

PALÁC BROADWAY

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

mezi těmito účastníky

M.I.C.C. Prague s.r.o.

a

Filosofický ústav AV ČR, v. v. i.

OBSAH

Obsah.....	2
Článek I Úvodní ustanovení.....	3
Článek II Předmět a účel smlouvy	3
Článek III Předmět podnájmu	4
Článek IV Účel podnájmu a předmět podnikání.....	5
Článek V Zvláštní ustanovení o Předmětu podnájmu	5
Článek VI Práva a povinnosti Nájemce	5
Článek VII Práva a povinnosti Podnájemce.....	7
Článek VIII Stavební a jiné úpravy, zhodnocení Předmětu podnájmu a Práce Podnájemce	10
Článek IX Nájemné	12
Článek X Poplatky za Služby související s podnájemním vztahem.....	13
Článek XI Platby a daně.....	14
Článek XII Kauce / Bankovní záruka	15
Článek XIII Doba trvání smlouvy	17
Článek XIV Pojištění	19
Článek XV Vyšší moc.....	20
Článek XVI Závěrečná ustanovení	20

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se následující smluvní strany:

M.I.C.C. Prague s.r.o.

se sídlem: Jankovcova 1037/49, Praha 7, PSČ 170 00

IČO: 25158783

DIČ: CZ25158783

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 54258

zastoupená Talem Romou, na základě plné moci

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

č. účtu EUR: [REDACTED] 0

IBAN: [REDACTED]

SWIFT: [REDACTED] (dále označována jen jako „**Nájemce**“) na straně jedné,

a

Filosofický ústav AV ČR, v. v. i.

se sídlem: Jilská 352, 110 00 Praha 1 – Staré Město

IČO: 679 85 955

DIČ: CZ67985955

zastoupená PhDr. Ondřejem Ševečkem, Ph.D., ředitelem

(dále označována jen jako „**Podnájemce**“) na straně druhé,

na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly, na znění této

podnájemní smlouvy:

ČLÁNEK I

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Administrativní centrum. Nájemce je oprávněným nájemcem nemovitosti, a to domu čp. 988 (dále jen „**Nemovitost**“), který je součástí pozemku parc. č. 585 na adrese Praha 1, ulice Na Příkopě 31, katastrální území Staré Město, obec Praha, označované též jako PALÁC BROADWAY (dále též jen „**Administrativní centrum**“).
- 1.2 Prohlášení Nájemce. Nájemce tímto čestně prohlašuje, že je oprávněn na základě výslovného zmocnění od vlastníka výše uvedenou Nemovitost dávat do podnájmu třetím osobám a to bez dalšího souhlasu vlastníka (pronajímatele) a že disponuje potřebnými podnikatelskými oprávněními pro tuto činnost. Prohlášení vlastníka Nemovitosti potvrzující existenci nájemního vztahu a oprávnění Nájemce dávat části Nemovitosti dále do podnájmu je **Přílohou č. 1** této smlouvy a její nedílnou součástí.
- 1.3 Prohlášení Podnájemce. Podnájemce je česká právnická osoba - veřejná výzkumná instituce, jejímž hlavním předmětem činnosti je výzkum, včetně zajišťování infrastruktury výzkumu, vymezený zákonem o podpoře výzkumu, experimentálního vývoje a inovací z veřejných prostředků, jejíž oprávněný zástupce podpisem na této smlouvě stvrzuje, že je oprávněn provozovat činnosti, které jsou Účelem podnájmu (jak definován dále).
- 1.4 Provoz Administrativního centra. Podnájemce tímto výslovně prohlašuje, že je dobře obeznámen s charakterem Nemovitosti, se způsobem provozování Administrativního centra a s Provozním řádem Administrativního centra, který tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy (dále jen „**Provozní řád**“). Dále Podnájemce tímto potvrzuje, že mu Nájemce k jeho plné spokojenosti poskytl veškeré

potřebné informace týkající se Nemovitosti a Předmětu podnájmu (jak definován dále), a to v souladu s jeho požadavky.

- 1.5 Podtvrzení o bezdlužnosti Podnájemce. Podnájemce dále prohlašuje, že nemá a neměl na území České republiky daňové nedoplatky, nebylo a není na něj vedeno ani zahájeno insolvenční řízení, není v úpadku ani v hrozícím úpadku. Podnájemce předložil před podpisem této smlouvy Nájemci potvrzení o tom, že nemá daňové nedoplatky na území České republiky. Toto potvrzení tvoří **Přílohu č. 3** této smlouvy a je její nedílnou součástí.
- 1.6 Osvědčení k registraci k DPH. Podnájemce prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty. Osvědčení o registraci Podnájemce k DPH u příslušného finančního úřadu tvoří **Přílohu č. 4** této smlouvy a je její nedílnou součástí. Podnájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání podnájemního vztahu dle této smlouvy zajistí při svém podnikání takové podmínky, aby byl plátcem daně z přidané hodnoty.

ČLÁNEK II PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 2.1 Předmětem této smlouvy je podnájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

ČLÁNEK III PŘEDMĚT PODNÁJMU

- 3.1 Předmět podnájmu. Nájemce tímto dává Podnájemci do podnájmu a Podnájemce tímto do podnájmu přijímá následující níže vyjmenované prostory:
- (a) prostory nacházející se v 5. nadzemním podlaží budovy C Nemovitosti (pravá část), označené jako kanceláře C515c, C518, C521.1-C521.3 a C525-C528 (dále jen „**Kancelářské prostory**“); Kancelářské prostory jsou dávány do podnájmu nezařízené, jejich přesné vymezení je vyznačeno a vyšrafováno na plánu, který tvoří **Přílohu č. 5** této smlouvy a je její nedílnou součástí;
- (společně dále také jen „**Předmět podnájmu**“).
- 3.2 Kalkulační plocha. Kalkulační plocha ve vztahu k Předmětu podnájmu činí **165,6 m²** (dále jen „**Kalkulační plocha**“). Smluvní strany prohlašují, že Kalkulační plocha je stanovena pouze pro účely stanovení podílu Podnájemce na celkových nákladech na Služby a vyúčtování Záloh na Poplatky za Služby a smluvní strany s takto stanovenou Kalkulační plochou výslovně souhlasí.
- 3.3 Společné prostory. Podnájemce, jeho zaměstnanci a zákazníci jsou dále oprávněni nevýlučně užívat společné prostory Administrativního centra včetně příslušenství Nájemcem určených pro společné užívání, a to zejména chodby, schodiště, výtahy a jiné prostory, které nejsou umístěny uvnitř prostor daných do podnájmu výlučně třetím osobám nebo které jsou Nájemcem určeny k jiným účelům (dále jen „**Společné prostory**“). Bližší specifikace Společných prostor a způsob jejich užívání jsou upřesněny v Provozním řádu Administrativního centra.
- 3.4 Předávací protokol. Nájemce předá Podnájemci Předmět podnájmu na základě předávacího protokolu (dále jen „**Předávací protokol**“) ve stavu popsaném v **Příloze č. 8** této smlouvy. Uzavřením této smlouvy Podnájemce potvrzuje, že se Podnájemce s Předmětem podnájmu řádně seznámil a tento je ke dni uzavření této smlouvy způsobilý k užívání k Účelu podnájmu, jak je definován v následujícím článku. Den, kdy bude Předmět podnájmu předán Nájemcem Podnájemci je dále v této smlouvě označován jen jako „**Den předání**“. V případě, že Podnájemce odmítne Předmět podnájmu převzít, bude za Den předání považován třetí (3.) den po doručení výzvy k převzetí Předmětu podnájmu Podnájemci.

ČLÁNEK IV ÚČEL PODNÁJMU A PŘEDMĚT ČINNOSTI

- 4.1 Účel podnájmu. Účelem podnájmu podle této smlouvy je užívání Předmětu podnájmu k výzkumné činnosti Podnájemce. Podnájemce bude užívat Předmět podnájmu specifikovaný v ustanovení čl. III, odst. 3.1. této podnájemní smlouvy jako kanceláře (společně dále jen „**Účel podnájmu**“).

ČLÁNEK V ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ O PŘEDMĚTU PODNÁJMU

- 5.1 Vnější stěny Nemovitostí a Předmětu podnájmu. Předmět podnájmu je dáván do podnájmu bez vnějších stěn Předmětu podnájmu, vnějších stěn a pláště Nemovitostí. Podnájemce není oprávněn na tyto plochy umisťovat žádné informační cedule, loga, firemní označení, plakáty apod. bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Vnější vzhled všech výše uvedených informačních zařízení podléhá předchozímu písemnému schválení Nájemce.

ČLÁNEK VI PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 6.1 Výkon podnájemních práv. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon podnájemních práv Podnájemce, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu podle této smlouvy.
- 6.2 Služby. Povinností Nájemce dle této smlouvy je také zajištění služeb souvisejících s podnájemem (dále jen „**Služby**“). Služby, které se Nájemce tímto zavazuje Podnájemci poskytovat, se rozdělují následovně na (i) základní služby a (ii) doplňkové služby.
- 6.3 Základní služby. Základními službami se rozumí:
- (a) zajištění dodávek elektrické energie pro Předmět podnájmu, Společné prostory, vnější osvětlení Nemovitostí a pro technologie užívané společně Podnájemci Administrativního centra;
 - (b) zajištění dodávky vody, odvodu srážkové vody, odvodu použité vody pro Předmět podnájmu a Administrativní centrum, resp. Nemovitostí;
 - (c) zajištění odvozu domovního odpadu z Nemovitostí;
 - (d) zajištění teplé vody pro ÚT a VZT pro Administrativní centrum a Předmět podnájmu;
 - (e) zajištění dodávky tepla pro Administrativní centrum a Předmět podnájmu;
 - (f) zajištění ventilace Administrativního centra a Předmětu podnájmu;
- (dále jen „**Základní služby**“).
- 6.4 Doplňkové služby. Doplňkovými službami se rozumí:
- (a) zajištění běžné údržby a úklidu Administrativního centra včetně Společných prostor;
 - (b) zajištění funkčnosti a údržby systému klimatizace v Administrativním centru;
 - (c) zajištění údržby a úklidu společně užívaných ploch funkčně náležejících k Administrativnímu centru;
 - (d) zajištění ostrahy Společných prostor, resp. Nemovitostí, po 24 hodin denně;
 - (e) zajištění čištění fasády Nemovitostí a vnější strany oken;
 - (f) servis, revize a zkoušky technologických zařízení;
 - (g) zajištění správy a administrativního vedení Administrativního centra včetně koordinace činností uskutečňovaných v Administrativním centru;

- (h) zajištění pojištění souvisejícího s Nemovitostí a pojištění provozu Administrativního centra (v souladu s odst. 14.1 této smlouvy);
- (i) zajištění prostředků a systému požární ochrany v Administrativním centru (v souladu s odst. 7.3 této smlouvy);
- (j) zajištění péče o zeleň a květiny nacházející se ve Společných prostorách;
- (k) zajištění deratizace, desinfekce, hubení hmyzu, plísní apod.;
- (l) zajištění informačních a orientačních zařízení a tabulí (nikoliv však reklamních);

(dále jen „**Doplňkové služby**“)

O rozšíření či zúžení okruhu Služeb, změně jejich úrovně a rozsahu poskytování rozhoduje Nájemce v souladu se standardem Administrativního centra.

- 6.5 Správce. Nájemce je oprávněn pověřit zajišťováním a vyúčtováním Služeb třetí osobu nebo postoupit práva a povinnosti v souvislosti se zajišťováním a vyúčtováním Základních a Doplňkových služeb na třetí osobu (dále jen „**Správce**“), se kterou uzavře písemnou smlouvu (dále jen „**Smlouva o správě Nemovitosti**“). Podnájemce se zavazuje spolupracovat s takto ustanovenou třetí osobou a poskytnout jí veškerou potřebnou součinnost tak, aby mohla řádně plnit své povinnosti vyplývající ze Smlouvy o správě Nemovitosti vůči Podnájemci, ostatním podnájemcům Nemovitosti, orgánům veřejné správy a ostatním osobám. Plnění Správce je pro účely této smlouvy považováno za plnění Nájemce.
- 6.6 Dodávky Služeb. Nájemce není odpovědný za dočasné výpadky v dodávce Služeb a Podnájemce není oprávněn v těchto případech požadovat po Nájemci slevu z Nájemného anebo z Poplatků za Služby (případně Záloh na Poplatky za Služby). Nájemce se však zavazuje, že při takovýchto výpadech udělá vše proto, aby byly závady co nejdříve opraveny nebo odstraněny.
- 6.7 Přístup do Předmětu podnájmu. Nájemce nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do Předmětu podnájmu spolu s osobou Podnájemce či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Podnájemce (nebude-li stranami dohodnuto jinak a kromě případů nouze), a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly Předmětu podnájmu či zařízení umístěných v Předmětu podnájmu, včetně elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, apod. Nájemce se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz Podnájemce. Provozní dobou Podnájemce se pro účely kontroly rozumí nejméně doba v každý pracovní den od 9:00 hod. do 17:00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, kdy je Podnájemce přítomen v Předmětu podnájmu.
- 6.8 Havarijní stav. Současně je Nájemce, respektive jím pověřené osoby, oprávněn vstoupit do Předmětu podnájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Podnájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav. O této skutečnosti musí Nájemce Podnájemce neprodleně uvědomit. V souvislosti s výše uvedeným bere Podnájemce na vědomí, že Nájemce bude mít v držení náhradní klíče k prostorám, které jsou Předmětem podnájmu. Tyto klíče budou uloženy u ostrahy Nemovitosti a budou použity pouze v případě havárie či jiného podobného nebezpečí. Podnájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Nájemce vyměnit zámky ve vstupních dveřích do Předmětu podnájmu. Pokud dojde k výměně zámku ve vstupních dveřích do Předmětu podnájmu nebo ve dveřích nouzového východu, je Podnájemce povinen poskytnout Nájemci jedno pár nových klíčů.
- 6.9 Údržba Administrativního centra. Nájemce je oprávněn dle svého uvážení provádět údržbu, opravy a rekonstrukce Společných prostor a fasády Nemovitosti; je přitom povinen brát ohled na provoz Podnájemce. Podnájemce je však povinen strpět případné imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného anebo z Poplatků za Služby (případně Záloh na Poplatky za Služby), s výjimkou případů, oprav či rekonstrukcí, podstatně omezující užívání Předmětu podnájmu, jejichž délka překročí 2 kalendářní týdny, kdy je Nájemce na žádost Podnájemce povinen poskytnout Podnájemci za dobu trvání příslušného omezení užívání Předmětu podnájmu slevu na

nájemném ve výši 25 % . V případě, kdy je to s ohledem na povahu věci možné, je Nájemce povinen Podnájemce písemně informovat o opravách či rekonstrukcích podstatně omezujících užívání Předmětu podnájmu trvajících déle než 2 kalendářní týdny alespoň 10 pracovních dnů předem, a to s tím, že pokud Nájemce tuto svou informační povinnost nesplní, je Nájemce na žádost Podnájemce povinen poskytnout Podnájemci slevu na Nájemném ve výši 50 %, a to za dobu trvání příslušného omezení užívání Předmětu podnájmu, po kterou trvalo prodlení s předáním příslušné informace nájemci, tj. maximálně po dobu 10 pracovních dní od započetí příslušných prací.

- 6.10 Oznámení oprav. Nájemce se zavazuje sdělit Podnájemci nejméně deset (10) pracovních dnů předem nutnost větších oprav (s výjimkou havarijních situací), při nichž by mohlo dojít k omezení práv Podnájemce vyplývajících z této smlouvy.
- 6.11 Prohlídky. V období posledních tří (3) měsíců před ukončením doby podnájmu dle této smlouvy je Nájemce oprávněn vstupovat do Předmětu podnájmu v provozních hodinách Podnájemce za přítomnosti Podnájemce nebo osoby jím pověřené, a to v doprovodu osob, které jsou potenciálními zájemci o pronájem Předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen jim umožnit vstup a prohlídku veškerých pronajatých prostor. Nájemce je povinen oznámit Podnájemci čas takového prohlídky písemně nejméně dvacet čtyři (24) hodin předem. Při prohlídce je Nájemce povinen postupovat tak, aby byl co nejméně narušen běžný provoz Podnájemce.
- 6.12 Oznámení o prostorách k pronájmu. V období posledních tří (3) měsíců před ukončením doby podnájmu dle této smlouvy je Nájemce oprávněn umístit na vnější stěny Předmětu podnájmu oznámení, že tyto prostory jsou k pronájmu.
- 6.13 Propagace. Nájemce je oprávněn bezplatně užít označení obchodní firmy Podnájemce, jeho ochranné známky nebo loga při propagaci Administrativního centra či jakékoliv marketingové akcí v souvislosti s Administrativním centrem.

