy. Nájemce si od Pronajímatele Prostory a Parkovací stání za úplatu a na dobu určitou pronajímá a Pronajímatel je oprávněn přenechat tyto Prostory a Parkovací stání Nájemci do úplatného užívání.

Účetní hodnota Prostor ke dni uzavření této smlouvy činí 19 mil. Kč.

- 1.2 Výměry podlahových ploch Prostor uvedené v čl. 1 bod 1.1 výše byly zjištěny na základě měření Pronajímatele, které tímto Nájemce činí nesporným. Smluvní strany se tímto dohodly, že pokud bude v budoucnu zjištěno, že skutečná výměra Prostor se liší od výměry uvedené v čl. 1 bod 1.1 o max. +/-3%, nebude mít tato skutečnost vliv na výši Nájemného sjednaného v čl. 4 bod 4.1 této smlouvy ani na výši Poplatku za služby uvedeného v čl. 5 bod 5.1 této smlouvy ani na výši jakékoli jiné platby, kterou je Nájemce povinen Pronajímateli dle této smlouvy hradit. V případě, že bude na základě nezávislého měření zjištěno, že se skutečná výměra Prostor liší od výměry uvedené v čl. 1 bod 1.1 o více než +/- 3%, zavazují se smluvní strany uzavřít mezi sebou dodatek k této smlouvě, kterým se dohodnou na úpravě celkové částky měsíčního Nájemného dle čl. 4 bod 4.1 a na úpravě celkové částky měsíčního Poplatku za služby dle čl. 5 bod 5.1 tak, aby celkové měsíční Nájemné a celková výše Poplatku za služby odpovídala nově zjištěné skutečné výměře Prostor. Tato úprava Nájemného a Poplatku za Služby bude účinná ke dni účinnosti podpisu dodatku k této smlouvě. Žádná ze stran není oprávněna požadovat zpětnou úpravu již splatného Nájemného nebo Poplatku za služby.

2 Účel nájmu

- 2.1 Nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze k výkonu své administrativní nevýdělečné činnosti (dále jen „**Přípustné užívání**“) s tím, že v Prostorách bude umístěno dislokované pracoviště Správy uprchlických zařízení Ministerstva vnitra, a to Odbor azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra (dále jen „**Přímý uživatel**“ a). Nájemce se zavazuje, že bude provozovat svou administrativní činnost a že zajistí, aby jeho zástupci, zaměstnanci, pozvané osoby a návštěvníci se chovali takovým způsobem, aby nedocházelo k rušení pořádku, a aby neobtěžovali a nerušili kteréhokoli dalšího nájemce nebo Pronajímatele při jeho provozování Budovy, ani do něj nezasahovali.
- 2.2 Nájemce je oprávněn užívat Parkovací stání pouze za účelem parkování osobních automobilů Nájemce.
- 2.3 Nájemce není oprávněn užívat Prostory či Parkovací stání k jiným účelům než je Přípustné užívání.

3 Doba nájmu

- 3.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let (dále jen „**Doba nájmu**“), jež začíná běžet od data zahájení (dále jen „**Den zahájení**“). Dnem zahájení se rozumí den převzetí Prostor C, který je specifikovaný níže v odstavci 3.2 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nájemní období uvedené v první větě tohoto odstavce se automaticky prodlouží o další 3 roky v případě, že žádná ze smluvních stran nesdělí opačné smluvní straně písemně nejpozději 12 měsíců před uplynutím aktuálního nájemního období, že nemá zájem na prolongaci nájmu. Oznámi-li některá ze smluvních stran v uvedené lhůtě opačné smluvní straně, že nemá zájem na prolongaci nájmu, skončí nájem uplynutím aktuálního nájemního období. Nájem může být ukončen na základě výpovědi či odstoupení při splnění podmínek uvedených v této smlouvě, nebo dohodou Pronajímatele a Nájemce. V případě prodloužení platnosti nájemní smlouvy o 3 roky

způsobem stanoveným v tomto odstavci 3.1 výše, se smluvní strany zavazují nejpozději 6 měsíců před uplynutím prodlouženého nájemního období dle této smlouvy, zahájit jednání o možnostech uzavření nové nájemní smlouvy za obdobných podmínek.

- 3.2** Smluvní strany se dohodly na povinnosti Pronajímatele provést adaptační úpravy Prostor, a to v souladu s Přílohou č. 6 této smlouvy (dále jen „Adaptace“ nebo také „Úpravy“), a to tak, aby Adaptace byly řádně dokončeny nejpozději do 6 týdnů od data podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami v případě Prostor C a 3 měsíce od data podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami v případě Prostor B. Po dokončení Adaptací ze strany Pronajímatele vyzve Pronajímatel Nájemce k převzetí příslušné části Prostor, a to písemně vždy alespoň sedm dní předem. O předání a převzetí Prostor bude mezi stranami sepsán předávací protokol, v němž bude uvedeno, zda Prostory (resp. jejich příslušná část) odpovídá této smlouvě, eventuálně jaké vady v Prostorách Nájemce shledává. V případě vad bude stanovena lhůta na jejich odstranění. V předávacím protokolu bude rovněž uveden stav měřitel jednotlivých médií nainstalovaných v Prostorách. Nájemce nepřevzme Prostory (resp. jejich příslušnou část), pokud nebudou Prostory odpovídat požadovaným Úpravám nebo budou vykazovat jiné vady bránící řádnému užívání Prostor.. Smluvní strany souhlasně prohlašují a zaručují, že předávací protokol bude mít účinky zamýšlené touto smlouvou i v případě, kdy bude podepsán jinými osobami, než jsou osoby jednající za příslušnou smluvní stranu uvedené v záhlaví této smlouvy a dále prohlašují a zaručují, že závaznost předávacího protokolu budou i v takovém případě bez veškerých výhrad a podmínek respektovat. Pokud Nájemce bezdůvodně nepřevzme Prostory od Pronajímatele ani na základě jeho opakované výzvy, má se za to, že Prostory byly Nájemci Pronajímatelem řádně předány v den, kdy uplynula lhůta 14 dní po obdržení opakované výzvy Pronajímatele k převzetí Prostor Nájemcem.