ČLÁNEK VII PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJEMCE

- 7.1 Užívání Předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu v rozsahu a k Účelu podnájmu stanovenému touto smlouvou, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
- 7.2 Úhrada za užívání Předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen řádně a včas hradit Nájemné, a to ve výši a v termínech stanovených v čl. IX této smlouvy, a dále Poplatky za Služby související s užíváním Předmětu podnájmu, Administrativního centra a Nemovitosti, a to dle níže uvedených ustanovení této smlouvy. Podnájemce se zavazuje odebírat Služby po celou dobu trvání podnájemního vztahu na základě této smlouvy výhradně od Nájemce, popř. Správce, resp. jeho prostřednictvím.
- 7.3 Požární ochrana. Podnájemce se zavazuje, že bude dbát obecně závazných protipožárních předpisů, předpisů týkajících se bezpečnosti práce, hygieny a ochrany zdraví při práci; zároveň je povinen se všemi těmito předpisy seznámit i svoje zaměstnance. Bude-li Podnájemce provádět práce se zvýšeným nebezpečím požáru, je povinen o této skutečnosti předem informovat Nájemce, a ten je oprávněn provádění těchto prací Podnájemci zakázat, přičemž Podnájemce je povinen tento zákaz respektovat. V případě provádění takových prací je Podnájemce dále povinen (i) zabezpečit prostřednictvím odpovědné osoby posouzení požárního nebezpečí; (ii) ustanovit požární hlídky; (iii) zpracovávat a udržovat v souladu se skutečným stavem dokumentaci požární ochrany; (iv) provádět pravidelné školení zaměstnanců o požární ochraně; (v) zajistit na svoje náklady řádné dodatečné (nadstandardní) vybavení Předmětu podnájmu prostředky požární ochrany v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 7.4 Oznámení o změnách Předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Nájemci veškeré změny, které nastaly na Předmětu podnájmu nebo na Nemovitosti, a to jak zapříčiněním Podnájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je Podnájemce povinen bez

zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu oprav, které má Nájemce provést a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod., jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností Nájemci nebo třetím osobám vznikla.

- 7.5 Uživací práva dalších Podnájemců. Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních uživatelských práv v Nemovitosti. Podnájemce se zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností a bude se snažit jednat tak, aby výkon ostatních uživatelských práv v Nemovitosti nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře.
- 7.6 Zákaz skladování. Podnájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve Společných prostorách Nemovitosti, na chodníku či komunikaci před Nemovitostí apod. Porušením této povinnosti vzniká Nájemci nárok požadovat po Podnájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 2 000,- Kč (slovy: *Dva tisíce korun českých*) za každý den trvání porušení této povinnosti. Dále je Nájemce oprávněn po marné výzvě adresované Podnájemci odložené věci nechat odstranit na náklady Podnájemce. Podnájemce se zavazuje zaplatit veškeré pokuty a jiné sankce, které by v souvislosti s porušením výše uvedené povinnosti Podnájemcem mohly požadovat příslušné státní orgány a orgány místní samosprávy.
- 7.7 Provozní řád. Další povinnosti Podnájemce a pravidla pro užívání Předmětu podnájmu, Společných prostor a Nemovitosti jsou stanoveny v Provozním řádu, s nímž se Podnájemce seznámil před podpisem této smlouvy (dále jen „**Provozní řád**“). Podnájemce, jeho zaměstnanci a osoby, které se zde zdržují s jeho vědomím, jsou povinny Provozní řád dodržovat. Nájemce je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit ke zlepšení funkčnosti a provozu, a reflektovat potřeby Podnájemců a změny technických podmínek pro provoz. Porušením kterékoliv povinnosti stanovené v Provozním řádu, vzniká Nájemci nárok požadovat po Podnájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši tří procent (3 %) měsíčního Nájemného za každý započatý den trvání porušení každé jednotlivé povinnosti. Pro vyloučení pochybností smluvní strany shodně konstatují, že Provozní řád nepovažují za obchodní podmínky ve smyslu § 1752 Občanského zákoníku.
- 7.8 Odpovědnost za škodu. Nájemce neodpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí Podnájemce nalézajících se v Předmětu podnájmu. Podnájemce bere na vědomí, že Nájemce není odpovědný za jakoukoliv škodu nebo zranění způsobené Podnájemcem v Předmětu podnájmu klientům nebo zaměstnancům Nájemce, Podnájemce anebo třetím osobám. Podnájemce se v této souvislosti zavazuje odškodnit Nájemce v souvislosti s jakoukoliv odpovědností, pokutami, ztrátami, škodami, náklady, nároky nebo vydanými rozsudky, v souvislosti s jakýmkoliv zraněním jakékoliv osoby nebo škodou na majetku, ke kterým dojde v Předmětu podnájmu.
- 7.9 Obvyklá údržba. Podnájemce se zavazuje užívat Předmět podnájmu jako řádný hospodář a v Předmětu podnájmu zajišťovat na své náklady obvyklou údržbu a běžný úklid. Obvyklou údržbou se rozumí udržování, které je spojeno s každodenním užíváním Předmětu podnájmu, bez něhož nelze Předmět podnájmu využívat pro účely uvedené v této smlouvě a dále veškeré opravy, úpravy a údržbu Prací Podnájemce, které Podnájemce provedl na Předmětu podnájmu v souladu s čl. VIII této smlouvy. Jedná se zejména o tyto práce: malování, instalatérské práce až ke stoupačkám, nátěrové práce, opravy podlahových krytin, a dále o jiné opravy, na něž náklady nepřesáhnou v jednom kalendářním měsíci 100.000,- Kč (slovy: *jedno sto tisíc korun českých*).
- 7.10 Vzhled oken. Podnájemce výslovně souhlasí s tím, že vnější vzhled oken Předmětu podnájmu podléhá kontrole ze strany Nájemce. Podnájemce se v této souvislosti zavazuje na písemnou výzvu Nájemce změnit či upravit vnější vzhled výzdoby oken Předmětu podnájmu, případně jiných částí Předmětu podnájmu, které jsou viditelné ze Společných prostor. Nájemce je oprávněn navrhnout Podnájemci změny a úpravy výzdoby oken vždy také v případě, že je v rozporu s dobrými mravy či s architektonickým, propagačním nebo estetickým pojetím Administrativního centra. Podnájemce je povinen neprodleně odstranit na své náklady jakékoliv poškození oken, případně jiných částí Předmětu podnájmu, které jsou viditelné z vnějšku.
- 7.11 Zatížení podlahy. Podnájemce se zavazuje, že zajistí, aby v žádné části Předmětu podnájmu nebylo překročeno maximální přípustné zatížení podlahy uvedené v popisu stavby nebo

v Provozním řádu. Podnájemce je povinen se před instalací zařízení, jež mohou způsobit výše uvedené přetížení, informovat u Nájemce o stavebních parametrech Nemovitosti.

- 7.12 Poškození Předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen odstranit bez prodlení a na své náklady poškození v Předmětu podnájmu a Společných prostorách, která způsobil on nebo osoby zdržující se v těchto prostorách s jeho vědomím (vyjma Nájemce). Nesplní-li Podnájemce navzdory písemné upomínce tento svůj závazek, je Nájemce oprávněn nechat provést potřebné práce na náklady Podnájemce.
- 7.13 Podnájem. Podnájemce není oprávněn Předmět podnájmu dávat dále do podnájmu třetím osobám bez výslovného písemného souhlasu Nájemce. Podnájemce rovněž není oprávněn dát Předmět podnájmu jiné osobě do užívání, a to ani bezplatně.
- 7.14 Porušení povinnosti Podnájemce. Pokud Podnájemce nesplní jakýkoliv závazek nebo ujednání uvedené v této smlouvě, zejména závazek Podnájemce provést opravy, údržbu či stavební úpravy dle této smlouvy, a jestliže takový případ či případy porušení povinnosti ze strany Podnájemce trvají déle než sedm (7) dní po doručení oznámení Nájemce o této skutečnosti Podnájemci (nebo bez oznámení, jestliže se podle Nájemcova přiměřeného úsudku jedná o stav nouze), je Nájemce oprávněn zjednat nápravu veškerých takových porušení povinností a provést nebo nechat provést veškeré potřebné práce na náklady Podnájemce. V případě, že Nájemce vynaloží jakékoliv náklady, za které dle této smlouvy odpovídá Podnájemce, potom částka těchto nákladů včetně příplatku ve výši 10 % z takových celkových nákladů, budou splatné Podnájemcem na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Nájemcem. Datum splatnosti daňového dokladu (faktury) je čtrnáct (14) dnů ode dne vystavení příslušného daňového dokladu (faktury) Nájemcem.
- 7.15 Souhlas se změnami Podnájemce. Podnájemce bere na vědomí, že ke změně ovládající osoby Podnájemce ve smyslu § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, v platném znění, uskutečněné zejména ve formě (i) jednoho nebo více převodů obchodního podílu; (ii) převodu akcií nájemce; (iii) zvýšení základního kapitálu nájemce, v jehož důsledku se ovládající osobou Podnájemce stane osoba, která k datu uzavření této smlouvy ovládající osobou není; (iv) rozdělení jmění Podnájemce; (v) prodeje obchodního závodu Podnájemce nebo jeho části zahrnující tuto smlouvu, anebo jeho vkladu do obchodní korporace, nebo jinému jednání s obdobnými účinky na subjekt Podnájemce, může dojít pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce. V případě, že k takovéto změně dojde bez písemného souhlasu Nájemce, je Nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. To samé platí pro změnu obchodní firmy Podnájemce.
- 7.16 Informační povinnost Podnájemce. V případě, že
- (a) příslušným insolvenčním soudem bude pravomocně rozhodnuto o úpadku Podnájemce; nebo
 - (b) příslušný insolvenční soud zamítne insolvenční návrh pro nedostatek majetku Podnájemce; nebo
 - (c) je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Podnájemce (vyjma případů sloučení nebo splynutí);

je Podnájemce povinen o této skutečnosti neprodleně informovat Nájemce. V případě, že Podnájemce poruší tuto svoji povinnost, zavazuje se zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši jednonásobku měsíčního Nájemného.

- 7.17 Sídlo. Podnájemce je oprávněn umístit do Předmětu podnájmu sídlo své společnosti pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce. V případě souhlasu Nájemce, bude na žádost Podnájemce vystaveno Nájemcem potvrzení o tomto souhlasu pro účely registrace do příslušných rejstříků (obchodní rejstřík, živnostenský rejstřík, finanční úřad atd.). V případě, že Podnájemce umístí své sídlo do Předmětu podnájmu, je povinen nejpozději do jednoho (1) měsíce po skončení podnájemního vztahu dle této smlouvy změnit svou registrovanou adresu sídla ve všech rejstřících a u všech úřadů a potvrzení o těchto provedených změnách v této lhůtě doručit Nájemci, jinak je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.

S poskytnutím sídla pro účely úřední registrace není spojeno poskytování žádných dalších služeb (přeposílání korespondence apod.). Podnájemce bude se souhlasem Nájemce oprávněn umístit do Předmětu podnájmu i sídlo dalších subjektů. Zavazuje se ale v tomto případě platit Nájemci jednorázový poplatek za umístění sídla, který pro každý jednotlivý subjekt činí 6 000,- Kč včetně DPH, splatný před udělením souhlasu na CZK účet Nájemce, přičemž příslušný daňový doklad k přijaté platbě Nájemce Podnájemci vystaví do 15 dní od obdržení příslušné úhrady (dále jen „**Poplatek za umístění sídla**“), a to s tím, že u těchto dalších subjektů je Podnájemce povinen nejpozději do jednoho (1) měsíce po skončení podnájemního vztahu zajistit změnu registrované adresy v obchodním rejstříku a výpis z obchodního rejstříku s provedenou změnou v této lhůtě doručit Nájemci, jinak je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: Dva tisíce korun českých) za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to ve vztahu ke každému takovému subjektu.

- 7.18 Ochrana podnájemního práva. V případě, že třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k Předmětu podnájmu a žádá jeho vyklizení, Nájemce poskytne Podnájemci přiměřenou ochranu jeho podnájemního práva; nicméně v případě, že by tato ochrana byla nedostatečná, není Podnájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět a nemá v takovém případě právo na slevu z Nájemného či Poplatků za Služby, s výjimkou případu, kdy je Podnájemci takto bráněno v užívání Předmětu podnájmu po dobu delší než 15 dní, kdy je Podnájemce oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit, a s výjimkou případu, kdy je Podnájemci takto bráněno v užívání Předmětu podnájmu po dobu delší než 48 hodin, kdy je Nájemce na žádost Podnájemce povinen poskytnout Podnájemci přiměřenou slevu na Nájemném.
- 7.19 Zápis do veřejného seznamu. Podnájemce je oprávněn navrhnout zápis podnájemního práva k Předmětu podnájmu do veřejného seznamu pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce na základě samostatné smlouvy o podmínkách zápisu podnájemního práva do veřejného seznamu.
- 7.20 Změna okolností. Podnájemce prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí takové změny okolností, která by mohla založit zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran této smlouvy. V souvislosti s tímto prohlášením není Podnájemce oprávněn domáhat se v případě takové změny okolností obnovení jednání o této smlouvě.

ČLÁNEK VIII STAVEBNÍ A JINÉ ÚPRAVY, ZHODNOCENÍ PŘEDMĚTU PODNÁJMU A PRÁCE PODNÁJEMCE

- 8.1 Stavební a jiné úpravy. Podnájemce je oprávněn provádět v Předmětu podnájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého či dočasného charakteru (např. technická zhodnocení, dokončovací práce a instalace) jen při splnění podmínek ustanovení tohoto čl. VIII této smlouvy (dále jen „**Práce Podnájemce**“).
- 8.2 Souhlas Nájemce a vlastníka Nemovitosti. Jakékoli Práce Podnájemce vyžadují výslovný předchozí písemný souhlas Nájemce a vlastníka Nemovitosti, a to i takové úpravy, které byl v souladu s právními předpisy a touto smlouvou povinen provést Nájemce, a které jím nebyly provedeny, přičemž Nájemce nenese žádnou odpovědnost za rozhodování vlastníka Nemovitosti o udělení takového souhlasu. Součástí žádosti Podnájemce o takovýto souhlas je i závazný termín dokončení příslušných Prací Podnájemce a podrobná specifikace těchto úprav (projektová dokumentace). V takovém případě se Podnájemce jako stavebník zavazuje splnit veškeré povinnosti vůči stavebnímu úřadu, příp. i další povinnosti, jež stanoví zákon, a provádět takové práce za podmínek stanovených v odst. 8.4 této smlouvy. Souhlas Nájemce a vlastníka Nemovitosti s provedením Prací Podnájemce nezakládá jakoukoliv odpovědnost Nájemce či vlastníka Nemovitosti za správnost předložených podkladů, jejich soulad s příslušnými právními předpisy či možnost jejich faktického provedení. Ve sporném případě se má za to, že souhlas Nájemce a vlastníka Nemovitosti vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu podnájmu podstatně měnící Předmět podnájmu, pevné instalace jakýchkoliv zařízení,

jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Souhlasu Nájemce a vlastníka Nemovitosti vyžadují rovněž veškeré práce, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu.

- 8.3 Plány skutečného provedení Prací Podnájemce. Bez zbytečného odkladu po dokončení Prací Podnájemce je Podnájemce povinen umožnit Nájemci prohlídku Předmětu podnájmu a předat Nájemci plány skutečného provedení Prací Podnájemce (dále jen „**Plány skutečného provedení Prací Podnájemce**“) a seznam skutečně provedených prací. Podnájemce je zároveň povinen umožnit Nájemci provedení zápisu o skutečném stavu provedení Prací Podnájemce. Pokud budou Podnájemcem v průběhu provádění Prací Podnájemce způsobeny jakékoli škody, budou do tohoto zápisu sepsány i tyto škody způsobené při provádění prací.

- 8.4 Provádění Prací Podnájemce. Podnájemce se zavazuje, že při provádění Prací Podnájemce:

- (a) bude spolupracovat pouze s takovými zhotoviteli, kteří budou pojištěni v rozsahu přiměřeném druhu, způsobu a rozsahu prací, které budou na Předmětu podnájmu vykonávat a jejichž seznam, včetně rozsahu jejich pojištění, předloží Podnájemce před započítáním jejich prací Nájemci; Nájemce je oprávněn požadovat po Podnájemci změnu zhotovitele v případě, že zhotovitel:

- nebude mít potřebná živnostenská či jiná oprávnění, nebo
- bude omezovat a rušit nad míru přiměřenou Nájemce nebo jiné Podnájemce nebo
- nebude vykonávat veškeré práce v souladu s příslušnými právními předpisy.

Podnájemce je povinen Nájemci vyhovět a na jeho důvodnou výzvu zhotovitele neprodleně vyměnit.

- (b) zajistí, že veškeré tyto práce budou vykonány a zařízení instalováno v souladu s příslušnými právními předpisy;
- (c) zajistí, že zhotovitelé a další osoby provádějící Práce Podnájemce tak budou činit způsobem, jímž nebudou omezovat a rušit nad míru přiměřenou Nájemce ani jiné Podnájemce;
- (d) umožní Nájemci kdykoliv vstoupit do Předmětu podnájmu za účelem kontroly dodržování podmínek pro Práce Podnájemce stanovených v této smlouvě;
- (e) před započítáním Prací Podnájemce písemně sdělí Nájemci jména a telefonní čísla kontaktních osob, které jsou odpovědné za provádění Prací Podnájemce;
- (f) Podnájemce odpovídá za veškerou škodu vzniklou v souvislosti s prováděním Prací Podnájemce jak Nájemci, tak všem třetím osobám, nacházejícím se v Administrativním centru;
- (g) v případě, že to bude nutné, zajistí Podnájemce na své náklady veškerá příslušná povolení nutná pro realizaci Prací Podnájemce (např. stavební povolení nebo oznámení příslušnému stavebnímu úřadu, případně zajistí kolaudační rozhodnutí na Předmět podnájmu).

- 8.5 Pojištění pro účely provádění Prací Podnájemce. Před zahájením jakýchkoli Prací Podnájemce je Podnájemce (nebo jeho zhotovitelé, pokud nebude Podnájemce provádět úpravy Předmětu podnájmu nebo jejich část sám) povinen, navíc k pojištění požadovanému dle čl. XIV této smlouvy, uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění proti odpovědnosti za škodu způsobenou na majetku v souvislosti s prováděním úprav Předmětu podnájmu a je povinen udržovat ji v platnosti až do dokončení úprav. Pojistná smlouva bude uzavřena s renomovanou pojišťovnou předem písemně schválenou Nájemcem, a na částku (částky) obvyklou a dostatečnou pro uvedené účely, nejméně však na částku 10.000.000,- Kč (slovy: *deset milionů korun českých*). Závazek Podnájemce dle tohoto odstavce zahrnuje také povinnost zajistit, aby jeho smluvní partneři uzavřeli a udržovali v platnosti obdobné pojistné smlouvy, přičemž Podnájemce nese plnou odpovědnost za splnění tohoto požadavku ze strany takových smluvních partnerů. Pokud Podnájemce nesplní svoji povinnost podle tohoto odstavce, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši pět procent (5 %) měsíčního Nájemného platného ke dni porušení povinnosti

Podnájemcem za každý započatý den prodlení. Pokud Podnájemce nesplní tuto svou povinnost ani v dodatečně lhůtě dané mu Nájemcem v písemné výzvě, která nesmí být kratší než pět (5) dnů, je Nájemce oprávněn podnájemní smlouvu vypovědět.

- 8.6 Vlastnictví. Veškeré Práce Podnájemce provedené v souladu s tímto článkem, jakož i veškeré jiné stavební či jiné úpravy trvalého či dočasného charakteru provedené Podnájemcem na Předmětu podnájmu bez souhlasu Nájemce, se stávají jejich provedením součástí Předmětu podnájmu a vlastnictvím Nájemce. Totéž platí i pro veškeré movité věci, které byly přimontovány či instalovány v Předmětu podnájmu Podnájemcem, přičemž tyto se stávají součástí Předmětu podnájmu jejich přimontováním či instalací.
- 8.7 Práce Nájemce na Předmětu podnájmu. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že Podnájemce je povinen strpět prohlídku Předmětu podnájmu Nájemcem za účelem kontroly stavu Předmětu podnájmu a je povinen strpět provádění oprav Předmětu podnájmu Nájemcem po dobu určenou Nájemcem k jejich provedení, a to i pokud mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí či znemožní užívání Předmětu podnájmu nebo jeho částí. Smluvní strany této smlouvy se dále dohodly, že po dobu provádění kontroly či oprav Předmětu podnájmu nemá Podnájemce právo na slevu z Nájemného či z Poplatků za Služby, a to ani v případě, že po tuto dobu není možné Předmět podnájmu užívat. Podnájemce zároveň nemá na dobu provádění oprav právo na poskytnutí náhradních prostor Nájemcem a nemá z tohoto důvodu právo tuto smlouvu ukončit. Pokud výše uvedené omezení potrvá déle než 5 pracovních dnů, je Podnájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu z Nájemného či z Poplatků za Služby.

ČLÁNEK IX NÁJEMNÉ

- 9.1 Nájemné. Podnájemce je povinen platit Nájemci za užívání Předmětu podnájmu nájemné (dále jen „**Nájemné**“). Smluvní strany se dohodly, že Nájemné činí celkem **1 954,08 EUR** (slovy: *jeden tisíc devět set padesát čtyři eur a osm centů*) za celý Předmět podnájmu měsíčně, z čehož činí:
- (a) **1 954,08 EUR** za Kancelářské prostory.
- Smluvní strany prohlašují, že výše Nájemného je sjednána bez ohledu na výměru Předmětu podnájmu.
- 9.2 Snížené nájemné. Za období měsíce prosince 2022, měsíce prosince 2023, měsíce prosince 2024., měsíce prosince 2025. a měsíce prosince 2026. je Podnájemce povinen platit Nájemci za užívání Předmětu podnájmu snížené Nájemné (dále jen „**Snížené Nájemné**“) namísto Nájemného ve výši sjednané v odst. 9.1 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Snížené Nájemné činí celkem **1,- EUR** (slovy: *jedno euro*) za celý Předmět podnájmu měsíčně, z čehož činí:
- (a) **1,- EUR** za Kancelářské prostory.
- Pro vyloučení pochybností platí, že ve všech ostatních obdobích doby trvání podnájmu podle této smlouvy je Podnájemce povinen platit Nájemné ve výši stanovené v odst. 9.1 této smlouvy, případně Nájemné zvýšené v souladu s odst. 9.7 této smlouvy.
- 9.3 Den uskutečnění zdanitelného plnění. Den uskutečnění zdanitelného plnění je pro Nájemné stanoven na první (1.) den kalendářního měsíce, ve kterém je Podnájemce Nájemné povinen platit.
- 9.4 Splatnost Nájemného. Nájemné je splatné v měsíčně, a to vždy předem ke každému 15. (patnáctému) dni měsíce předcházejícího příslušnému kalendářnímu měsíci, za který je placeno, na základě daňového dokladu, který zašle Nájemce Podnájemci vždy nejpozději deset (10) dní před datem splatnosti Nájemného.
- 9.5 Placení Nájemného. Nájemné bude hrazeno výhradně na účet EUR Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, popř. na jiný bankovní účet Nájemce, který Nájemce oznámí Podnájemci písemně. Jestliže Podnájemce poruší povinnost uvedenou v tomto odstavci a neuhradí Nájemné na výše zmíněný účet, má se za to, že závazek zaplatit Nájemné nebyl Podnájemcem řádně splněn.

9.6 Vypuštěno.

9.7 Inflační doložka. Smluvní strany se dohodly, že po dobu trvání této smlouvy bude částka Nájemného zvyšována (valorizována) s účinností k začátku každého kalendářního roku (k 1. lednu) o průměrnou oficiální míru inflace zemí Evropské unie, (Harmonised Index of Consumer Prices – all items / Annual average rate of change % - European Union (changing composition)), vyhlášené oficiálně příslušnou institucí Evropské unie. Poprvé bude Nájemné zvýšeno počínaje od 1.1. roku následujícího po uzavření této smlouvy o míru inflace za kalendářní rok, ve kterém byla uzavřena tato smlouva.

V případě, že výše uvedený index inflace nebude nadále vyhlášován, bude pro výpočet Nájemného použit jiný obdobný inflační index, o čemž Nájemce bude informovat Podnájemce spolu s doručením oznámení o valorizaci.

Pro účely výpočtu míry inflace je rozhodující částka Nájemného navýšená o míru inflace měnové jednotky Euro za všechny roky trvání tohoto podnájemního vztahu předcházející roku, který je rozhodný pro výpočet míry inflace.

Podnájemce je povinen (i) uhradit Nájemci valorizační doplatek k Nájemnému od 1. ledna příslušného roku do dne, od kterého bude hrazeno Nájemné navýšené podle tohoto odstavce na základě samostatné faktury, kterou je Nájemce oprávněn vystavit po 1. lednu příslušného roku a (ii) platit Nájemci zvýšené Nájemné podle tohoto odstavce počínaje nejbližším následujícím dnem splatnosti Nájemného po doručení výše uvedené faktury.

ČLÁNEK X

POPLATKY ZA SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S PODNÁJEMNÍM VZTAHEM

- 10.1 Poplatky za Služby a Zálohy na Poplatky za Služby. Podnájemce je povinen hradit Nájemci poplatky za Služby související s podnájemním vztahem (dále jen „**Poplatky za Služby**“) ve formě zálohových plateb na Poplatky za Služby (dále jen „**Zálohy na Poplatky za Služby**“). Služby související s podnájemním vztahem jsou vyjmenovány v odst. 6.2 této smlouvy.
- 10.2 Zálohy na Poplatky za Služby. Strany se dohodly, že výše Záloh na Poplatky za Služby v prvním kalendářním roce doby trvání této smlouvy (tj. konkrétně za období ode Dne předání do konce prvního kalendářního roku doby trvání podnájemního vztahu) bude činit **21 528,00 Kč** (slovy: dvacet jedna tisíc pět set dvacet osm korun českých) za celý Předmět podnájmu měsíčně.
- 10.3 Splatnost Záloh na Poplatky za Služby. Zálohy na Poplatky za Služby jsou splatné měsíčně (společně s Nájemným), a to vždy předem ke každému patnáctému (15.) dni měsíce předcházejícího kalendářního měsíce, za který jsou Zálohy na Poplatky za Služby hrazeny, na základě zálohové faktury, kterou zašle Nájemce Podnájemci vždy nejpozději deset (10) dní před datem splatnosti Záloh na Poplatky za Služby.
- 10.4 Spotřeba el.energie. Bez ohledu na hrazení Poplatků za Služby, resp. Záloh na Poplatky za Služby nese Podnájemce náklady na poplatky za spotřebu elektrické energie, která je pro Kancelářské prostory měřena odděleně. Spotřeba el.energie bude Podnájemcem hrazena měsíčně na základě faktury vystavené Nájemcem do patnácti (15) dnů ode dne zjištění její skutečné spotřeby, se splatností čtrnácti (14) dnů ode dne vystavení faktury.
- 10.5 Úhrada Záloh na Poplatky za Služby. Zálohy na Poplatky za Služby budou hrazeny výhradně na účet CZK Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, popř. na jiný bankovní účet Nájemce, který Nájemce oznámí Podnájemci písemně. Jestliže Podnájemce poruší povinnost uvedenou v tomto odstavci a neuhradí Zálohy na Poplatky za Služby na výše zmíněný účet, má se za to, že závazek zaplatit Zálohy na Poplatky za Služby nebyl Podnájemcem řádně splněn.
- 10.6 První úhrada Záloh na Poplatky za Služby. Smluvní strany se tímto dohodly, že zálohovou fakturu na částku Záloh na Poplatky za Služby vypočtené za období ode Dne předání do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, může být vystavena Nájemcem kdykoliv po Dni předání a Podnájemce je povinen ji zaplatit do sedmi (7) dnů ode dne vystavení. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce je povinen platit Zálohy na Poplatky za Služby poprvé za období ode Dne předání,

a to bez ohledu na skutečnost, zda Podnájemce Předmět podnájmu řádně protokolárně převzal. V případě, že Den předání není prvním dnem kalendářního měsíce, první měsíční platba Záloh na Poplatky za Služby pro takto neúplný kalendářní měsíc bude poměrně upravena.

- 10.7 Vyúčtování Záloh na Poplatky za Služby. Zálohy na Poplatky za Služby budou vyúčtovány čtvrtletně. Konečná úhrada Poplatků za Služby bude Nájemcem stanovena na základě dokladů vystavených příslušnými poskytovateli těchto služeb, případně na základě kvalifikovaných odhadů, které se po obdržení faktury s fakturou proúčtují, a rozpočítána jednotlivým podnájemcům nemovitosti na základě poměru Kalkulační plochy oproti součtu podlahových ploch v Nemovitosti, pro něž jsou poplatky za Služby účtovány. Podrobnější způsob vyúčtování Záloh na Poplatky za Služby je uveden v **Příloze č. 14**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nájemce vystaví ke každému 15. dni druhého měsíce kalendářního čtvrtletí následujícího po čtvrtletí, za které byla záloha za Záloha na Poplatky za Služby hrazena, daňový doklad, kterým vyúčtuje konečnou úhradu za Služby Podnájemci. V případě, že po vyúčtování Záloh na Poplatky za Služby vznikne nedoplatek, zavazuje se Podnájemce tento nedoplatek uhradit Nájemci nejpozději do deseti (10) dnů od vystavení tohoto daňového dokladu. Den uskutečnění zdanitelného plnění je stanoven na den vyhotovení vyúčtování. V případě, že po vyúčtování Záloh na Poplatky za Služby Nájemcem vznikne přeplatek, bude tento přeplatek použit Nájemcem na zaplacení Záloh na Poplatky za Služby na následující období ke dni splatnosti Záloh na Poplatky za Služby. Podnájemce je kdykoli oprávněn nahlédnout do pokladů, na základě kterých Nájemce připravil vyúčtování. Podnájemce je oprávněn nahlížet do dokumentace a faktur, které slouží jako podklad k vyúčtování Služeb. Podnájemce je však oprávněn požádat Nájemce o nahlédnutí do příslušné dokumentace a podkladů sloužících k vyúčtování za příslušné čtvrtletí pouze do dvaceti (20) dnů poté, co obdrží vyúčtování za toto čtvrtletí. Pokud nepodá Podnájemce písemně Nájemci námitky proti vyúčtování Záloh na Poplatky za Služby do třiceti (30) dnů od doručení vyúčtování, platí, že s vyúčtováním souhlasí.
- 10.8 Každoroční úprava Záloh na Poplatky za Služby. Po skončení každého kalendářního roku doby trvání této smlouvy upraví Nájemce částku Záloh na Poplatky za Služby, které má Podnájemce hradit v příslušném (následujícím) kalendářním roce, a to s účinností od začátku takového kalendářního roku, zejména na základě skutečných celkových nákladů Administrativního centra a důvodných odhadů Nájemce, a podle podílu Podnájemce na těchto nákladech, a oznámí Podnájemci novou částku Záloh na Poplatky za Služby. Do doby obdržení takového oznámení je Podnájemce povinen platit Nájemci Zálohy na Poplatky za Služby v původní výši. Podnájemce je povinen platit Zálohy na Poplatky za Služby v nové výši počínaje dnem splatnosti nejbližší následujícím po obdržení takového oznámení, společně s rozdílem mezi uhrazenými Zálohami na Poplatky za Služby zaplacenými do té doby za příslušný kalendářní rok a sumou Záloh na Poplatky za Služby splatnou do té doby za příslušný kalendářní rok.
- 10.9 Dodatečné úpravy Záloh na Poplatky za Služby. Kromě pravidelných každoročních úprav Záloh na Poplatky za Služby je Nájemce oprávněn upravit výši Záloh na Poplatky za Služby po jakémkoliv podstatném zvýšení cen jakýchkoliv médií anebo služeb zahrnutých ve Službách. Nájemce oznámí Podnájemci upravenou výši Záloh na Poplatky za Služby. Podnájemce je povinen platit upravenou výši Záloh na Poplatky za Služby počínaje dnem splatnosti nejbližší následujícím po obdržení takového oznámení Podnájemcem. Na písemnou žádost Podnájemce je Nájemce povinen Podnájemci příslušnou úpravu Záloh na Poplatky ze Služby písemně odůvodnit.
- 10.10 Závěrečné vyúčtování Poplatků za Služby. Pro účely závěrečného zúčtování Poplatků za Služby přetrvávají ustanovení tohoto článku i po ukončení této smlouvy.

ČLÁNEK XI PLATBY A DANĚ

- 11.1 Úhrada plateb. Nájemné, Zálohy na Poplatky za Služby, Poplatky za Služby a veškeré další platby podle této smlouvy, které je povinen Podnájemce uhradit, budou považovány za uhrazené připsáním příslušné částky na účet Nájemce. Bankovní poplatky spojené s převody peněžních částek jdou plně k tíži Podnájemce.

- 11.2 Prodlení s úhradou plateb. Pokud bude Podnájemce v prodlení s placením jakékoliv platby na základě této smlouvy, zaplatí Podnájemce Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 11.3 Zajištění. Podnájemce si je vědom toho a souhlasí s tím, že Nájemce je oprávněn využít zadržovacího práva dle § 2234 Občanského zákoníku bez ohledu na to, jestli je neuhrazený závazek zajištěn smluvní pokutou, Jistotou či Bankovní zárukou nebo jiným druhem zajištění dle této smlouvy nebo zákona.
- 11.4 Telefonní poplatky. Nájemné ani Poplatky za Služby v sobě nezahrnují úhradu za telefonní poplatky. Telefonní poplatky za telefonní linky vedené na jméno Podnájemce bude Podnájemce hradit přímo poskytovateli těchto služeb.
- 11.5 Daň z přidané hodnoty. Veškeré částky splatné podle této smlouvy jsou uvedeny bez příslušné daně z přidané hodnoty anebo jakékoliv jiného obdobného poplatku, který může být kdykoliv uvalen na platby podle této smlouvy (společně dále jen „DPH“), není-li v této smlouvě uvedeno jinak. Nájemce je oprávněn účtovat DPH na takovéto částky v souladu s právními předpisy. DPH účtovaná na jakékoliv platby bude splatná společně s příslušnou platbou.
- 11.6 Měna. V případě, že dojde k zániku měnové jednotky EUR (euro) nebo CZK (české koruny) během podnájemního vztahu podle této smlouvy, budou všechny platby v eurech nebo českých korunách dle této smlouvy přepočteny na jinou oficiální měnu, kterou bude euro nebo česká koruna nahrazena, a to dle předpisů upravujících přechod na jinou oficiální měnu, dle oficiálně vyhlášeného kursu v poslední den platnosti eura nebo české koruny, a nebudou-li takové, tak budou všechny platby v eurech nebo českých korunách dle této smlouvy přepočteny na jinou oficiální měnu, kterou určí Nájemce, dle oficiálně vyhlášeného kursu v poslední den platnosti eura nebo české koruny.

ČLÁNEK XII BANKOVNÍ ZÁRUKA

- 12.1 Bankovní záruka. Podnájemce poskytne Nájemci originál nepodmíněné a neodvolatelné bankovní záruky splatné na požádání (dále jen „**Bankovní záruka**“) vystavené ve prospěch Nájemce a znějící na částku **10 263,- EUR** (slovy: deset tisíc dvě stě šedesát tři eur) (trojnásobek měsíčního Nájemného a trojnásobek měsíčních Záloh na Poplatky za Služby, vše včetně DPH), a to do čtrnácti (14) pracovních dnů od podpisu této smlouvy. Bankovní záruka bude odpovídat vzoru, který tvoří Přílohu č. 9 této smlouvy.