4 Nájemné, úhrada Nájemného a jeho úprava

- 4.1** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné za užívání Prostor ve výši **207,- Kč** za 1 m² výměry, přičemž výměra Prostor bude pro účely výpočtu Nájemného navýšena v souladu s čl. 1.1 o tzv. Add-on faktor odpovídající 4 % výměry Prostor. Celkové nájemné za pronájem Prostor tedy činí **celkem 367 218,- Kč**. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není jako Nájemce plátcem DPH, tudíž DPH k Nájemnému za Prostory v souladu s platnými právními předpisy připočtena nebude a DPH k Nájemnému za Parkovací stání bude připočtena dle platných předpisů. Nájemce je dále povinen hradit nájemné za užívání Parkovacích stání ve výši 1 500,- Kč měsíčně plus DPH za 1 parkovací stání, tj. celkem **4 500,- Kč** měsíčně plus DPH (dále společně jen „**Nájemné**“).. Nájemné za Prostory bude hrazeno ode dne, kdy došlo k převzetí Prostor Nájemcem, resp. ode dne, kdy v souladu s čl. 3.2 nastala fikce, že došlo k převzetí Prostor Nájemcem. Do dne převzetí Prostor B, resp. do dne, kdy nastala fikce převzetí Prostor B Nájemcem v souladu s čl. 3.2 výše, bude Nájemce povinen hradit Pronajímateli poměrnou část Nájemného odpovídající Nájemnému za Prostory C.
- 4.2** Nájemce je povinen platit Nájemné podle splátkového kalendáře, který bude ve formě přílohy č. 7 přiložen k této smlouvě nejpozději v den předání první části Prostor. Nájemné bude splatné měsíčně nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za které je Nájemné placeno, a to na bankovní účet Pronajímatele č. 514 001 5258/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78, Praha 4, nebo na jiný účet, který mu Pronajímatel písemně oznámí. Nájemné je hrazeno v CZK. Platba prvního Nájemného je splatná do 15. dne od začátku Doby nájmu.

Splátkový kalendář bude upravován dodatky v návaznosti na postupné přebírání Prostor Nájemcem dle čl. 3.2. V případě bezdůvodného odmítnutí podpisu takového dodatku Nájemcem, může být platební kalendář nahrazen fakturou Pronajímatele.

- 4.3 Pronájem dle této smlouvy se pro daňové účely poskytuje formou dílčích plnění s tím, že každé dílčí plnění se považuje za samostatné zdanitelné plnění. Dílčím plněním se rozumí měsíční zdanitelné plnění, s výjimkou prvního dílčího plnění, které začíná Dnem zahájení a končí posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém Den zahájení nastal. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje první den kalendářního měsíce, za který se Nájemné platí (dále jen „**Den zdanitelného plnění**“) s výjimkou prvního dílčího plnění, kdy Dnem zdanitelného plnění bude Den zahájení.
- 4.4 Pronajímatel je oprávněn Nájemné každoročně zvyšovat vždy k 1. lednu, počínaje rokem 2018, (dále jen „**Den indexace**“), a to o míru inflace procentuálně vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 kalendářních měsíců přede Dnem indexace proti průměru 12 bezprostředně předchozích kalendářních měsíců), vyhlášeného Českým statistickým úřadem / Eurostatem (dále jen „**Index**“). Základem takového zvýšení bude předchozí výše Nájemného a takto stanovené Nájemné bude zaokrouhleno na celé koruny české nahoru. Dojde-li ke zvýšení Nájemného, Pronajímatel vypočte novou částku Nájemného a oznámí ji Nájemci nejpozději do 31. 5. kalendářního roku spolu s výzvou k uzavření dodatku k této smlouvě, jehož návrh bude přílohou výzvy a jehož předmětem bude sjednání nového splátkového kalendáře ohledně nájemného upraveného v souladu s Indexem. Smluvní strany uzavřou dodatek k této smlouvě nejpozději do 30. 6. kalendářního roku, poté uhradí Nájemce Pronajímateli na základě faktury Pronajímatele rozdíl mezi veškerými platbami Nájemného, které byly Nájemcem hrazeny od 1. ledna příslušného roku a platbami Nájemného tak, jak byly sjednány v dodatku k této smlouvě. Neuzavře-li Nájemce bez oprávněného důvodu formálně i obsahově správný dodatek k této smlouvě v uvedené lhůtě, bude Pronajímatel oprávněn zvýšit Nájemné způsobem popsáním v tomto odstavci i bez uzavření dodatku k této smlouvě a Nájemce bude povinen takto zvýšené Nájemné uhradit. V případě, že Index přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikován, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený k tomu pověřenou příslušnou státní institucí.
- 4.5 Veškeré platby dle této smlouvy budou zvýšeny o příslušnou DPH dle platných právních předpisů, není-li ve smlouvě dohodnuto jinak. Jakákoliv úhrada dle této smlouvy se považuje za provedenou v okamžiku, kdy je připsána na příslušný bankovní účet Pronajímatele.
- 4.6 Žádná ze smluvních stran není oprávněna si započíst jakoukoli svoji pohledávku proti jakékoli pohledávce druhé smluvní strany, jež vznikla druhé smluvní straně na základě této smlouvy.
- 4.7 V případě, že bude česká koruna, jako zákonná měna České republiky, nahrazena jinou měnou, částky vyjádřené v této smlouvě v českých korunách se přepočtou na nově zavedenou měnu dle oficiálního směnného kurzu.
- 4.8 Dostane-li se Nájemce do prodlení s placením jakékoli částky, kterou je dle této smlouvy povinen uhradit Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

5 Poplatek za služby

- 5.1 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli náklady na služby poskytované v souvislosti s nájmem Prostor, jež jsou uvedeny v článku 9 bod 9.2 této smlouvy a podrobně popsány v příloze č. 8 této smlouvy (dále jen „**Služby**“). S výjimkou uvedenou níže je Nájemce povinen hradit Pronajímateli náklady na Služby formou záloh jako poměrný podíl na odhadovaných provozních nákladech za každý kalendářní rok. Podíl Nájemce na provozních nákladech je dán poměrem pronajaté plochy k celkové pronajímatelné ploše v Budově. Odhadovaný poplatek za služby bude činit pro první rok nájmu **140,- Kč** za 1 m² výměry Prostor navýšené o „Add-on factor“ ve výši 4 % měsíčně plus DPH, tj. celkem **248 360,- Kč** měsíčně plus DPH. Dále je Nájemce povinen platit Pronajímateli paušální poplatek, jehož předpokládaná výše ke dni podpisu této smlouvy činí 10 018,- Kč měsíčně plus DPH, přičemž tento poplatek je poplatkem za Služby spočívající ve využívání specializovaných prostor Pronajímatele pro umístění počítačové techniky serverového typu a využívání systému EZS, jehož položkový rozpočet tvoří přílohu č. 5 této smlouvy, (dále jen „**Paušální poplatek**“; podíl na odhadovaných provozních nákladech a Paušální poplatek dále společně jen „**Poplatek za služby**“). Po vyhotovení projektové dokumentace systému EZS bude tato dokumentace tvořit přílohu ke smlouvě, která bude doplněna do smlouvy formou dodatku. Tímto dodatkem bude také potvrzena konečná výše Paušálního poplatku.
- 5.2 Nájemce je povinen platit Poplatek za služby podle platebního kalendáře, který bude ve formě přílohy č. 7 přiložen k této smlouvě nejpozději v den předání první části Prostor. Poplatek za služby bude hrazen vždy měsíčně nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce a to na účet Pronajímatele č. 514 001 5258/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78, Praha 4, nebo na jiný účet, který mu Pronajímatel písemně oznámí. Poplatek za služby je splatný v CZK. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den zdanitelného plnění dle odst. 4.3 této smlouvy. Výše Poplatku za služby za neúplný kalendářní měsíc Doby nájmu bude stanovena poměrně. Platba prvního Poplatku za služby je splatná do 15. dne od začátku Doby nájmu. Platební kalendář Poplatku za služby bude upravován dodatky v návaznosti na postupné přebírání Prostor Nájemcem dle čl. 3.2. V případě bezdůvodného odmítnutí podpisu takového dodatku Nájemcem, může být platební kalendář nahrazen fakturou Pronajímatele.
- 5.3 V případě, že skutečné provozní náklady pro jakýkoliv kalendářní rok Doby nájmu přesáhnou odhadované provozní náklady pro uvedený kalendářní rok, uhradí Nájemce Pronajímateli částku (dále jen „**Vyrovnání provozních nákladů**“) rovnající se poměrnému podílu Nájemce na rozdílu mezi skutečnými provozními náklady pro uvedený rok a odhadovanými provozními náklady. V případě, že tato smlouva vstoupí v platnost nebo bude ukončena v jiný den, než je první den kalendářního roku, bude výše uvedené Vyrovnání provozních nákladů podle toho úměrně vypočteno. Povinnost Nájemce uhradit Vyrovnání provozních nákladů ukončením platnosti této smlouvy nezaniká. Pro zamezení pochybnostem se výslovně uvádí, že Paušální poplatek nepodléhá zúčtování dle tohoto odstavce. Na žádost Nájemce Pronajímatel poskytne Nájemci doklady zdůvodňující výši Vyrovnání provozních nákladů.
- 5.4 Pronajímatel nejpozději do jednoho sto dvaceti (120) dnů po uplynutí každého kalendářního roku, předá Nájemci vyúčtování skutečných provozních nákladů Pronajímatele na provoz Budovy během uvedeného kalendářního roku, spolu s případným výpočtem Vyrovnání provozních nákladů za uvedený rok, na základě kterého se smluvní strany vyrovnají. V případě dodatku, Nájemce Pronajímateli uhradí

případné Vyrovnání provozních nákladů (s celou výší příslušné DPH) do dvaceti (20) dnů od doručení oznámení Nájemci. V případě přeplatku, a ukončení nájmu dle této smlouvy Pronajímatel uhradí případné Vyrovnání provozních nákladů (s celou výší příslušné DPH) Nájemci do dvaceti (20) dnů od vyúčtování skutečných provozních nákladů, jinak Pronajímatel započte přeplatek vůči povinnosti Nájemce uhradit Poplatek za služby za další období.