Pro případ, že Podnájemce ve výše uvedeném termínu příslušnou Bankovní záruku Nájemci neposkytne (zejména s ohledem na to, že se mu ji nepovede včas zajistit), je povinen v příslušném termínu uhradit Pronajímateli na bankovní účet EUR, vedený u [REDACTED], číslo účtu: [REDACTED], jako dočasné náhradní zajištění kaucí (dále jen „**Kauce**“) ve výši trojnásobku měsíčního Nájemného a trojnásobku měsíčních Záloh na Poplatky za Služby, vše včetně DPH, tj. částku **10 265,- EUR** (slovy: deset tisíc dvě stě šedesát tři eur).

Do doby předložení příslušné Bankovní záruky bude sloužit k zajištění pohledávek Nájemce z této smlouvy namísto Bankovní záruky Kauce, přičemž na podmínky nakládání s Kaucí (včetně podmínek jejího použití, doplňování a navyšování) se přiměřeně použijí pravidla sjednaná touto smlouvou pro nakládání s Bankovní zárukou.

Po předložení Bankovní záruky, jež bude odpovídat vzoru – viz Příloha č. 9 této smlouvy, bude Kauce v celé její aktuální výši vrácena Podnájemci, a to do 14 pracovních dnů od předložení Bankovní záruky Nájemci, a to na účet Podnájemce, vedený v EUR, vedený u [REDACTED], číslo účtu: [REDACTED]

Pro vyloučení pochybností si smluvní strany sjednávají, že Podnájemce Nájemce písemně požádá o vrácení Kauce při předání Bankovní záruky. Veškeré případné bankovní poplatky spojené s úhradou a vrácením Kauce ponese Podnájemce.

- 12.2 Účel Bankovní záruky a její použití Nájemcem. Bankovní záruka slouží jako zajištění plnění a dodržování povinností dle této smlouvy Podnájemcem. Pokud během doby trvání této smlouvy Podnájemce nezaplatí jakoukoliv částku splatnou dle této smlouvy, je Nájemce oprávněn použít Bankovní záruku nebo její část k uhrazení jakýchkoliv splatných pohledávek za Podnájemcem.

Výše Bankovní záruky byla sjednána tak, aby pokrývala trojnásobek měsíčního Nájemného a Záloh na Poplatky za Služby, včetně DPH. V případě, že dojde k navýšení Nájemného či Záloh na Poplatky za Služby či DPH, je nájemce oprávněn po podnájemci požadovat předložení nové Bankovní záruky nebo dodatku ke stávající Bankovní záruce, která bude reflektovat navýšení Nájemného či Záloh na Poplatky za Služby či DPH. Podnájemce je povinen předložit novou Bankovní záruku nebo dodatek ke stávající Bankovní záruce nájemci do patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy nájemce.

- 12.3 Čerpání Bankovní záruky. Použije-li Nájemce Bankovní záruku k úhradě jakékoliv pohledávky za Podnájemcem, je Podnájemce povinen bez prodlení předat Nájemci novou Bankovní záruku na částku uvedenou v odst. 12.1 této smlouvy, a to do tří (3) dnů od doručení písemné výzvy Nájemcem.

- 12.4 Skončení platnosti Bankovní záruky. Bankovní záruka bude vystavena alespoň na dobu do šedesáti (60) dnů po skončení kalendářního čtvrtletí, ve kterém má dojít k ukončení této smlouvy. V případě, že Bankovní záruka nebude vydána na dobu do šedesáti (60) dnů po skončení kalendářního čtvrtletí, ve kterém má dojít k ukončení této smlouvy, je Podnájemce povinen nejméně jeden měsíc přede dnem vypršení platnosti výše uvedené Bankovní záruky předat Nájemci novou Bankovní záruku vystavenou za stejných podmínek jako Bankovní záruka předešlá, která bude vystavena minimálně na dobu jednoho roku. V případě, že Podnájemce poruší tuto svou povinnost (nepředá Nájemci novou Bankovní záruku), je povinen uhradit Nájemci do tří (3) dnů částku ve výši Bankovní záruky. Tato částka (dále jen „Kauce“) bude nadále sloužit jako zajištění plnění a dodržování povinností dle této smlouvy Podnájemcem. V případě, že Podnájemce nesplní ani tuto svou povinnost – neuhradí Nájemci částku ve výši Bankovní záruky, bude Nájemce oprávněn požádat banku o vyplacení Bankovní záruky a takto získanou částku použít jako Kauci. Pokud během doby trvání této smlouvy Podnájemce nezaplatí jakoukoliv částku splatnou dle této smlouvy, je Nájemce oprávněn použít celou Kauci nebo její část k uhrazení jakýchkoliv splatných pohledávek za Podnájemcem, zejména započíst své pohledávky za Podnájemcem oproti Kauci. Použije-li Nájemce Kauci k úhradě jakékoliv pohledávky za Podnájemcem, je Podnájemce povinen Kauci bez prodlení doplnit do původní výše, a to do tří (3) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce. Kauce bude Podnájemci vrácena do šedesáti (60) dnů po skončení kalendářního čtvrtletí, ve kterém dojde k ukončení této smlouvy, za předpokladu, že Předmět podnájmu bude vyklizen a vrácen Nájemci ve stavu v souladu s touto smlouvou s přihlédnutím k běžnému opotřebení a Podnájemce bude mít uhrazeny své veškeré závazky vůči Nájemci plynoucí z této smlouvy. Případné úroky z Kauce náleží Nájemci.

- 12.5 Porušení povinnosti Podnájemce. V případě, že Podnájemce poruší jakoukoliv svou povinnost stanovenou v odst. 12.1, 12.2., 12.3 anebo 12.4 této smlouvy, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši tří procent (3 %) částky, na kterou má být Bankovní záruka vystavena podle odst. 12.1 této smlouvy za každý den prodlení, a Nájemce je oprávněn tuto smlouvu ukončit výpovědí.

- 12.6 Vrácení Bankovní záruky. Bankovní záruka bude Podnájemci vrácena do šedesáti (60) dnů po skončení kalendářního čtvrtletí, ve kterém dojde k ukončení této smlouvy, za předpokladu, že Předmět podnájmu bude vyklizen a vrácen Nájemci ve stavu v souladu s touto smlouvou s přihlédnutím k běžnému opotřebení a Podnájemce bude mít uhrazeny své veškeré závazky vůči Nájemci plynoucí z této smlouvy.

ČLÁNEK XIII DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY

13.1 Doba trvání. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, od 15. 10. 2022 do 14. 9. 2027.

13.2 Skončení podnájemního vztahu. Podnájemní vztah dle této smlouvy skončí:

- (a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
- (b) písemnou dohodou smluvních stran;
- (c) výpovědí, a to výlučně v případě naplnění některého výpovědního důvodu dle této smlouvy;
- (d) odstoupením od této smlouvy;
- (e) zánikem Nájemce nebo Podnájemce bez právního nástupce;
- (f) ukončením nájemního vztahu Nájemce k Nemovitosti.

Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že se na skončení tohoto podnájemního vztahu nepoužijí obdobně ustanovení o skončení nájmu bytu.

13.3 Výpověď Nájemce. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby výlučně z následujících důvodů:

- (a) Podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu s touto smlouvou; a/nebo
- (b) Podnájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo Poplatků za Služby (případně Záloh na Poplatky za Služby); a/nebo
- (c) Podnájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět podnájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v Administrativním centru; a/nebo
- (d) bylo rozhodnuto o odstranění Nemovitosti nebo o změnách Nemovitosti, jež brání užívání Předmětu podnájmu; a/nebo
- (e) Podnájemce přenechá Předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Nájemce; a/nebo
- (f) Podnájemce hrubě nebo opakovaně poruší ustanovení Provozního řádu; a/nebo
- (g) nastane některá ze skutečností uvedených v odst. 7.16 této smlouvy; a/nebo
- (h) Podnájemce opakovaně poruší ustanovení této smlouvy nebo bude i přes písemnou výzvu ze strany Nájemce v prodlení se splněním jakékoliv své povinnosti na základě této smlouvy; a/nebo
- (i) budou splněny podmínky pro ukončení smlouvy výpovědí upravené v čl. 8.5., 12.5, či 14.5.

13.4 Výpověď Podnájemce. Podnájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby výlučně z následujících důvodů:

- (a) Předmět podnájmu se stane bez zavinění Podnájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání po dobu nejméně jednoho (1) měsíce; a/nebo
- (b) Nájemce neodevzdá Podnájemci v souladu s touto smlouvou ani přes písemnou výzvu Předmět podnájmu; a/nebo
- (c) Nájemce hrubě poruší svou povinnost zabezpečovat řádné plnění Základních služeb a Podnájemce nebude moci z tohoto důvodu užívat Předmět podnájmu dohodnutým způsobem po dobu delší než jeden (1) měsíc; a/nebo
- (d) V předmětu podnájmu, respektive v jeho bezprostřední blízkosti v Nemovitosti započnou opravy či rekonstrukce, které budou podstatně ztěžovat užívání Předmětu podnájmu dohodnutým způsobem a budou trvat déle než 2 měsíce; a/nebo

- (e) Měsíční výše Poplatků za Služby vzroste tak, že dosáhne výše odpovídající 190 % z počáteční výše Záloh na Poplatky za Služby uvedené v čl. X. odst. 10.2. této smlouvy, což představuje navýšení o 19 375 Kč na 40 903 Kč ve srovnání s první úhradou za Zálohy na Poplatky za Služby uvedené v čl. X. odst. 10.2. této smlouvy.

- 13.5 Výpovědní doba. V případě výpovědi z výpovědního důvodu uvedeného v čl. 13.3 písm. b) a i) této smlouvy činí výpovědní doba čtrnáct (14) dní. Tato výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi.

Ve všech ostatních případech výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začíná běžet prvního (1.) dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. Oznámení o výpovědi musí být písemné.

Tato smlouva poté zanikne uplynutím výpovědní doby, přičemž jakékoliv finanční závazky Podnájemce vůči Nájemci a jakékoliv další závazky vyplývající z této smlouvy, u kterých to jejich kontext vyžaduje, přetrvávají takové ukončení této smlouvy a veškeré finanční závazky se stávají okamžitě splatnými.

Nájemce a Podnájemce se dohodli, že: (i) žádná ze smluvních stran není oprávněna ukončit tuto smlouvu z jiných důvodů, než výslovně uvedených v této smlouvě a smluvní strany výslovně vylučují aplikaci jakýchkoli zákonem stanovených důvodů, které by dle jakéhokoli právního předpisu umožňovaly ukončení této smlouvy před uplynutím sjednané doby výpovědi či odstoupením či jiným způsobem (ii) §§ 1977 a 1978; §§ 2002, 2003 a 2006; § 2227 a § 2308 Občanského zákoníku, se pro účely této smlouvy nepoužijí. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že Podnájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodu pouhé změny okolností, z nichž smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy. Trvá-li tato smlouva déle než deset let, není podnájemce oprávněn domáhat se z tohoto důvodu jejího zrušení soudem.

- 13.6 Náhrada investic. Podnájemce nemá po skončení podnájemu nárok na náhradu investic, zhodnocení stavebních úprav či údržby bez ohledu na to, zda byly provedeny se souhlasem nebo bez souhlasu Nájemce, pokud není písemně dohodnuto jinak. Podnájemce se tímto výslovně vzdává svého práva požadovat po Nájemci protihodnotu toho, o co se v důsledku úprav provedených na Předmětu podnájem Podnájemcem zvýšila jeho hodnota.

- 13.7 Vyklizení Předmětu podnájem. Podnájemce je povinen předat Předmět podnájem Nájemci ve stavu, v jakém Předmět podnájem převzal po odstranění veškerých Prací Podnájemce, ať už se souhlasem nebo bez souhlasu Nájemce ode dne uzavření této smlouvy, a to na vlastní náklady, neoznámí-li Nájemce písemně Podnájemci, že trvá na zachování některých nebo všech Prací Podnájemce, a to při zohlednění běžného opotřebení, vyklizený od veškerých movitých věcí, uklizený, a to nejpozději do tří (3) dnů od ukončení této smlouvy. V případě porušení této povinnosti je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši pět procent (5 %) měsíčního Nájemného za každý den prodlení. V případě, že Nájemce oznámí písemně Podnájemci, že trvá na zachování některých nebo všech Prací Podnájemce, je Podnájemce povinen tyto Práce Podnájemce na Předmětu podnájem zachovat. Po dobu ode dne ukončení této smlouvy do dne úplného vyklizení a faktického předání Předmětu podnájem Nájemci se Podnájemce dále zavazuje platit Nájemci částky odpovídající ekvivalentu Nájemného a Zálohy na Poplatky za Služby. Nájemce je oprávněn vyklidit po uplynutí deseti (10) dnů ode dne ukončení této smlouvy Předmět podnájem a veškeré movité věci nacházející se v Předmětu podnájem uschovat, to vše na náklady Podnájemce. V případě, že si Podnájemce takto uskladněné movité věci nevyzvedne nejpozději do patnácti (15.) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce, je Nájemce oprávněn tyto movité věci prodat z volné ruky a výtěžek prodeje použít k pokrytí závazků Podnájemce vzniklých na základě této smlouvy, či je na náklady Podnájemce nechat zlikvidovat. Ustanovení tohoto odstavce přetrvávají i po skončení této smlouvy.

- 13.8 Protokol o zpětném převzetí. O zpětném převzetí Předmětu podnájem bude sepsán mezi smluvními stranami protokol. Pokud Podnájemce nevyvine potřebnou součinnost při zpětném převzetí Předmětu podnájem, je Nájemce oprávněn tyto prostory převzít sám a o tomto převzetí a případných škodách na Předmětu podnájem sepsat protokol.

- 13.9 Smluvní pokuta. V případě, že Podnájemce poruší svou povinnost platit řádně a včas Nájemné, Zálohy na Poplatky za Služby nebo Poplatky za Služby a bude v prodlení s úhradou Nájemného, Záloh na Poplatky na Služby nebo Poplatků za Služby o více než jeden měsíc a takového porušení nenapraví ani přes písemnou výzvu ze strany Nájemce zavazuje se zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního Nájemného platného ke dni porušení této povinnosti Podnájemcem. Příslušná smluvní pokuta je však splatná až 30. den následující po ukončení podnájemního vztahu.
- 13.10 Změna vlastníka Nemovitosti. V případě, že se Nájemce stane vlastníkem Nemovitosti, zavazuje se Podnájemce uzavřít s Nájemcem nájemní smlouvu, kde předmětem nájmu bude Předmět podnájmu, za stejných podmínek, za jakých byla uzavřena tato smlouva, a to nejpozději do 30 dnů od doručení výzvy Nájemce k uzavření nájemní smlouvy.
- 13.11 Zákaznická základna. Podnájemce se tímto vzdává svého práva na náhradu za výhodu, kterou po ukončení této smlouvy případně získá Nájemce nebo nový Podnájemce Předmětu podnájmu převzetím zákaznické základny vybudované Podnájemcem, pokud takového právo Podnájemci vznikne.
- 13.12 Zadržení. Nájemce má právo zajistit úhradu pohledávky vůči Podnájemci zadržením movitých věcí, které má Podnájemce na Předmětu podnájmu nebo v něm. V případě, že Podnájemce neuhradí Nájemci své splatné závazky nejpozději do 5 dnů od uplatnění tohoto zadržovacího práva, je Nájemce oprávněn tyto věci na náklady Podnájemce prodat třetí osobě, i jiným způsobem než ve veřejné dražbě, a výtěžek z tohoto prodeje započíst vůči svým pohledávkám za Podnájemcem. Výtěžek je možné započíst i vůči nesplatným pohledávkám Nájemce za Podnájemcem, a to i v případě, že tyto pohledávky jsou zajištěny jinak nebo pokud Podnájemce prohlásí či je vzhledem k okolnostem zcela zřejmé, že pohledávky Nájemce neuhradí. Zbylou část výtěžku Nájemce vrátí Podnájemci do šedesáti (60) dnů po skončení kalendářního čtvrtletí, ve kterém dojde k ukončení této smlouvy. V případě, že se zadržené věci nepodaří prodat, je Nájemce oprávněn věci zlikvidovat na náklady Podnájemce.
- 13.13 Kompenzace za Snížené Nájemné. V případě, že Nájemce vypoví tuto smlouvu z důvodu uvedeného v odst. 13.3. písm. a) – c) a e) – i) této smlouvy, zavazuje se Podnájemce zaplatit Nájemci částku odpovídající kladnému rozdílu mezi Sníženým Nájemným a Nájemným, které by byl Podnájemce povinen zaplatit za období, během kterého platil Snížené Nájemné, pokud by za takového období platil Nájemné ve výši dle odst. 9.1. této smlouvy případně zvýšené v souladu s odst. 9.7. této smlouvy.

ČLÁNEK XIV POJIŠTĚNÍ

- 14.1 Pojištění Nájemce. Nájemce se zavazuje zajistit následující druhy pojištění vztahující se k Nemovitostem:
- (a) pojištění obecné odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám,
 - (b) pojištění přerušení provozu,
 - (c) pojištění majetku.
- Nájemce je oprávněn zřídit následující druhy pojištění vztahující se k Nemovitostem:
- (i) pojištění montážních rizik,
 - (ii) pojištění strojních rizik.
- 14.2 Pojištění Podnájemce. Podnájemce se zavazuje být pojištěn po celou dobu trvání této smlouvy a dále po celou dobu, kdy se bude Podnájemce zdržovat v Předmětu podnájmu. Podnájemce se v této souvislosti zavazuje, že uzavře pojistné smlouvy, jejichž předmětem bude:
- (a) pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám,

(b) pojištění majetku,

a to v rozsahu a dle podmínek stanovených v **Příloze č. 10**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. V případě pojištění odpovědnosti za škodu nepřesáhne výše spoluúčasti Podnájemce pět procent (5 %).

- 14.3 Předložení pojistky. Podnájemce se zavazuje předložit Nájemci kopii pojistky, případně pojistek, v rozsahu dle Přílohy č. 10 této smlouvy a potvrzení pojišťovny o sjednání příslušných pojištění, a to nejpozději ke Dni předání.
- 14.4 Doložení trvání pojistné smlouvy. Podnájemce se zavazuje poskytnout Nájemci na jeho žádost důkaz o tom, že udržuje požadované pojistné smlouvy v platnosti nejpozději do tří (3) pracovních dnů od obdržení příslušné písemné žádosti od Nájemce.
- 14.5 Porušení povinností Podnájemce. V případě, že Podnájemce nesplní některou se svých povinností stanovených v čl. XIV této smlouvy, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši pět procent (5 %) měsíčního Nájemného za každý započatý den prodlení. Pokud Podnájemce nesplní tuto svou povinnost ani v dodatečně lhůtě dané mu Nájemcem v písemné výzvě, která nesmí být kratší než deset (10) dnů, je Nájemce oprávněn podnájemní smlouvu vypovědět.

ČLÁNEK XV VYŠŠÍ MOC

- 15.1 Vyšší moc. Vyšší mocí se pro účely této smlouvy rozumí mimořádná, nepředvídatelná a neodvratitelná událost, která některé ze smluvních stran znemožní plnění povinností dle této smlouvy, zejména:
- (a) přírodní katastrofa,
 - (b) válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo,
 - (c) povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim nebo občanská válka,
 - (d) znečištění radioaktivitou z jaderného paliva nebo jakékoliv jiné nebezpečné součásti výbušného jaderného zařízení nebo součástí takového zařízení,
 - (e) objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností apod.,
 - (f) teroristický útok
- (dále jen „**Vyšší moc**“).
- 15.2 Za Vyšší moc se naopak nepovažují:
- (a) nepříznivé povětrnostní podmínky,
 - (b) události, které byly dotčené smluvní straně známy před podpisem této smlouvy,
 - (c) jakékoliv změny obecně závazných právních předpisů a technických norem,
 - (d) jakékoliv nové obecně závazné právní předpisy nebo technické normy,
 - (e) změna ekonomické situace či vývoje trhu.
- 15.3 Informační povinnost. Smluvní strany jsou povinny v případě Vyšší moci, která by mohla ovlivnit splnění jejich závazků dle této smlouvy, o takové skutečnosti informovat druhou smluvní stranu a vynaložit veškeré úsilí ke splnění svých závazků dle této smlouvy, pokud je to možné.

ČLÁNEK XVI ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 16.1 Rozhodné právo. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle

kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 558 (2); § 1748; §§ 1765 až 1766; § 1899; § 1936; ust. dle třetí věty § 1949 (1); § 1949 (2); §§ 1950 a 1951; § 1953; § 1971; § 1995 (2); § 2006; § 2050; § 2208; § 2210 (2) a (3); § 2212; § 2223; § 2226; § 2227; § 2232; § 2247; § 2287; § 2303; § 2311 a § 2315 Občanského zákoníku, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou. Přestože jsou obě smluvní strany toho názoru, že kogentní ustanovení týkající se ochrany slabší strany se na tento jejich smluvní vztah neuplatní, pro vyloučení pochybností smluvní strany rovněž vylučují aplikaci ustanovení §§ 1799 a 1800 Občanského zákoníku.

- 16.2 Změny a doplňky. Veškeré změny této smlouvy se provádějí písemně formou dodatku k této smlouvě. Jakákoliv úprava způsobu, jakým může být tato smlouva změněna, musí být v písemné formě.
- 16.3 Důvěrné informace. Obě smluvní strany se tímto zavazují, že neposkytnou tuto smlouvu či její části třetím osobám bez souhlasu druhé smluvní strany, a že informace uvedené v této smlouvě, nebo, které se dozvěděly během přípravy této smlouvy, a které nejsou obecně známy, budou uchovávat v tajnosti, neboť je obě strany považují za důvěrné. K výše uvedenému jsou povinni zavázat i svoje zaměstnance.
- 16.4 Smluvní pokuty. Smluvní pokuty uvedené v této smlouvě jsou splatné do sedmi (7) dnů ode dne doručení písemné výzvy Podnájemci. V případě, že Podnájemce neuhradí kteroukoliv ze smluvních pokut řádně a včas, je Nájemce oprávněn započíst smluvní pokutu oproti Kauci / Bankovní záruce v souladu s čl. XII této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že výše smluvních pokut uvedených v této smlouvě jsou přiměřené. Ustanovení týkající se smluvních pokut a náhrady škody zůstávají platná a účinná i po skončení této smlouvy. V případě, že se Podnájemce dopustí porušení povinnosti dle této smlouvy, které je sankcionováno smluvní pokutou ve výši stanovené jako procento z Nájemného, bude výše smluvní pokuty vypočítána z Nájemného, které bude Podnájemce povinen platit k prvnímu dni porušení sankcionované povinnosti. V případě, že se Podnájemce dopustí porušení sankcionované povinnosti dle této smlouvy v období, kdy bude platit Snížené Nájemné, bude smluvní pokuta vypočítána z výše Nájemného, které bude Podnájemce platit po skončení takového období.
- 16.5 Zavinění. V případě, že Podnájemce poruší jakoukoliv povinnost stanovenou touto smlouvou a Nájemce je z tohoto důvodu oprávněn požadovat po Podnájemci uhrazení smluvní pokuty, je Podnájemce povinen zaplatit smluvní pokutu na základě této smlouvy i v případě, jestliže porušení jakékoliv smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy nezavinil, nevyplyvá-li z následujících ustanovení této smlouvy něco jiného.
- 16.6 Smluvní pokuta a náhrada škody. Vznikem povinnosti hradit jakoukoli smluvní pokutu v důsledku porušení ustanovení této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran, není dotčen nárok na náhradu škody. Náhrada škody není výší smluvní pokuty omezena a smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě vzniku nároku Podnájemce na náhradu škody se nahrazuje pouze skutečná škoda, nikoliv ušlý zisk.
- 16.7 Započtení. Strany této smlouvy se dohodly, že Nájemné, Poplatky za Služby (resp. Zálohy na Poplatky za Služby) nebo jiná pohledávka Nájemce za Podnájemcem dle této smlouvy nejsou pohledávkami, které by bylo možno započíst oproti jiné pohledávce Podnájemce za Nájemcem jednostranným právním úkonem Podnájemce, tedy bez dohody obou účastníků této smlouvy. Podnájemce zejména není oprávněn započíst oproti Nájemnému, Poplatkům za Služby (resp. Zálohám na Poplatky za Služby) nebo jiné pohledávce Nájemce za Podnájemcem dle této smlouvy náhradu nákladů Podnájemce na odstranění vad Předmětu podnájem.
- 16.8 Postoupení. Podnájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Nájemce má právo postoupit nebo převést své pohledávky, práva a povinnosti z této smlouvy na jinou osobu. Nájemce je oprávněn zastavit jakoukoliv pohledávku vůči Podnájemci na základě této smlouvy ve prospěch třetí osoby, zejména financující banky, nebo ve prospěch jakéhokoli jiného subjektu, který uvedená banka písemně určí. Podnájemce je oprávněn postoupit nebo převést své pohledávky, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu pouze s výslovným písemným souhlasem Nájemce.

- 16.9 Oddělitelnost. Pokud se jakékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto smlouvou jako celkem. V případě, že by z jakéhokoliv nebyla platně uzavřena tato smlouva, zavazuje se Podnájemce hradit Nájemci za užívání Předmětu podnájmu na základě této smlouvy částky odpovídající výši Nájemného dle čl. IX této smlouvy a Záloh na Poplatky za Služby dle čl. X této smlouvy, a to způsobem a v termínech uvedených v čl. IX a X této smlouvy, jakož i všechny další platby, které by byl povinen platit na základě této smlouvy.
- 16.10 Účinnost. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 16.11 Promlčení. Veškerá majetková práva vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě pěti (5) let ode dne, kdy právo mohlo být poprvé uplatněno.
- 16.12 Rovné postavení stran. Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Smluvní strany se navzájem ujistují, že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Smluvní strany si jsou při uzavírání této smlouvy vědomy možnosti budoucích změn okolností existujících v době uzavření této smlouvy a prohlašují, že tyto změny představují podnikatelské riziko spojené s jejich činností, které nesou samy a dohodly se a považují za spravedlivé, že v důsledku takových případných změn nemohou uplatňovat vůči druhé smluvní straně žádná práva.
- 16.13 Řešení sporů. Smluvní strany se zavazují, že případné spory vzniklé z této smlouvy budou přednostně řešit smírnou cestou. Pokud tímto způsobem nebudou spory vyřešeny, dohodly se Smluvní strany na tom, že místně příslušným soudem bude Městský soud v Praze v případě, že bude dána věcná příslušnost krajského soudu, nebo Obvodní soud pro Prahu 9 v případě, že bude dána věcná příslušnost okresního soudu.
- 16.14 Doručování. Nájemce a Podnájemce se dohodli, že daňové doklady může Nájemce doručovat Podnájemci elektronickou poštou na emailovou adresu uvedenou níže. Veškerá jiná oznámení učiněná na základě této smlouvy budou učiněna písemnou formou a doručena na níže uvedené adresy stran (a) doporučeným dopisem nebo (b) kurýrem s doručovacími poplatky uhrazenými předem nebo (c) osobně oproti písemnému potvrzení o převzetí. Smluvní strany se dohodly, že účinky jejich doručení nastanou okamžikem přijetí nebo odmítnutí přijetí stranou, které jsou zaslány nebo dnem jejich uložení na poště nebo dnem, kdy se zásilka vrátí Nájemci jako nedoručená, podle toho, která z těchto skutečností nastane jako první.

Adresy pro doručování:

(a) V případě Nájemce:

M.I.C.C. Prague s.r.o.
k rukám jednatele společnosti
Jankovcova 1037/49
170 00 Praha 7
Identifikátor datové schránky: ntjmkw9

(b) V případě Podnájemce:

Filosofický ústav AV ČR, v. v. i.
Jilská 352, 110 00 Praha 1 – Staré Město
Identifikátor datové schránky: v9ant9g
Email: [REDACTED]

Smluvní strany se dohodly, že změnu adresy k doručování pro účely této smlouvy jsou oprávněny provést pouze písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně. Smluvní strany souhlasí též s doručováním do datové schránky a za tímto účelem se zavazují zajistit možnost dodávání dokumentů z datové schránky jiné fyzické osoby, podnikající fyzické osoby nebo právnické

osoby do své datové schránky v souladu s příslušným právním předpisem, tj. zák. č. 300/2008 Sb., přičemž strany ujednaly, že pro tento způsob doručování se uplatní fikce doručení dle § 17 odst. 4 tohoto zákona, nenastane-li dříve fikce či domněnka doručení dle jiného právního předpisu (např. § 573 NOZ).

- 16.15 Stejnopisy. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
- 16.16 Úplnost. Tato smlouva obsahuje úplnou dohodu smluvních stran ve věci předmětu této smlouvy, a nahrazuje veškeré ostatní písemné či ústní dohody učiněné ve věci předmětu této smlouvy.
- 16.17 Přílohy. Následující přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást:

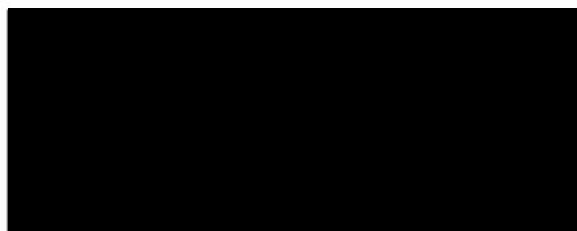
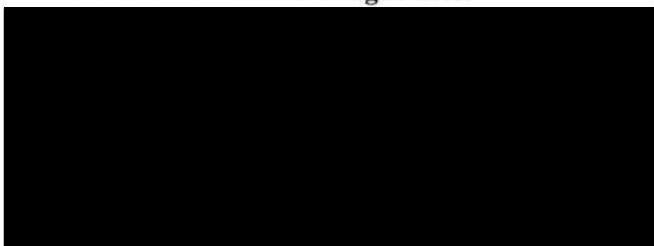
- Příloha č. 1: Prohlášení vlastníka Nemovitosti
- Příloha č. 3: Potvrzení o bezdlužnosti Podnájemce
- Příloha č. 4: Osvědčení o registraci k DPH Podnájemce
- Příloha č. 5: Plánek: Kancelářské prostory
- Příloha č. 6: *Vypuštěno*
- Příloha č. 7: *Vypuštěno*
- Příloha č. 8: Stav Předmětu podnájmu při předání Podnájemci
- Příloha č. 9: Vzor Bankovní záruky
- Příloha č. 10: Rozsah pojistné smlouvy
- Příloha č. 11: *Vypuštěno*
- Příloha č. 12: *Vypuštěno*
- Příloha č. 13: Plná moc pro zmocněnce nájemce
- Příloha č. 14: Způsob vyúčtování Záloh na Poplatky za Služby

Následující přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást:

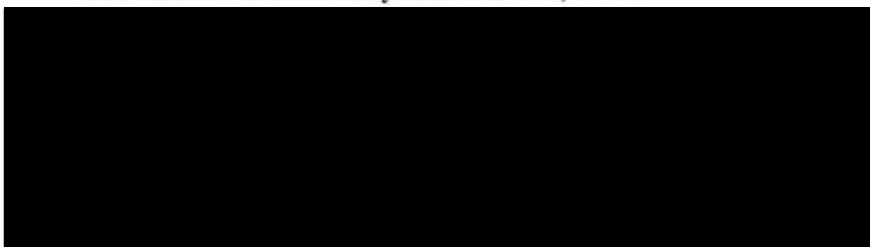
- Příloha č. 2: Provozní řád

- 16.18 Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, a že tato smlouva nebyla podepsána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují zdola své vlastnoruční podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

NÁJEMCE: **M.I.C.C. Prague s.r.o.**



PODNÁJEMCE: **Filosofický ústav AV ČR, v. v. i.**



Příloha 1

Prohlášení vlastníka Nemovitosti



49570/A/2016-HMU2

Č.j.: UZSVM/A/28751/2016-HMU2

PROHLÁŠENÍ

Česká republika je vlastníkem pozemku parcelní číslo 585 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Staré Město, čp. 988 – jiná stavba (dále jen „Palác Sevastopol“) zapsané na LV 60000 pro k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha. Na základě Smlouvy o předání majetku, zániku práva hospodařit s majetkem státu a vzniku příslušnosti hospodařit s majetkem státu (SŽDC Čj. S0630/2004-O31) ze dne 18. 4. 2016 s právními účinky ke dni 21. 4. 2016 vzniklo k tomuto majetku právo hospodaření Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, Nové Město.

Společnost Creseus, spol. s.r.o. se sídlem Jeruzalémská 1, 110 00 Praha 1, IČ: 45312460, jakožto nájemce uzavřela dne 30.12.1993 nájemní smlouvu se subjektem nadaným právem hospodařit s nemovitostí „Palác Sevastopol“ (dále jen „Nájemní smlouva“). Práva a povinnosti z Nájemní smlouvy na straně nájemce byly postoupeny ze společnosti Creseus, spol. s.r.o. na společnost Broadway – Creseus, s.r.o. se sídlem Celetná 38, Praha 1, IČ: 49682342, a následně na základě Smlouvy o převodu nájemních práv ze dne 30. 3. 1998 na společnost M.I.C.C. Prague s.r.o. se sídlem: Jankovcova 1037/49, 170 00 Praha 7, IČ: 25158783.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových tímto stvrzuje, že společnost M.I.C.C. Prague s.r.o. je na základě Nájemní smlouvy oprávněna přenechávat části pronajatého objektu dále do podnájmu třetím osobám a tudíž je oprávněna udělovat souhlas s umístěním sídla pro účely zápisu do obchodního či jiného rejstříku.