- 5.5 Pronajímatel je na základě vyúčtování skutečných provozních nákladů, v souvislosti se zvýšením cen dodávaných služeb dodavatelí těchto služeb, oprávněn na základě dodatku k této smlouvě poměrně zvýšit Poplatek za služby na stávající kalendářní rok. Dojde-li ke zvýšení Poplatku za služby, Pronajímatel oznámí novou výši zálohových plateb Nájemci nejpozději do 31. 5. kalendářního roku spolu s výzvou k uzavření dodatku k této smlouvě, jehož návrh bude přílohou výzvy a jehož předmětem bude sjednání nového platebního kalendáře ohledně odhadovaných provozních nákladů. Smluvní strany uzavřou dodatek k této smlouvě nejpozději do 30. 6. kalendářního roku a Nájemce je v takovém případě povinen hradit zvýšený Poplatek za služby ode dne sjednaného v dodatku k této smlouvě. Nájemce se zavazuje podpis dodatku bezdůvodně neodmítnout.
- 5.6 Pronajímatel nezaručuje, že jakékoliv dodávky a/nebo Služby zajišťované Pronajímatelem, třetími osobami nebo přímo Nájemcem budou odpovídat konkrétním potřebám Nájemce nebo budou poskytovány po celou dobu nájmu bez jakéhokoli přerušování. Nájemce tímto souhlasí s tím, že dodávky nebo Služby mohou být přerušeny nebo pozastaveny z důvodu: havárie, případně jiné příčiny, kterou Pronajímatel nemůže ovlivnit, nebo bude-li to v nutném z důvodu naléhavé potřeby či splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů. Pronajímatel je oprávněn zastavit, přerušit nebo snížit objem kterékoliv dodávky anebo Služby z důvodu oprav, výměn či modernizace Budovy, jejich částí a souvisejících zařízení. Nájemce není oprávněn v případech uvedených v tomto článku požadovat na Pronajímateli slevu na Nájemném nebo jiných platbách dle této smlouvy nebo jejich snížení, ledaže v důsledku neposkytnutí některé služby Nájemce nebude moci Prostory užívat vůbec po dobu delší 3 dnů.
- 5.7 V případě prodloužení Nájemce s úhradou jakékoliv platby dle této smlouvy po dobu delší než 30 dnů je Pronajímatel oprávněn okamžitě ukončit poskytování veškerých služeb poskytovaných Nájemci v Prostorách, jejichž úhradu je Nájemce povinen provést podle této smlouvy, zejména dodávky topení, chlazení, elektřiny, jiných druhů energií, vody a provoz výtahů. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré náklady, které Pronajímateli v souvislosti s ukončením dodávek služeb dle tohoto odstavce a jejich případným obnovením vznikly.

6 Jistota – záměrně vpuštěno

7 Úpravy

- 7.1 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoli změny či úpravy Prostor, včetně montáže jakýchkoli zařízení, to vše s výjimkou instalace zařízení České pošty s.p., prostřednictvím kterého bude zajištěna funkčnost interní sítě Přímého uživatele (intranet), k čemuž tímto Pronajímatel dává Nájemci svůj výslovný souhlas.

- 7.2 Pronajímatel se na vlastní náklady zavazuje nejpozději do 6 týdnů ve vztahu k Prostorům C a 3 měsíců ve vztahu k Prostorům B od podpisu této smlouvy provést Úpravy specifikované v příloze č. 6 této smlouvy.
- 7.3 Předpokládané náklady na realizaci předmětných Úprav specifikovaných v čl. 7.2 výše činí v den podpisu této smlouvy částku 4 850 580 Kč. Reálná výše nákladů vynaložených Pronajímatelem na Úpravy Prostor dle čl. 7.2 výše bude Pronajímatelem pro Nájemce vyčíslena nejpozději do 1 měsíce od dokončení Úprav a předání Prostor.
- 7.4 V případě předčasného ukončení této smlouvy před 5 lety ode Dne zahájení je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli poměrnou část reálných nákladů na realizaci Úprav dle čl. 7.2 výše, přičemž část nákladů, k jejímuž uhrazení bude Nájemce v případě předčasného ukončení nájmu dle tohoto ustanovení povinen, bude stanovena dle následujícího vzorce:

$$NN = (CN/60) \times M,$$

kde

NN znamená částku nákladů, k jejímuž uhrazení bude povinen Nájemce;

CN znamená částku reálných nákladů vynaložených Pronajímatelem na Úpravy Prostor ke dni ukončení této smlouvy, ne však více než částku 4 850 580 Kč; a

M znamená počet měsíců, o které byla Doba nájmu ukončena dříve;

(pokud tedy budou celkové reálně vynaložené náklady např. ve výši 3 000 000,- Kč a nájem dle této smlouvy ukončen o 10 měsíců dříve, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli částku 500 000,- Kč, pokud o 20 měsíců dříve, částku 1 000 000,- Kč, apod.

8 Práva a závazky Nájemce

8.1 Nájemce je oprávněn:

- 8.1.1 nevýlučně užívat prostory Budovy určené Pronajímatelem ke společnému užívání nájemců a/nebo jiných uživatelů Budovy, a to zejména vchody, výtahy, chodby, WC, kuchyňku, společné prostory v suterénu Budovy a schodiště (dále jen „**Užívané společné prostory**“) s tím, že Pronajímatel má právo (i) užívat nebo pronajmout jakékoli Užívané společné prostory jakýmkoli osobám dle svého výběru a/nebo (ii) pořádat v Užívaných společných prostorách reklamní a jiné akce dle své rozumné úvahy;
- 8.1.2 umístit v Užívaných společných prostorách informační tabuli s názvem, případně logem, své společnosti, a dále umístit na Budovu označení v souladu se zavedenou praxí orgánů státní správy, a to pod podmínkou, že obdržel od Pronajímatele předchozí písemný souhlas s podobou a rozměrem informační tabule a označení a místem, kde mají být instalovány, přičemž Pronajímatel se zavazuje bezdůvodně udělení souhlasu neodmítnout. Pronajímatel může dle svého uvážení rozhodnout o stanovení dalších podmínek pro instalaci informační tabule a označení, a Nájemce je povinen tyto podmínky respektovat;

- 8.1.3 po předchozí rezervaci a jejím potvrzení ze strany Pronajímatele bezplatně využívat jednací salonky v dolní lobby Budovy, čtyři zasedací místnosti ve 3.NP budovy C a tři zasedací místnosti ve 12.NP budovy B;
- 8.1.4 bezplatně využívat sdílené negarantované internetové připojení.