V Praze dne:

Mgr. Ivana Kubičková
ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu

Ověřovací doložka konverze na žádost do dokumentu v listinné podobě

Ověřuji pod pořadovým číslem **86697191-14465-160701132038**, že tento dokument v listinné podobě, který vznikl převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z **1** listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

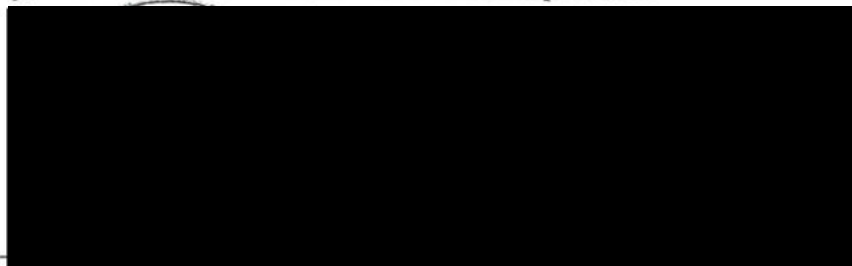
Vstupující dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 01.07.2016 v 13:21:30. Zaručený elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů vydanému k datu 01.07.2016 05:52:02. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu **00 A9 35 8F**, kvalifikovaný certifikát byl vydán akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb **I.CA - Qualified Certification Authority, 09/2009, První certifikační autorita, a.s.** pro podepisující osobu (označující osobu) **Mgr. Ivana Kubičková, ředitelka odboru, 41095, Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2, 128 00, Územní pracoviště v hlavním městě Praze, Česká republika-Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**. Elektronický podpis byl označen platným časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb. Platnost časového razítka byla ověřena dne 01.07.2016 v 13:21:30. Údaje o časovém razítku: datum a čas **30.06.2016 18:38:43**, číslo kvalifikovaného časového razítka **00 A9 1D 1B**, kvalifikované časové razítko bylo vydáno akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb **I.CA Qualified CA/RSA 07/2015, První certifikační autorita, a.s.**

Vystavil: **Městská část Praha 7**
Pracoviště: **Městská část Praha 7**
V Praze dne **01.07.2016**

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:

Blanka Škvárová

Otisk úředního razítka:



Poznámka:

Kontrolu této ověřovací doložky lze provést v centrální evidenci ověřovacích doložek přístupné způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.

Podle ověřovací knihy Úřadu Městské části Praha 7
pořadové číslo vidimace: **1754/3/2016**

tento/tato úplný/á-částecný/á opis/kopie,
obsahující 2 stran

souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byl/a pořízen/a a tato listina je:

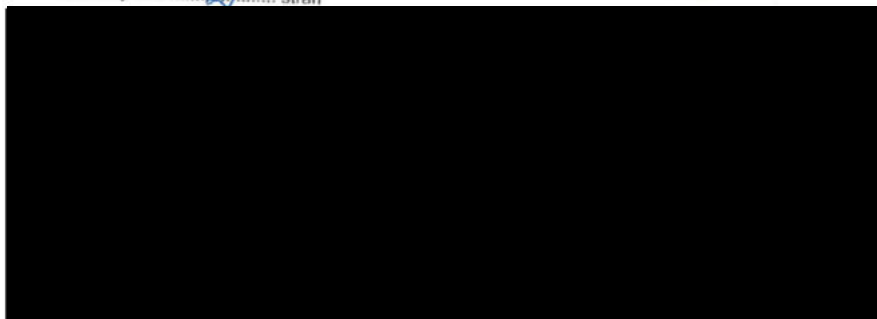
přepisem

ověřenou vidimovanou listinou

listinou, která je výstupem z autorizované konverze dokumentů

opisem nebo kopií pořízenou ze spisu

stejnopisem písemného vyhotovení rozhodnutí nebo výroku rozhodnutí
obsahujícím: 1 stran



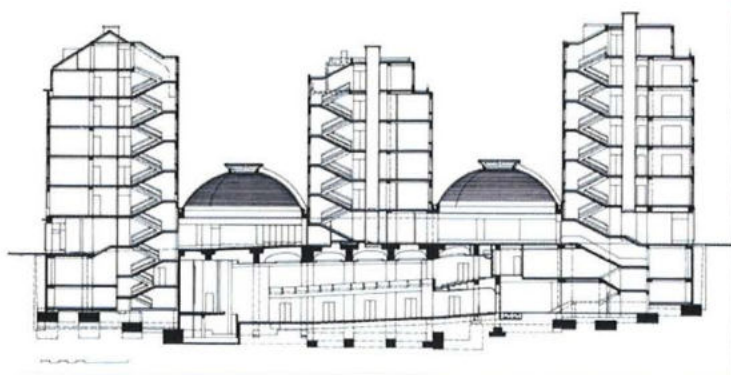
Příloha č.2

Provozní řád



PROVOZNÍ ŘÁD

PRO PODNÁJEMNÍ JEDNOTKY
PALÁCE BROADWAY



PROVOZNÍ ŘÁD

PRO PODNÁJEMNÍ JEDNOTKY PALÁCE BROADWAY

Preamble

Provozní řád prostoru Paláce Broadway (dále jen „**Provozní řád**“) je nedílnou součástí Podnájemní smlouvy, kterou se podnajímaři nebytové prostory nacházející se v objektu společnosti M.I.C.C. Prague s.r.o., Celetná 38/Na Příkopě 31, 110 00 Praha 1.

Obchodní společnost M.I.C.C. Prague s.r.o. je na základě Nájemní smlouvy k Paláci Broadway ze dne 30.12.1993, ve znění všech jejích dodatků jediným oprávněným nájemcem (dále jen „**Nájemce**“) nemovitostí, a to domu č.p. 988 a pozemku č. parcelní 585, nacházející se na adrese Praha 1, ulice Na Příkopě 31, katastrální území Staré Město, obec Praha (dále jen „**Palác Broadway**“).

O řádný a nerušený chod provozu objektu a o koordinaci různých i společných zájmů jednotlivých podnájemců v zájmu všech se stará Správa objektu Paláce Broadway (dále jen „**Správa objektu**“).

Správa objektu Paláce Broadway zajišťuje řádný chod objektu a v osobě Manažera Správy objektu Paláce Broadway (**dále jen „Manažer Správy objektu“**) je pověřeným zástupcem Nájemce M.I.C.C. Prague s.r.o. ve vztahu k dalším podnájemcům.

Manažer Správy objektu je oprávněn v rozsahu svých pravomocí k řešení stížností a podnětů podnájemců i návštěvníků Paláce Broadway. Přísluší mu dozor nad dodržováním Provozního řádu a všech právních předpisů, vztahujících se k provozu a bezpečnosti objektu. V tomto ohledu je jeho rozhodnutí konečné a v plné míře závazné pro podnájemce i návštěvníky. Případné odvolání proti jeho rozhodnutí musí být podáno písemně a řeší ho ředitel společnosti M.I.C.C. Prague s.r.o.

Některá svá práva a povinnosti (nebo jejich části) deleguje Správa objektu na servisní organizace (např. ostraha, údržba apod.), které je zajišťují na základě řádné smlouvy uzavřené s Nájemcem. Nad rámec těchto povinností jsou jim ve výjimečných případech (evakuace, havárie, ohrožení majetku, zdraví nebo života osob) svěřeny určité pravomoci, které jsou specifikovány v § 5 odst.(d) Provozního řádu.

Bližší popis úkolů Správy Paláce Broadway je uveden v příloze č. 1 Provozního řádu.

§ 1

Obecný popis, specifikace společných prostor

- (a) **Objekt byl vybudován v roce 1936** pro reprezentační obchodní úřad italské firmy ASSICURAZIONI GENERALI. Koncem roku 1948 byl objekt upraven k provozně administrativním účelům.
- (b) Jedná se o **skeletovou železobetonovou stavbu o 6-7 nadzemních podlažích (NP) a 3 podzemních podlažích (PP)** s převážně plochými střechami na jednotlivých sekcích. V úrovni 1.NP jsou sekce propojeny pasáží, která je zastřešena sklobetonovými kupolemi. Z pasáže jsou přístupny obchodní jednotky na 1.NP, divadlo a jednotlivá schodiště a výtahy sekcí A, B a C, které jsou neprůchozí.
- (c) Uliční fasáda do ul. Na Příkopě a Celetné jsou obloženy italským travertinem. Dvorní fasády jsou obloženy porcelánovými dlaždicemi. Fasáda do ulice Na Příkopě je osazena původními ocelovými zdvojenými okny. Ve fasádě do Celetné ulice byla tato okna v roce 1962 pro svou celkovou nefunkčnost nahrazena dřevěnými dvojitými špaletovými okny.
- (d) Tento objekt se nachází v Pražské památkové rezervaci. Dne 13. 01. 1994 byl prohlášen Ministerstvem kultury **nemovitou kulturní památkou jako „městský dům s kinem Sevastopol“**. Později byl prostor kina Sevastopol v podzemních podlažích zrekonstruován a v roce 2002 kolaudován jako Divadlo Broadway.
- (e) Ke vstupu podnájemců a návštěvníků do administrativních budov slouží především vchody do sekcí A, B a C. Podnájemci a jejich zaměstnanci jsou vybaveni čipem přístupového systému. **Vstupy do sekcí jsou zároveň únikovými východy.**
- (f) Specifikace společných prostor:
Obecná definice společných prostor Paláce Broadway je uvedena v Podnájemní smlouvě. V budově Paláce Broadway jsou to především vstupy do jednotlivých sekcí, průchozí pasáže, výtahy, schodiště a chodby, technické prostory.
- (g) Způsob užívání společných prostor je stanoven Správou objektu a může být upraven. Do servisních a technických prostor může být omezen přístup podnájemcům, jejich zaměstnancům i návštěvníkům. Z bezpečnostních a organizačních důvodů může být také omezen přístup do částí schodišť a chodeb.

Společnými prostory s omezeným vstupem jsou zejména:

- strojovny a technické zázemí budov
- rozvodny a místnosti s elektrickým zařízením
- zázemí úklidu a údržby
- velín (control room)
- střechy, balkony a terasy budov

Odůvodněný vstup do těchto prostor může být Správou Paláce Broadway povolen.

§ 2

Organizace provozu Paláce Broadway

Provozní doba:

- (a) Provozní doba průchozí pasáže je pro veřejnost stanovena **denně (365 dní v roce)**, a to v době **po-so 06:00-23:00 a ne 07:00-23:00 hodin**.
- (b) Obchodní jednotky v pasáži jsou povinny zajistit otevření provozoven denně (pondělí-neděle), minimálně v čase od 10:00 do 19:00 hodin. Po celou otevírací dobu musí být v provozovaných jednotkách přítomen personál podnájemců.
- (c) Divadlo Broadway má stanoven individuální provoz.
- (d) Mimo tuto uvedenou dobu jsou prostory průchozí pasáže uzavřeny a střeženy ostrahou objektu. Jakýkoliv vstup do těchto prostor je možný pouze na základě souhlasu Správce objektu.
- (e) **Vstup do administrativních budov** Paláce Broadway je zajištěn z ulice Na Příkopě 31 a z ulice Celetná 38 v přízemí Paláce Broadway.
- (f) Návštěvníci administrativních budov mají přístup do Paláce Broadway v době od 06:00 (resp. 07:00) do 23:00. Mimo tuto dobu budou návštěvníci vpuštěni pouze v doprovodu pracovníka podnájemce.
- (g) Podnájemci a jejich zaměstnanci jsou povinni spolupracovat s pracovníky ostrahy a dbát jejich pokynů. Případné spory ohledně vstupů a pohybu osob v době úplného uzavření Paláce Broadway řeší Manažer Správy objektu.
- (h) Příchody a odchody a pohyb servisních organizací pracujících pro M.I.C.C. Prague s.r.o. v době úplného uzavření objektu se řídí potřebami provozu a dějí se s vědomím ostrahy. Pro servisní společnosti pracující pro podnájemce platí pravidla pro pohyb zaměstnanců a podnájemců (veškerý pohyb takových osob je třeba v době úplného uzavření oznámit ostraze objektu).
- (i) Pasáž disponuje čtyřmi vstupními dveřmi, z čehož dvojice jsou z ulice Na Příkopě 31 a další dvojice z ulice Celetná 38. Vstupní dveře do pasáže jsou celoročně otevřené s výjimkou zimních měsíců, kdy teplota vzduchu klesne pod +4°C – v tom případě ostraha pasáže vstupní dveře zavře. Výjimkou z tohoto pravidla jsou levé vstupní dveře z ulice Na Příkopě 31 (vedle obchodu Destroy), které ostraha zavírá až při teplotě +1°C.

Všeobecná pravidla:

- (j) Podnájemci jsou povinni provozovat svoji činnost tak, aby nevznikaly důvody ke stížnostem a reklamacím.
- (k) Podnájemci **nebudou způsobovat žádný nevhodný hluk**, ani žádným jiným způsobem nebudou rušit jiné podnájemce ani jejich obchodní partnery.
- (l) Nájemce ani Pronajímatel **neodpovídá za ztrátu nebo odcizení majetku** podnájemců v prostorách Paláce Broadway.

§ 3

Požární ochrana a bezpečnost práce

- (a) Za **dodržování všech obecně platných předpisů z oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce**, jakož i ustanovení vyplývajících z tohoto Provozního řádu odpovídají na svých podnájemních plochách podnájemci. Na plochách společných je

tato odpovědnost na Správě objektu Paláce Broadway, která ji může smluvně delegovat na třetí osobu.

- (b) V souladu se zákony č. 262/2006 Sb. a č. 379/2005 Sb. **platí v celém objektu zákaz kouření** (s výjimkou vybraných gastroprovozoven). O zákazu kouření musí podnájemce informovat své zaměstnance. Ti jsou povinni tento zákaz dodržovat a dbát na to, aby tento zákaz dodržovali i jejich návštěvníci. V případě porušení tohoto zákazu může Správa objektu udělit podnájemci smluvní pokutu.
- (c) Dále je **zakázáno používat jakákoliv požárně nebezpečná zařízení a postupy** bez schválení Správou objektu nebo osobou jí určenou (požární technik Paláce Broadway), a to pouze za podmínek jí určených. Bez povolení Správy objektu není dovoleno používat jakékoliv přímotopné spotřebiče, jako jsou plotýnkové vařiče, elektronické plotýnkové sporáky, apod., včetně spotřebičů s otevřeným plamenem (plyn, propan-butan). Dále žádné hořlaviny nebo výbušné látky.
Sváření nebo práce s rozbrušovačkou a jinými obdobnými nástroji musí být výslovně povolena Správou objektu (Povolení k činnostem se zvýšeným požárním rizikem). V tomto Povolení je jmenovitě uvedeno, jaká opatření z hlediska požární bezpečnosti musí být vykonána, a kdo za jejich provedení odpovídá. Je-li to z hlediska požárních předpisů nutné, je podnájemce, na jehož ploše se práce vykonávají, povinen zajistit na vlastní náklady požární dohled po zákonem stanovenou dobu.
- (d) Veškeré **únikové východy a únikové cesty, hasicí přístroje**, zařízení pro hašení požáru, hydranty nebo tabulky upozorňující na tato zařízení, **musí být neustále volně přístupné**, dobře viditelné a nesmějí být ničím zakrývány.
- (e) Je zakázáno jakýmkoliv způsobem **poškozovat nebo omezovat funkci požárně bezpečnostních zařízení** a jejich součástí, jako jsou zejména: hasicí přístroje, hydranty, nouzová osvětlení, orientační systém, čidla EPS, apod. Případné úpravy a **změny** v/na požárně bezpečnostních zařízeních smí provádět výhradně **dodavatel schválený Správou objektu, a pouze po předchozím projednání** a písemném schválení. Úhrada případné škody, vzniklé nedodržením tohoto ustanovení, bude uplatněna proti podnájemci, který úpravy provedl.
- (f) Vlastní zařízení pro **reprodukcí hudby** musí být nastaveno na takovou hlasitost, aby nepřehlušilo zvuk sirén, vyhlašujících požární poplach, a aby nerušil ostatní podnájemce.
- (g) **Při nebezpečí požáru** nebo jiného závažného ohrožení bezpečnosti a zdraví osob je nezbytné urychleně upozornit ostrahu objektu Palác Broadway. Aby bylo zabráněno vzniku paniky je nutno tyto informace předávat pokud možno diskrétně, aby ostraha objektu měla čas zorganizovat evakuaci budov nebo jejich částí, a předešlo se škodám na zdraví osob.
- (h) Podnájemcem budou prováděny **požární a evakuační cvičení**, jak je požadováno příslušnými předpisy, **1x ročně**.

- (i) Z důvodů požární bezpečnosti jsou podnájemci povinni **odevzdat klíč** od svých podnájemních prostor do úschovy ostraze objektu. O užití klíče je podnájemce předem nebo neprodleně informován (kontaktní osoba) a je o tom proveden písemný zápis.

§ 4 **Nakládání s odpady**

- (a) Ke sběru a skladování nepotravinového odpadu v objektu je určen **Centrální sklad odpadů**, tento sklad umístěn **na 1. podzemním podlaží v budově C** (vstup z ulice Celetná). Na těchto místech je odpad z jednotlivých podnájemních ploch ukládán pracovníky podnájemce (případně jeho smluvního úklidu) do sběrných nádob.
- (b) Podnájemci **jsou povinni** při nakládání s odpady vycházet z platné legislativy – především ze zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech, vyhlášky MŽP č. 381/2001 (katalog odpadů), vyhlášky MŽP 383/2001 o nakládání s odpady a vyhlášky Hl.m.Prahy č. 15/1998. Výše uvedené zákony a vyhlášky nařizují producentům odpadů zejména **třídit odpady** dle druhů a kategorií, kontrolovat nebezpečné vlastnosti odpadů a zabezpečit odpady před odcizením nebo únikem ohrožujícím životní prostředí. V místnosti pro odpad jsou popelnice označeny barevně (černá – směsný odpad, modrá – papír, žlutá – plasty, zelená – sklo). Je zakázáno ukládat odpad mimo hrazený prostor.
- (c) Gastroprovozovny jsou **povinny zajistit odvoz gastroodpadu vlastními prostředky**.
- (d) Je zakázáno splachovat odpad do dřezů a toalet. V případě zanesení odpadního potrubí bude závada odstraněna na náklady příslušného podnájemce.
- (e) Podnájemcům je **zakázáno skladovat** či jen odkládat jakýkoliv svůj **odpad na místech, která k tomu nejsou určena** (chodby, schodiště, apod.) nebo jej odkládat do odpadkových nádob ve společných prostorách.
- (f) Úklidová služba objektu **neodpovídá za úklid a vynášení odpadu z podnájemních prostor**. Její zodpovědností je výhradně péče o společné prostory.

§ 5 **Bezpečnost**

- (a) Bezpečnost objektu Palác Broadway je zajištěna nepřetržitou službou servisní společnosti, jejíž zaměstnanci dostávají pokyny od Správy objektu a jsou jí odpovědní (dále jen „**Ostraha objektu**“). Tato služba ani Správa objektu neodpovídá za bezpečnost a pořádek a škody na plochách jednotlivých podnájemních jednotek.

- (b) Pasáž musí být neustále volně průchozí, proto veškeré předměty, které by pohyb po Pasáži omezovaly, budou odstraněny pracovníky bezpečnostní služby (ostrahy). Nerespektování tohoto pravidla může vést k udělení pokuty.
- (c) **Ostraha objektu** má povinnost zajistit bezpečnost ve veřejných a společných částech objektu, poskytování základní první pomoci, podávání všeobecných informací v souvislosti s provozem a pomoc všem zaměstnancům a návštěvníkům při orientaci. Ostraha objektu také dbá na dodržování Provozního řádu a má právo v tomto směru vydávat pokyny. Podnájemce je povinen pokyny ostrahy uposlechnout, dále je povinen pracovníky ostrahy objektu respektovat a spolupracovat s nimi při výkonu jejich povinností. O každém porušení Provozního řádu informuje ostraha Správu objektu. O všech požadavcích, jež se týkají Ostrahy objektu, musí být s touto společností jednáno prostřednictvím nebo s vědomím Správy objektu. Stížnosti a návrhy ohledně činnosti ostrahy objektu musí být předkládány Správě objektu v písemné formě (např. e-mailem). Aktivita a efektivnost zásahu pracovníků ostrahy je omezena případnou činností jiných bezpečnostních subjektů. Činnost jiné služby, než je Ostraha objektu, je třeba oznámit Správě objektu a to před zahájením její činnosti, aby bylo možno jejich práci vzájemně koordinovat.
- (d) Za **uzamčení a bezpečnost své podnájemní plochy** odpovídá každý podnájemce sám a to i mimo pracovní dobu. Z toho vyplývá povinnost při odchodu z podnájemní plochy řádně uzavřít okna a dveře, podnájemní plochu uzamknout a případně **aktivovat vlastní bezpečnostní systém**. Též je nutno vypnout všechny elektrické spotřebiče, jejichž provoz není z technologického hlediska nezbytný.
- (e) V případě **evakuace objektu** nebo ohrožení majetku a zdraví osob, přebírají pracovníci ostrahy odpovědnost za organizaci a průběh vyklizení budov. Všichni podnájemci, jejich zaměstnanci a návštěvníci Paláce Broadway jsou povinni řídit se jejich pokyny. V případě nutnosti rychlého zásahu a odstraňování havarijních situací (poruchy vody, plynu a elektrické energie) mají **stejně pravomoci i pracovníci údržby**.

§ 6 Zásobování

Zásobování podnájemních jednotek je **povoleno 24 hodin denně** za podmínek uvedených níže:

- (a) Z důvodu zachování příjemného prostředí pro návštěvníky i zaměstnance Paláce Broadway jsou podnájemci povinni minimalizovat pohyb případného zásobování v předpokládané době příchodů a odchodů ze zaměstnání, tj. v čase **07:30-09:00h** a dále **15:30-17:30h**.
- (b) Podnájemci jsou povinni zajistit, aby zásobování jejich jednotek neomezovalo provoz Paláce Broadway a průchodnost Pasáže a společných prostor.
- (c) Správa objektu **má právo omezit zásobování** přes společně užívané plochy v případě, že to bude omezovat volný průchod zaměstnanců nebo návštěvníků objektu.

- (d) Podnájemce a jeho zaměstnanci **musí zajistit převzetí, vyložení resp. naložení nákladu** a jeho přepravení na pronajatou plochu eventuálně do skladu v co nejkratším čase a zcela ve vlastní režii. Správa objektu ani **ostraha objektu v žádném případě nebude přejímat žádné zásilky** ani za ně přebírat odpovědnost.
- (e) Pracovník podnájemce, který organizuje zásobování, je **odpovědný za průběh celého procesu**. Bude-li k převozu zboží použit **transportní nebo paletový vozík**, nesmí být přetěžován a musí mít taková kola, která nebudou poškozovat dlažbu.
- (f) Zjistí-li ostraha objektu nebo pracovníci Správy objektu, že při zásobování podnájemce dochází **k poškození dlažby nebo jakéhokoliv vybavení objektu**, má právo zásobování s okamžitou platností zakázat a podnájemce je povinen zvolit takové řešení, při kterém bude zařízení objektu ochráněno. Pokud dojde při manipulaci s nákládkou či vykládkou k poškození jakéhokoliv vybavení prostor Paláce Broadway, má Nájemce **právo požadovat úhradu nákladů spojených s jejich opravou** po podnájemci, který (nebo jehož dodavatel) toto poškození způsobil.
- (g) Podnájemci jsou povinni zajistit, aby prostor, kde probíhala nákladka nebo vykládka, byl po jejich ukončení neprodleně uklizen.

§ 7 Další ustanovení

- (a) Podnájemci jsou povinni udržovat výkladní skříně, vývěsní štíty i veškeré části svých obchodů a obchodních prostor, jež jsou viditelné z obchodní pasáže, osvětlené po celou otevírací dobu Pasáže.

(b) Údržba, stavební práce

Údržba společných prostor a technologií souvisejících s provozem objektu je zajištěna servisní organizací na základě uzavřené smlouvy.

Veškerá údržba a opravy, které nevyžadují okamžitého jednání a mají být zajištěny Správou objektu, nesmí být vykonány nikým jiným, než Správou objektu nebo jím pověřeným pracovníkem, případně servisní organizací.

Veškerá **elektrická zařízení** a instalace používaná a provozovaná podnájemci musí být v souladu se zákonem č. 22/1997 Sb. včetně všech doplňujících předpisů a nařízení orgánů České republiky. Podnájemce je povinen před zahájením užívání podnájemní plochy předat Správě objektu úplnou dokumentaci skutečného provedení podnájemní plochy, obsahující stavební a technologickou část včetně všech potřebných výchozích revizí – 1x v tisku a 1x na CD. V průběhu provozu je podnájemce povinen na své náklady zajišťovat všechny **potřebné revize** a prohlídky jím instalovaných zařízení. Nájemce má právo požadovat dodání aktuálních platných revizí.

Revize a **kontroly požárně bezpečnostních zařízení** a zařízení instalovaných v rámci výstavby společných prostor zajišťuje Správa objektu. Jedná se o revize a kontroly EPS,

EZS, nouzového osvětlení, požárních ucpávek, požárních klapek VZT, hydrantů, PHP, výtahů, apod.

Podnájemce je oprávněn provádět v podnájemní jednotce jen ty stavební či jiné úpravy, které jsou v souladu s jeho Podnájemní smlouvou. Veškeré **zamýšlené stavební úpravy podnájemní plochy a změny tras medií nebo kapacity odběrů** medií je podnájemce povinen předem oznámit Správě objektu. Práce smí být vykonány pouze po předchozím písemném schválení Správou objektu a ve schváleném rozsahu.

Změny v elektroinstalaci oproti stavu při kolaudaci prostor – větší opravy, úpravy stávajícího stavu a instalaci nových elektrických spotřebičů (zvyšování a snižování trvalého odběru o více jak 10 %) musí podnájemce písemně nahlásit a předem projednat se Správou objektu. Jedná se např. o instalaci nebo naopak odebrání většího počtu svítidel, počítačů, instalaci dodatečného chlazení apod. Tyto informace slouží pro zpracování energetické bilance objektu a následně jako podklad pro jednání s dodavateli energií. Po provedení povolených změn na elektroinstalaci je podnájemce povinen předat Správě objektu **kopii dílčí revize**, řádně vystavené revizním technikem a příslušnou **výkresovou dokumentaci**.

Zásahy do požárně bezpečnostních zařízení a rozvodů telefonní sítě smí vykonávat pouze společnost určená Správou objektu.

(c) Přístup na podnájemní plochu

Pokud je pro **přístup do technologických a servisních prostor** za účelem provedení údržby nebo opravy nutno vstoupit nebo opakovaně vstupovat do podnájemní jednotky, jsou podnájemci povinni tyto vstupy umožnit:

- v případě havárie či nebezpečí z prodlení vždy a bez omezení
- v případě opravy, kterou je možno odložit, po dohodě s pracovníkem údržby (o možnosti odkladu rozhoduje Manažer údržby a jeho rozhodnutí je závazné).

Dále jsou podnájemci povinni:

- Kdykoliv **umožnit vstup** na všechny pronajaté plochy **Manažerovi Správy objektu**.
- Umožnit v předem stanovených termínech vstup na pronajaté plochy **všem servisním společnostem** zajištěných Správou objektu k výkonu servisních prací (v případě havarijních situací musí být vstup umožněn neprodleně a bez omezení).
- Umožnit pracovníkům Správy objektu a jimi pověřeným osobám **přístup ke všem měřicím zařízením**, určeným k měření spotřeby všech energií a umožnit jim jejich odečet. Místa, ze kterých se provádí odečet měřičů energií, **musí zůstat trvale přístupná** – to se týká i měřičů ve vlastnictví podnájemce.

(d) Ostatní povinnosti

Podnájemci jsou povinni:

- **Informovat** okamžitě Správu objektu, či jí pověřenou osobu **o závadách a poškozeních v předmětu podnájemní jednotky a ve společných prostorách, které způsobili sami, jejich zaměstnanci nebo návštěvníci nebo třetí osoby ve spojení s podnájemcem**, a umožnit Správě objektu či jí pověřené osobě závady ve společných prostorách odstranit. Podnájemce je povinen uhradit náklady spojené s odstraněním těchto závad.

- Neprodleně **oznámít Správě objektu všechny nehody, požáry nebo škody** vzniklé v předmětu podnájmu nebo společných prostorách objektu, které zjistí.
 - **Hradit včas a řádně veškeré peněžní částky** za práci, materiál a zařízení, poskytnutá podnájemci Správou objektu nebo servisními společnostmi v rámci údržby předmětu podnájmu a společných prostor.
 - **Instalovat pouze takové přístroje** a zařízení, jejichž provozem nebude rušena činnost ostatních podnájemců, nebo **jejichž vliv se nebude přenášet mimo předmět podnájmu.**
 - **Chovat se tak, aby nerušili výkon práv dalších podnájemců v Paláci Broadway.**
- (d) Podnájemci pasáže nesmějí umísťovat vývěsní štíty bez souhlasu Nájemce, který posoudí, zda je typ, rozměr a umístění navrhovaných štítů v souladu s celkovým estetickým vzhledem a standardem Paláce Broadway.
- (e) Na okna, dveře, chodby nebo jiné části Paláce Broadway nebudou malovány, nalepovány či jinak připevněny žádné značky, reklamy, loga nebo oznámení bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.
- (f) V případě, že bude udělení takového souhlasu dle předchozích článků tohoto Řádu odepřeno, nemá podnájemce v takovémto případě nárok na náhradu škody.
- (h) Podnájemci nemohou ve společných částech Paláce Broadway (zejména v Pasáži atd.), distribuovat prospekty nebo nabízet výrobky k prodeji s výjimkou propagačních akcí odsouhlasených Nájemcem.
- (e) V celém objektu Palác Broadway je přísný zákaz kouření, zejména však na hlavních schodištích všech budov A + B + C, pokuta za porušení je 1.500,- Kč / osoba / porušení a bude Podnájemci fakturována do 30 dnů od oznámení tohoto porušení kontaktní osobě Podnájemce.

Veškeré **předměty, nalezené na pozemku a v budovách** administrativního objektu je nálezce povinen vrátit majiteli, nebo odevzdat ostraze objektu. Ta zapíše identifikační údaje nálezce a – pokud to bude možné – zajistí jejich navrácení vlastníkov.

§8 Závěrečná ustanovení

- (a) **Porušení Provozního řádu** bude v závažných případech a v případě ohrožení bezpečnosti objektu, podnájemců nebo jakékoliv třetí osoby, považováno za porušení Podnájemní smlouvy. V takovém případě může být podnájemci udělena pokuta, a v případě opakovaného porušování Provozního řádu má Nájemce právo smluvní vztah ukončit.
- (b) **Provozní řád**, včetně jeho příloh, **je otevřeným dokumentem**, který může být Nájemcem kdykoliv aktualizován, doplňován a pozměňován. Takové změny Provozního řádu nabývají platnosti dnem jejich provedení Nájemcem a účinnosti okamžikem jejich doručení podnájemci (osobně, emailem, poštou na adresu uvedenou v Podnájemní smlouvě). V případě, že z jakéhokoliv důvodu nebude možné provést doručení změn Provozního řádu na adresu podnájemce uvedenou v Podnájemní smlouvě, pak se za

doručení změny Provozního řádu považuje odevzdání dokumentu pověřenému zaměstnanci podnájemce, nacházejícím se v předmětu nájmu.

(c) Odchylná ujednání obsažená v Podnájemní smlouvě mají přednost před zněním Provozního řádu.

(d) Nedílnou součástí Provozního řádu jsou následující přílohy:

1. Úkoly Správy objektu
2. Přehledový plán objektu
3. Kontakty Správy objektu

V Praze, dne 01.04.2021


Manažer Správy objektu Palác Broadway

Příloha č. 1

ÚKOLY SPRÁVY

AFI Palace Broadway

Mezi úkoly, jejichž plnění zajišťuje Správa objektu Palác Broadway, patří především:

(a) Provoz a údržba technologických zařízení, jako jsou na příklad:

- topení
- větrání
- hasicí zařízení (PHP, hydranty)
- EPS, EZS
- přístupový systém v úrovni vstupů do společných prostor
- výtahy
- chlazení
- osvětlení společných prostor
- provoz telefonní sítě

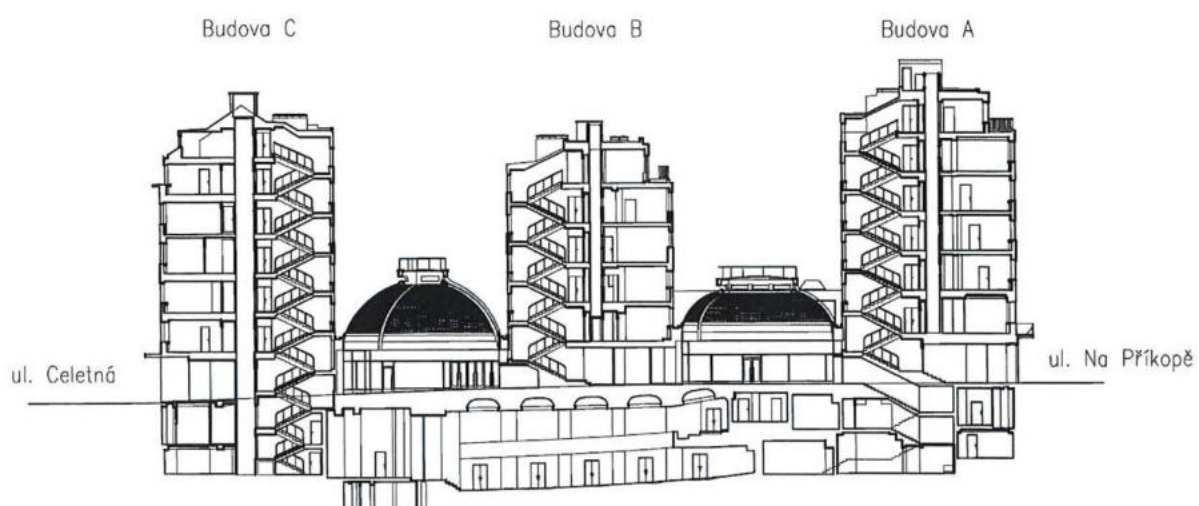
(b) Zajištění činností a dozor nad nimi – na příklad:

- úklid všech společně užívaných ploch a zařízení:
 - vstupních prostor, schodišť, chodeb, venkovních částí objektu – chodníků, a to včetně zimního úklidu
- každodenní odemykání a uzamykání objektu včetně denní i noční bezpečnostní služby
- pravidelná údržba technologických zařízení
- dozor nad provozem odpadového hospodářství
- dozor nad chováním všech podnájemců Paláce Broadway z hlediska nerušeného bezpečného pohybu návštěvníků, neznečišťování společných prostor, přístupových cest a objektových komunikací
- dozor nad dodržováním Provozního řádu a platných předpisů, vztahujících se k provozu budov objektu Paláce Broadway
- správa klíčového hospodářství a přístupového systému
- energetika – zásobování energiemi, odečítání stavů měřících přístrojů a vyhodnocení zjištěných údajů o spotřebách
- kontrola dodržování termínů revizí a zkoušek dle platných předpisů a to i ve vztahu k nájemcům, zajištění provádění revizí na zařízeních náležejících k budovám a další činnosti, související s provozem objektu

Příloha č. 2

PLÁN OBJEKTU

AFI Palace Broadway



Příloha č. 3

KONTAKTY SPRÁVY

pozice	jméno	mobil	e-mail
Ředitel	████████	████████	████████
Manažer Správy objektu	████████	████████	████████
Technik objektu I.	████████	████████	████████
Technik objektu II.	████████	████████	
Energetik objektu	████████	████████	████████
████████	████████		████████

Příloha č.3

Potvrzení o bezdlužnosti Podnájemce

Finanční úřad pro hlavní město Prahu

Štěpánská 28
111 21 PRAHA 1

Územní pracoviště pro Prahu 1

Štěpánská 28
112 33 PRAHA 1

Čj.: 7598436/22/2001-52523-108675

Vyřizuje:

Oddělení vyměřovací III

Telefon: č. dveří:

dne

Elektronicky podepsáno

29. 09. 2022

Ing. Jana Chmelová
vedoucí oddělení a zástupce
ředitele odboru

Filosofický ústav AV ČR, v. v. i.