8.2 Nájemce je povinen:

- 8.2.1 před podpisem této smlouvy se seznámit s požárními směrnicemi, povinnostmi při nakládání s odpady produkovanými v Budově a dalšími vnitřními předpisy, které mu Pronajímatel za tím účelem zapůjčí;
- 8.2.2 užívat Prostory obvyklým způsobem a v souladu s Přípustným užíváním, dodržovat požadavky stanovené právními předpisy, které se týkají Budovy a Prostor, zejména pak protipožární, hygienické a ekologické požadavky, dodržovat povinnosti spojené s nakládáním odpady a předcházet vzniku škod na Prostorách;
- 8.2.3 dodržovat zásady řádného užívání Budovy vydané Pronajímatelem, včetně případných budoucích dodatků (dále jen „**Pravidla užívání Budovy**“), pokud Pravidla užívání Budovy Pronajímatel vydá. Rozhodne-li se Pravidla užívání Budovy vydat, projedná jejich znění s Nájemcem a přihledne k jeho důvodným připomínkám. Pravidla užívání Budovy vydaná a platná v době trvání nájmu podle této smlouvy tvoří přílohu č. 3 této smlouvy;
- 8.2.4 nahlásit Pronajímateli nutnost provedení běžných oprav a údržby v Prostorách v souladu s Pravidly užívání Budovy;
- 8.2.5 bez zbytečného odkladu plnit veškeré požadavky stanovené právními předpisy a/nebo příslušnými správními orgány, jež se týkají užívání Prostor nebo Budovy;
- 8.2.6 udržovat Prostory v čistotě a udržovat pořádek v Užívaných společných prostorech v Budově;
- 8.2.7 dodržovat bezpečnostní a protipožární ochranu Prostor a Budovy;
- 8.2.8 zdržet se všeho, co by mohlo obtěžovat ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, a to zejména vibracemi či zápachem a neumožnit jiným, aby bylo v Prostorách provedeno cokoli, co by mohlo způsobit takové obtěžování;
- 8.2.9 předat Pronajímateli kopie veškerých výzev, nařízení, směrnic vydaných příslušnými správními orgány, včetně související korespondence s takovým orgánem, které se týkají užívání Prostor, a to bez zbytečného odkladu po té, co je Nájemce obdrží nebo zjistí, že byly vydány;
- 8.2.10 umožnit Pronajímateli a jím oprávněným osobám vstup do Prostor po předchozím upozornění 24 hodin předem a v případě havárií či jiných odůvodněných případech i bez předchozího upozornění;
- 8.2.11 v co nejkratším možném termínu, nejpozději však do 24 hodin, oznámit Pronajímateli jakékoli poškození vnější výplně okna umístěného v Prostorách a následně umožnit Pronajímateli vstup do Prostor za účelem provedení opravy výplně okna; v případě, že k poškození výplně došlo zaviněním na straně Nájemce, bude oprava výplně provedena Pronajímatelem na náklady Nájemce;

- 8.2.12 neumožnit, aby jeho zástupci, zaměstnanci, pozvanými osobami a návštěvníky byla v Prostorách nebo v Budově umístěna a/nebo do nich vnesena jakákoli látka, jež je nebo by mohla být nebezpečná, výbušná nebo jež by mohla poškodit životní prostředí a obecně, jež by mohla mít nepříznivý vliv na Prostory či Budovu, včetně jejich případných poškození, nebo jež by mohla být zdraví škodlivá;
- 8.2.13 bez souhlasu Pronajímatele nepoužívat vlastní elektrická topná tělesa;
- 8.2.14 na svůj náklad a včas zajišťovat revize vlastních elektrických spotřebičů v Prostorách;
- 8.2.15 nezasahovat do energetických, telekomunikačních, vodovodních, kanalizačních a jiných zařízení a sítí;
- 8.2.16 Nájemce nesmí v Prostorách umístit vybavení (zařízení) těžší než 250 kg/m².

9 Práva a závazky Pronajímatele

9.1 Pronajímatel je povinen:

- 9.1.1 umožnit Nájemci během Doby nájmu pokojně užívat Prostory za podmínek uvedených v této smlouvě za předpokladu, že Nájemce včas hradí Nájemné a další částky jím splatné a splní všechny závazky a ujednání obsažené v této smlouvě;
- 9.1.2 umožnit Nájemci, aby si na své náklady vybavil Prostory potřebným nábytkem a zařízeními;
- 9.1.3 zajistit nutné opravy a údržbu Budovy a Užívaných společných prostor s výjimkou oprav a údržby, za které odpovídá Nájemce dle článku 8 bod 8.2.3 této smlouvy;
- 9.1.4 zajistit a instalovat, na náklady Nájemce, všechna schválená písmena nebo čísla na vstupních dveřích Prostor, přičemž všechna tato písmena a čísla budou v grafické úpravě používané v Budově a v Prostorách;
- 9.1.5 vybavit na výzvu Nájemce každé pracovní místo telefonním přístrojem (v maximálním počtu 150 ks) připojeným k telefonní ústředně Budovy, přičemž telekomunikační poplatky spojené s uskutečněnými hovory mimo rámec Budovy budou Nájemci přeúčtovány měsíčně samostatnými fakturami dle platného tarifu;
- 9.1.6 v případě výskytu havárie započít do 24 hod. od uplatnění požadavku Nájemce (Přímého uživatele) s jejím odstraňováním (lhůta k odstranění bezprostředních účinků havárie v Prostorách činí 48 hod. od nahlášení) a zajistit její odstranění bez zbytečného odkladu, vždy však ve lhůtě přiměřené povaze vady, přičemž tato povinnost Pronajímatele se bude vztahovat i na EZS a klimatizaci a odstranění vady bude potvrzeno Nájemcem písemným zápisem;
- 9.1.7 na základě objednávky Nájemce proti úhradě provést údržbu, opravy, prohlídky a revize veškerých technických zařízení, které jsou součástí Prostor (např. opravy podlahových krytin, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, osvětlovacích těles; opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, indikátorů vytápění, digestoří, umyvadel, výlevky, dřezu,

splachovačů a sanitární keramiky WC, kuchyňských linek, termostatů topení, a to i v případě, že takové opravy jsou vyvolány jednáním Nájemce, případně třetích osob, jimž Nájemce umožnil přístup do Prostor, které by svým charakterem vedlo k jinému než běžnému opotřebení);

- 9.1.8 vybavit Prostory prostředky požární ochrany v souladu se současným kolaudačním určením Budovy;
- 9.1.9 po uplynutí Doby nájmu, v případě prodloužení Doby nájmu o další tři roky v souladu s čl. 3.1 této smlouvy, zajistit na své náklady výmalbu Prostor;
- 9.1.10 zachovávat ve vztahu ke třetím osobám mlčenlivost o všech informacích týkajících se Nájemce, o nichž se dozvěděl v souvislosti s touto smlouvou, nejsou-li veřejně dostupné.

9.2 Pronajímatel se zavazuje poskytovat s nájmem Prostor tyto služby:

- 9.2.1 dodávku studené vody a odvádění odpadních vod, včetně srážkových (pro Prostory i společné prostory v Budově);
- 9.2.2 dodávku elektrické energie (pro Prostory a společné prostory v Budově);
- 9.2.3 provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky klimatizace, VZT, vytápění a ohřev teplé vody a jiných souvisejících technologií;
- 9.2.4 provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky EPS, telefonní ústředny (PBX) a EZS (včetně přístupových systémů);
- 9.2.5 zajištění provozuschopnosti a povinných revizí přenosných hasicích přístrojů, požárních hydrantů a zajištění dokumentace PO vztahující se k Budově;
- 9.2.6 úklid společných prostor v Budově a úklid Prostor;
- 9.2.7 údržbu a běžné opravy společných prostor v Budově a venkovních ploch;
- 9.2.8 provoz výtahů, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky dopravních prostředků – výtahů;
- 9.2.9 ostrahu Budovy,
- 9.2.10 provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky automatických dveřních systémů, zavíračů, vrat, závor atd.;
- 9.2.11 zajištění řádného provozu a správy Budovy;
- 9.2.12 pojištění Budovy;
- 9.2.13 úhradu daně z nemovitostí dle platných právních předpisů;
- 9.2.14 provoz poštovní podatelny v Budově;
- 9.2.15 předání komunálního odpadu, který Nájemce produkuje při naplňování účelu této smlouvy do vlastnictví osoby, která je k tomu oprávněna ve smyslu § 12 odst. 3 zákona č. 185/2001 Sb.

- 9.3 V případě, že se Pronajímatel opakovaně dopustí podstatného porušení povinnosti uvedené v bodě 9.1.1 této smlouvy, a toto porušení nenapraví ani do 10 dnů od doručení písemného upozornění Nájemce, je Nájemce oprávněn vyúčtovat Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 500,- Kč za každý den porušení příslušné povinnosti, avšak v maximální souhrnné výši 150 000,- Kč. Dopustí-li se Pronajímatel porušení povinnosti ohledně odstranění bezprostředních účinků havárie v Prostorách uvedené v bodě 9.1.6 této

smlouvy a nenapraví-li toto porušení ani ve lhůtě 1 pracovního dne ode dne doručení písemného upozornění Nájemce, je Nájemce oprávněn vyúčtovat Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý den porušení příslušné povinnosti, případná odpovědnost Pronajímatele za škodu způsobenou porušením této povinnosti tím není dotčena.

- 9.4** Pronajímatel, nebo jím určená osoba jsou oprávněni vstoupit do Prostor spolu s kontaktní osobou Nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce (Přímého uživatele), a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i případného provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou Nájemce (Přímého uživatele) je doba od 8:00 hod do 16:00 hod. mimo dny pracovního klidu, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je osoba oprávněna jednat jménem Nájemce v Prostorách přítomna. Nájemce předá Pronajímateli náhradní klíče od Prostor za účelem jeho použití v případech, kdy vstup Pronajímatele do Prostor nesnese odkladu a souhlas Nájemce nelze získat. Klíče budou předány v zapečetěné krabičce, přičemž Nájemce má právo na kontrolu neporušenosti pečete. O každém použití tohoto klíče musí být Nájemce písemně informován, včetně odůvodnění vstupu a popisu průběhu pobývání Pronajímatele v Prostorách.
- 9.5** Pronajímatel může provádět změny či stavební úpravy Budovy a rozšiřovat, omezovat a/nebo měnit uspořádání a umístění Užívaných společných prostor a jiných prostor v Budově. Pronajímatel je dále oprávněn měnit dle svého rozumného uvážení Pravidla užívání Budovy a to formou dodatků k těmto pravidlům. Takto upravené znění Pravidel pro užívání Budovy je pro Nájemce závazné počínaje 15. dnem ode dne, kdy byl Nájemci příslušný dodatek k Provoznímu řádu odeslán na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou v čl. 15 bod 15.2 této smlouvy.
- 9.6** Vznikne-li Pronajímateli podle této smlouvy oprávnění vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu, je Nájemce povinen tuto pokutu zaplatit do 15 dnů od doručení jejího vyúčtování. Povinností Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu není dotčena povinnost Nájemce uhradit Pronajímateli vzniklou škodu v plné výši.
- 9.7** Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Budovy právo po předchozím vyrozumění provádět níže uvedená opatření: změnit jméno Budovy; změnit uspořádání a/nebo umístění vchodů, dveří, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo jiných veřejných částí Budovy; přijmout veškerá přiměřená opatření, včetně technických prohlídek, oprav, adaptací, malování, doplňků a zhodnocení Prostor nebo Budovy, jež mohou být nutná nebo vhodná pro provoz, bezpečnost, ochranu nebo zachování Prostor nebo Budovy nebo Pronajímatelova podílu na nich; mít vždy klíče od Prostor.

10 Podnájem

- 10.1** Nájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jejich část do podnájem nebo jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

11 Postoupení

- 11.1** Nájemce není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 11.2** Pronajímatel je oprávněn postoupit veškerá práva a povinnosti dle této smlouvy na jakoukoli osobu dle svého výběru. Nájemce se zavazuje, že v takovém případě na výzvu

Pronajímatele uzavře s Pronajímatelem a třetí osobou určenou Pronajímatelem třístranný dodatek k této smlouvě, dle kterého třetí osoba převezme veškerá práva a povinnosti Pronajímatele a stane se smluvní stranou této smlouvy namísto Pronajímatele. Postoupení dle tohoto odstavce je možné pouze v případě, že nový pronajímatel bude touto smlouvou vázán v plném rozsahu.

12 Pojištění

12.1 Pronajímatel je povinen uzavřít odpovídající pojištění Budovy. Toto pojištění nekryje majetek, ušlý zisk a úpravy pořízené Nájemcem.

13 Ukončení smlouvy

13.1 Tato smlouva může být ukončena:

13.1.1 dohodou smluvních stran;

13.1.2 uplynutím doby, na kterou byla uzavřena;

13.1.3 výpovědí smluvní stran za podmínek uvedených v čl. 13.2, 13.3 a 13.4 níže

13.1.4 odstoupením v případech stanovených touto smlouvou.

13.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v následujících případech:

13.2.1 Nájemce užívá Prostory v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele, v němž byla Nájemci poskytnuta přiměřená lhůta pro nápravu v délce minimálně 15 dnů;

13.2.2 Nájemce je po dobu více než 30 dní po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele v prodlení se zaplacením Nájemného a/nebo Poplatku za služby a/nebo jakékoli jiné částky, kterou je povinen uhradit Pronajímateli dle této smlouvy;

13.2.3 Nájemce poruší svoji povinnost a nepřevezme Prostory připravené dle požadavků Nájemce a/nebo nepodepíše předávací protokol dle článku 3 bod 3.2 této smlouvy;

13.2.4 Nájemce poruší jakoukoli jinou svoji povinnost dle této smlouvy, včetně Pravidel užívání Budovy, a takové porušení neodstraní v přiměřené lhůtě, nejpozději však do 15 dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.

13.3 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě, že Pronajímatel opakovaně podstatným způsobem poruší svoji povinnost poskytnout a udržovat Prostory ve stavu vhodném k Přípustnému užívání a toto porušení neodstraní v přiměřené době, jež nesmí být kratší než 15 dnů následujících po doručení písemné výzvy Nájemce. Nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu dle tohoto článku bod 13.3, pokud k porušení povinnosti Pronajímatele došlo: (i) z důvodů vylučujících odpovědnost pro existenci překážky vzniklé nezávisle na vůli Pronajímatele, ve smyslu ustanovení § 2913 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, která Pronajímateli objektivně brání ve splnění předmětné povinnosti, a/nebo (ii) z důvodu, že Prostory se staly nevhodnými pro Přípustné užívání v důsledku jednání Nájemce, jeho dodavatelů, zákazníků či jiné osoby, jež byli v Prostorách či Budově v souvislosti s činností Nájemce, a/nebo (iii) v souvislosti s výkonem práva dle článku 9 bod 9.5 a bod 9.7 této smlouvy a dále za podmínek uvedených v článku 14 této smlouvy.

- 13.4** Nájemce je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě, že v důsledku změny příslušné právní úpravy dojde ke zrušení Přímého uživatele, aniž by agendu Přímého uživatele převzal jiný odbor či jiný organizační útvar Ministerstva vnitra.
- 13.5** Výpovědní lhůta dle článku 13 bod, bod 13.3 této smlouvy činí jeden měsíc a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta dle článku 13 bod 13.2 této smlouvy činí 10 dní a začíná běžet ode dne doručení výpovědi Nájemci. Výpovědní lhůta dle článku 13 bod, bod 13.4 této smlouvy činí šest měsíců a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 13.6** Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, pokud bylo rozhodnuto, že Budova bude odstraněna nebo upravena způsobem, který brání užívání Prostor v souladu s Přípustným užíváním. Výpovědní lhůta v takovém případě činí tři měsíce a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 13.7** Nejpozději v den ukončení této smlouvy je Nájemce povinen vyklidit Prostory a vrátit je Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení a s přihlédnutím k článku 7 bod 4 této smlouvy. Pokud Nájemce poruší tuto povinnost, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci za každý den prodlení se splněním této povinnosti smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denní sazby Nájemného, jež bude platit v posledním měsíci nájmu dle této smlouvy plus příslušnou DPH. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat náhradu škody způsobené takovým porušením, které lze uplatnit samostatně a v plném rozsahu.
- 13.8** Pokud Nájemce poruší svou povinnost vyklidit Prostory dle tohoto článku, je Pronajímatel dále oprávněn vstoupit do Prostor, odstranit z nich na náklady Nájemce veškerý majetek Nájemce a třetích osob a Prostory znovu pronajmout třetím osobám. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a k vstupu do Prostor a k odstranění veškerého majetku a třetích osob z těchto Prostor tímto Pronajímatele výslovně zmocňuje. Žádné přetrvání ze strany Nájemce po ukončení této smlouvy se nevykládá jako prodloužení práva Nájemce obývat Prostory ve smyslu ustanovení § 2230 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Nájemce dále odškodní Pronajímatele za veškeré nároky na náhradu škody vznesené jakoukoli jinou osobou, které Pronajímatel mohl po ukončení této smlouvy Prostory nebo jejich část pronajmout.
- 13.9** V případě, že se Nájemce dopustí jakéhokoli porušení této smlouvy uvedeného v článku 13 bod 13.2.1 až 13.2.4 této smlouvy a Pronajímatel následně v souladu s uvedeným článkem tuto smlouvu vypoví, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 150 000,- Kč. Tato smluvní pokuta může být po Nájemci Pronajímatelem požadována pouze jednou. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat náhradu škody, která mu vznikla v souvislosti s takovýmto porušením, kterou může uplatnit samostatně a v plné výši.
- 13.10** V případě, že Nájemce nesplní jakékoli ze svých závazků nebo dohod uvedených v této smlouvě, potom a v kterémkoli takovém případě nebo případech a poté, co jakékoli takové nesplnění nebo porušení bude i nadále trvat po dobu třiceti (30) dní od předání upozornění o takovém nesplnění nebo porušení Nájemci, vyjma nouzového stavu nebo stavu zapříčiněným vyšší mocí, Pronajímatel může odstranit taková nesplnění jménem Nájemce a na jeho náklady provést všechny s tím související nezbytnou práci a uhradit všechny s tím spojené nezbytné náklady. V případě, že Pronajímatel provede jakýkoli výdaj, za který je na základě této smlouvy odpovědný Nájemce, je Nájemce povinen

nahradiť tento výdaj Pronajímateli při následující splátce Nájemného (pokud pro úhradu takové částky není v této smlouvě výslovně ustanoveno jiné datum).

14 Poškození Budovy

14.1 V případě, že bude Budova poškozena požárem, živelnou událostí, nehodou nebo jiným způsobem (dále jen „**Poškození Budovy**“), avšak Prostory zůstanou způsobilými k Přípustnému užívání, Pronajímatel zajistí, aby byla tato škoda opravena. V takovém případě není Nájemce oprávněn požadovat slevu na Nájemném a/nebo snížení Nájemného.

15 Oznámení

15.1 Neoznámí-li Pronajímatel Nájemci písemně jiné údaje, je Nájemce povinen zasílat Pronajímateli veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou na následující adresu:

Pronajímatel: KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o.
Adresa: Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
Kontaktní osoba: Alena Koželská, Zuzana Kotková
Pevná linka: +420 234 062 068, +420 234 062 069
Mobilní telefon: +420 739 328 152, +420 775 724 950
E-mail: akozelska@daramis.com; zuzana@daramis.com

15.2 Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli písemně jiné údaje, je Pronajímatel povinen zasílat Nájemci veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou na následující adresu:

Nájemce: Česká republika - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra
Adresa: Lhotecká 559/7, 143 01 Praha – Kamýk
Kontaktní osoba: Ing. Dana Boháčová, Ing. Miloslav Lenz
Pevná linka: 974 827 141
Mobilní telefon: +420 602 967 378, +420 608 120 004
E-mail: dbohacova@suz.cz

15.3 Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, musí být veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou doručeny druhé smluvní straně buď osobně, nebo doporučeným dopisem, a to na výše uvedené adresy smluvních stran. Každá ze smluvních stran může změnit svou doručovací adresu písemným oznámením druhé straně v souladu s tímto odstavcem. V případě pochybností o okamžiku doručení písemnosti poštou, nebo v případě, že nebyla adresátem převzata, nebo nebyla doručena z důvodu změny výše uvedené doručovací adresy, o které smluvní strana písemně neinformovala druhou smluvní stranu, se má za to, že písemnost byla druhé smluvní straně doručena pátý den po jejím doporučeném podání na poště. Odmítne-li některá ze smluvních stran písemnost převzít, pak dnem učinění takového odmítnutí. Tímto dnem vzniknou hmotně právní účinky doručení.

16 Řešení sporů

16.1 Veškeré spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní, které se nepodaří odstranit jednáním mezi stranami, budou podle českého práva rozhodovány věcně a místně příslušnými obecnými soudy

17 Závěrečná ustanovení

- 17.1 Tato smlouva se řídí právem České republiky.
- 17.2 Ukončením platnosti této smlouvy nezaniká povinnost Nájemce splnit své závazky vyplývající z této smlouvy.
- 17.3 Přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást.
- 17.4 Nejpozději při podpisu této smlouvy je Pronajímatelem Nájemci předán průkaz energetické náročnosti Budovy.
- 17.5 Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Podpisem této smlouvy se ruší veškeré dřívější písemné či ústní ujednání uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem ohledně nájmu Prostor.
- 17.6 Stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy neúčinné nebo nevykonatelné, zůstávají její zbývající ustanovení v platnosti a účinnosti. V takovém případě bude neúčinné a nevykonatelné ustanovení nahrazeno ustanovením, které co nejvíce odpovídá vůli smluvních stran obsažené v neúčinném nebo nevykonatelném ustanovení.
- 17.7 Tato smlouva je uzavřena ve dvou vyhotoveních v českém jazyce.
- 17.8 Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli. Na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 17.9 Obě smluvní strany berou na vědomí, že obsah této smlouvy je důvěrný a že nejsou oprávněny sdělovat jakékoliv podobnosti týkající se této nájemní smlouvy, nebo s ní související, třetím osobám bez souhlasu druhé smluvní strany. Výjimku tvoří poskytování informací financující bance Pronajímatele.
- 17.10 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu statutárních orgánů obou smluvních stran.

V Praze dne

30/06/2016

KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o.
Yariv Ronen jednatel

V Praze dne

30/06/2016

KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o.
Mgr. Lukáš Nohejl jednatel

V Praze dne

29.6.2016

Česká republika - Správa uprchlických
zařízení Ministerstva vnitra
Mgr. et Mgr. Pavel Bacík ředitel



- Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí vztahující se k Budově
- Příloha č. 2 - Plán Prostor a Budovy
- Příloha č. 3 - Pravidla užívání Budovy / Provozní řád Budovy
- Příloha č. 4 - Plán parkovacích stání
- Příloha č. 5 - Položkový rozpočet EZS
- Příloha č. 6 - Úpravy prostor
- Příloha č. 7 - Splátkový a platební kalendář
- Příloha č. 8 - Podrobný rozpis služeb poskytovaných s nájmem