DIČ: CZ67985955

Jilská 361/1
PRAHA 1 - STARÉ MĚSTO
110 00 PRAHA 1

P O T V R Z E N Í

Shora uvedený správce daně na základě žádosti o vydání potvrzení podle § 66 odst. 1 a § 67 odst. 3 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů o neexistenci daňových nedoplatků výše uvedeného daňového subjektu zaevidované dne 20.09.2022 pod č.j. 7557517/22/2001-52523-108675, potvrzuje ke dni 22.09.2022

neexistenci daňových nedoplatků

vůči orgánům Finanční správy České republiky.

L.S.

Ing. Jana Chmelová
vedoucí oddělení a zástupce ředitele odboru

Příloha č.4

Osvědčení o registraci k DPH Podnájemce

Finanční úřad pro Prahu 1
Štěpánská 28
112 33 PRAHA 1
Čj.: 92124/07/001901/8746
Vyřizuje: [redacted]
Telefon: [redacted]
[redacted] č.dveří: [redacted]

118/07
26/307
V Praze
dne 21.03.2007

Daňový subjekt:

Filozofický ústav AV ČR, v.v.i.
Jilská 1
PRAHA 1 - STARÉ MĚSTO
110 00 PRAHA 1

Číslo spisu: 886/1998

O S V Ě D Ě N Í
o registraci

Podle § 33 odst. 12 a 13 zákona č.337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o správě daní"), jste u shora uvedeného správce daně zaregistrován s účinností od **01.07.1998** a je Vám přiděleno toto daňové identifikační číslo:

DIČ: CZ67985955

Současně se ukončuje platnost Osvědčení o registraci
čj. 223601/04/001901/6805 ze dne 13.10.2004.

Podle § 94 odst.1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů jste
plátcem daně z přidané hodnoty
s účinností od **01.12.2004**

Daňové identifikační číslo musíte uvádět ve všech případech komunikace se správcem daně a v dalších případech, pokud tak stanoví zvláštní zákon (§ 33 odst.12 zákona o správě daní). Při všech platbách, poukazovaných správci daně, použijte jako variabilní symbol kmenovou část DIČ (tj. číslo za kódem CZ).

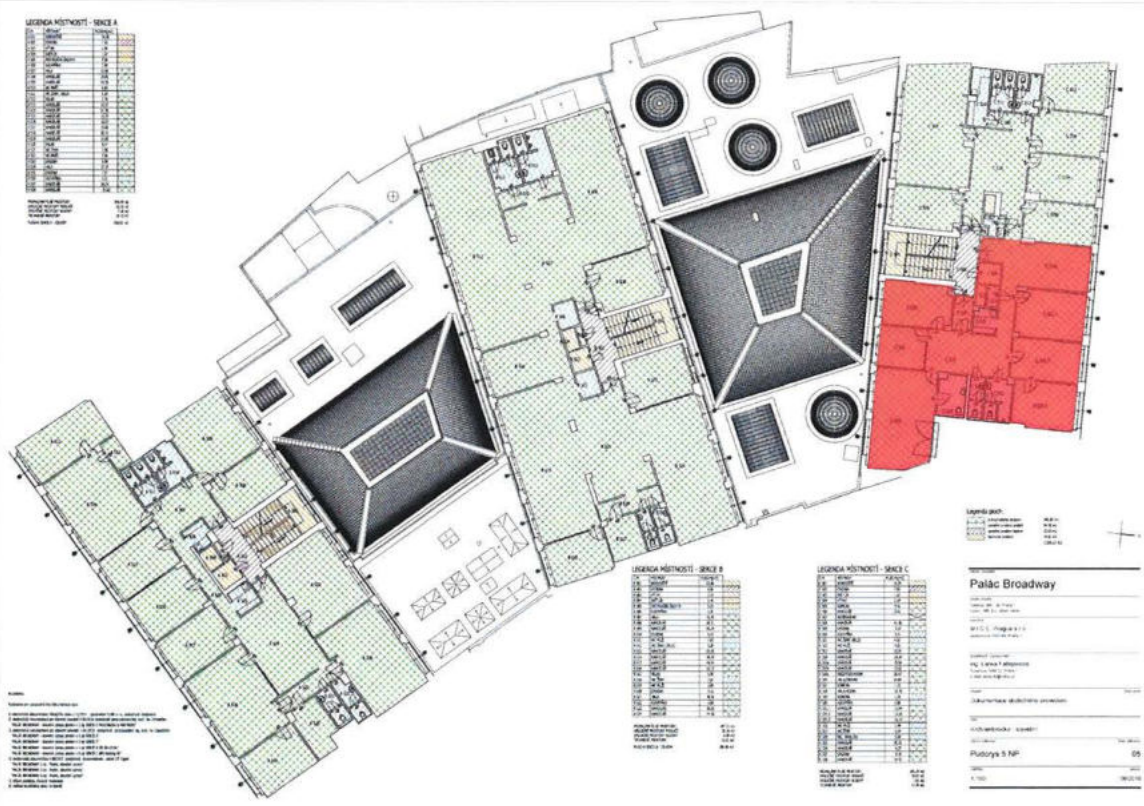
Veškeré změny údajů, týkající se Vaší registrace, jste povinen oznámit shora uvedenému správci daně do 15 dnů ode dne, kdy nastaly (§ 33 odst.7 zákona o správě daní).

Proti tomuto rozhodnutí se můžete odvolat do 30 dnů ode dne, který následuje po jeho doručení, písemně nebo ústně do protokolu u shora uvedeného správce daně. Odvolání nemá odkladný účinek (§ 48 zákona o správě daní).

[redacted]
Jaroslava Dvořáková
registrátor
Finančního úřadu pro Prahu 1

Příloha č.5

Plánek: Kancelářské prostory



Příloha č.6

Vypuštěno

Příloha č.7

Vypuštěno

Příloha č.8

Stav Předmětu podnájmu při předání Podnájemci

Příloha č.9

Vzor Bankovní záruky

Příloha 9
Vzor bankovní záruky

M.I.C.C. Prague s.r.o.
Jankovcova 1037/49
170 00 Praha 7

[NÁZEV BANKY]
[ADRESA BANKY]

[DATUM]

BANKOVNÍ ZÁRUKA

Záruka č.: [BUDE DOPLNĚNO]
Nájemce: M.I.C.C. Prague s.r.o., IČ: 251 58 783, se sídlem Jankovcova 1037/49,
Praha 7, PSČ 170 00
Podnájemce (naš klient): [BUDE DOPLNĚNO]

Vážení,

byli jsme informováni našim klientem – společností [BUDE DOPLNĚNO], že uzavřel s vaší společností M.I.C.C. Prague s.r.o. dne [BUDE DOPLNĚNO] podnájemní smlouvu na nebytové prostory v budově č.p. 988 nacházející se na pozemku parc. č. 585, katastrální území Staré Město, obec Praha, označované též jako „Palác Broadway“ (dále jen „Podnájemní smlouva“).

Na základě Podnájemní smlouvy je náš klient povinen předložit ve Váš prospěch bankovní záruku za řádné splnění jeho povinností podnájemce vyplývajících z Podnájemní smlouvy.

Z příkazu našeho klienta přebíráme my, [NÁZEV BANKY], tuto záruku a neodvolatelně se zavazujeme zaplatit Vám, bez zkoumání souvisejícího právního vztahu a bez jakýchkoliv námitek tohoto vztahu se týkajících, na základě Vaší první písemné výzvy, ve které uvedete, že náš klient nesplnil své smluvní závazky z Podnájemní smlouvy, částky až do celkové výše

[BUDE DOPLNĚNO] Kč
(slovy [BUDE DOPLNĚNO] korun českých)

na Vámi uvedený účet.

Náš závazek z této záruky vstupuje v účinnost dne [BUDE DOPLNĚNO] a zaniká automaticky, jakmile obdržíme zpět originál této bankovní záruky, avšak nejpozději [BUDE DOPLNĚNO], i když nebude vrácen zpět originál záruky. Výzva k zaplacení nám musí být doručena nejpozději výše uvedeného dne.

Výše této záruky se snižuje o každou námi provedenou platbu této záruky.

Vyplacením celé výše námi zaručené částky tato záruka zaniká.

Z identifikačních důvodů je nutné, aby výzva k plnění z této bankovní záruky byla opatřena úředně ověřenými podpisy osob oprávněných jednat jménem Vaší společnosti či za Vaší společnost, nebo podpisy těchto osob ověřenými bankou Vaší společnosti. Pokud bude výzva k plnění podepsána osobou, která není statutárním orgánem společnosti, musí být k výzvě připojen originál nebo úředně ověřená kopie plné moci řádně udělené Vaší společnosti této osobě, přičemž podpisy na plné moci musí být rovněž úředně ověřeny.

Příloha 9
Vzor bankovní záruky

Práva a pohledávky z této záruky lze postoupit na třetí osobu, o čemž nás musíte informovat. Od okamžiku, kdy nám bude doručeno oznámení o postoupení práv z této záruky, je oprávněna nás požádat o plnění ze záruky pouze osoba, na kterou byla postoupena práva z této záruky. Z identifikačních důvodů je nutné, aby oznámení o postoupení bylo opatřeno úředně ověřenými podpisy osob oprávněných jednat jménem Vaší společnosti či za Vaši společnost, nebo podpisy těchto osob ověřenými bankou Vaší společnosti. Pokud bude oznámení podepsáno osobou, která není statutárním orgánem společnosti, musí být k němu připojen originál nebo úředně ověřená kopie plné moci řádně udělené Vaší společností této osobě, přičemž podpisy na plné moci musí být rovněž úředně ověřeny.

Tato záruka se řídí českým právem.

[RAZÍTKO A PODPIS BANKY]

Příloha č.10

Rozsah pojistné smlouvy

Pojištění Podnájemce

a) Pojištění majetku

Toto pojištění musí pokrývat obsah, vybavení, vylepšení provedená Podnájemcem a skladovaný majetek vlastněný nebo pronajímaný Podnájemcem nebo za jehož pojištění je Podnájemce zodpovědný a které se nachází v prostorách nebo na území Administrativního centra. Výše pojistného krytí by měla být závislá na reprodukční hodnotě majetku a měla by se vztahovat na následující rizika: požár, blesk, výbuch, náraz letadla a vozidla, kouř, aerodynamický třesk, prasklé potrubí, prosakování požárního sprchového zařízení, vichřice, kroupy, hmotnost sněhu, zemětřesení a krádež.

b) Zákonná odpovědnost

Toto pojištění pokrývá zákonnou odpovědnost Podnájemce za škodu způsobenou na pronajatých nemovitostech, za smrt nebo zranění způsobené třetí osobě nebo za škodu na majetku třetí osoby způsobenou v pronajatých prostorách včetně odpovědnosti za škodu na majetku v úschově Podnájemce nebo v jeho správě. Třetí osoby zahrnují návštěvníky, hosty, zákazníky Podnájemce a jeho zaměstnance. Hranice odpovědnosti v rámci tohoto pojištění by neměla být nižší než 10 000 000,- Kč.

Příloha č.11

Vypuštěno

Příloha č.12

Vypuštěno

Příloha č.13

Plná moc pro zmocněnce Nájemce

PLNÁ MOC

POWER OF ATTORNEY

My, níže podepsaná společnost,

We, the undersigned company,

M.I.C.C. Prague s.r.o.

IČO: 251 58 783

se sídlem: Praha 7, Jankovcova 1037/49, PSČ: 170 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 54258
zastoupená: Doron Klein a Jana Domanová,
jednatelé

M.I.C.C. Prague s.r.o.

Identification No.: 251 58 783

with its registered office in: Prague 7, Jankovcova 1037/49, Post Code: 170 00

registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section C, File 54258

represented by: Doron Klein and Jana Domanová,
the executives

tímto zmocňujeme Tala Romu, dat. nar. [REDACTED]

bytem: [REDACTED]

hereby authorize Mr. Tal Roma, date of birth: [REDACTED]

, residing at: [REDACTED]

aby nás, jakožto nájemce domu čp. 988, nacházejícího se na pozemku parc. č. 585, na adrese Praha 1, ulice Na Příkopě 31, katastrální území Staré Město, obec Praha, označovaného též jako PALÁC BROADWAY nebo PALÁC SEVASTOPOL (dále jen „Budova“), zastupoval při:

to represent us, as the tenant of the building Desc. No. 988, which is located on the land plot No. 585, at the address Prague 1, Na Příkopě 31, cadastral area of Staré Město, Municipality of Prague, called also as PALÁC BROADWAY or PALÁC SEVASTOPOL (further only the „Building“), in the following matters:

- a) podpisu smluv o budoucích smlouvách podnájemních a podnájemních smluv, vč. jejich případných změn či ukončení a současně v rámci veškerých jednání uzavření těchto smluv předcházejícím;
- b) podpisu smluv v souvislosti se zajištěním provozu a fungování Budovy, zejm. smluv o dodávkách služeb a zboží, servisních smluv, smluv o dílo, kdy hodnota plnění v jednotlivém případě nepřesáhne 10 miliónů Kč (v případě smlouvy na opakované plnění hodnotu 10 miliónů Kč bez DPH za rok);
- c) veškerých právních jednáních v souvislosti s výkonem našich práv a povinností vyplývajících ze smluv výše uvedených a ze smlouvy nájemní, na jejímž základě je Budova užívána s výjimkou jakýchkoliv změn nájemní smlouvy vč. jejího ukončení;

- a) execution of the agreements on future sub – lease agreements and sub - lease agreements incl. their potential amendments or terminations, and in the same time within all the legal acts prior to execution of such agreements;
- b) execution of the agreements with respect to their operation and functioning of the Building, in particular the supply agreements on goods and services, operation agreements, contracts on work, value of which does not exceed CZK 10 Million w.o. VAT in an individual case (in case of repeating supplies CZK 10 Million w.o. VAT in a year);
- c) all legal acts with respect of the performance of our rights and duties arising from the agreements/contracts mentioned above and from the lease agreement, on its basis the Building is used except of any changes of the lease contract incl. its termination;

a dále, aby nás ve výše uvedených věcech zastupoval ve všech řízeních vedených u všech orgánů samosprávy a státní správy,

včetně podání všech návrhů a žádostí, podání opravných prostředků, vzdání se opravných prostředků, apod.

Tato plná moc je vyhotovena v české a anglické jazykové verzi. V případě nesrovnalostí mezi oběma verzemi bude rozhodující verze česká.

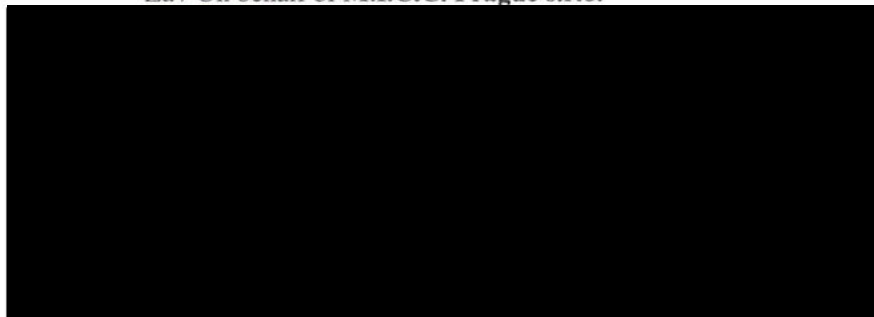
and further to represent us in above mentioned matters in all proceedings before all self-administration, and state administration bodies,

including but without limitation, submission of all necessary applications and petitions, lodging appeals etc.

This Power of Attorney has been adopted in the Czech and English language versions. In case of any discrepancy between the language versions, the Czech version shall prevail.

V Praze dne / In Prague on 9.2. 2022

Za / On behalf of **M.I.C.C. Prague s.r.o.**



Tuto plnou moc přijímám.

I accept this Power of Attorney.

V Praze dne / In Prague on 9.2. 2022



Tal Roma

Podle ověřovací knihy Úřadu Městské části Praha 7
pofadové číslo legalizace: 411/1/2022

[Redacted text block]

adresa místa trvalého pobytu

[Redacted text block]

Podle ověřovací knihy Úřadu Městské části Praha 7
pofadové číslo legalizace: 447/1/2022

[Redacted text block]

Příloha č.14

Způsob vyúčtování Záloh na Poplatky za Služby

Způsob vyúčtování Záloh na Poplatky za Služby

1. Náklady na přímou spotřebu médií (Služby) týkající se Předmětu nájmu

Pronajímatel umožní Nájemci v Předmětu nájmu odebírat tato média:

- a) elektrická energie

Tato média budou Nájemcem hrazena podle jejich skutečné spotřeby, která bude měřena měřiči, které budou nainstalovány přímo v Předmětu nájmu. Jednotková cena bude stanovena pronajímatelem na základě vyúčtování od dodavatelů těchto médií. Pokud budou dodavatelé těchto médií účtovat k cenám za jednotky jakékoliv paušální platby, budou tyto platby rozpočítány na jednotlivé jednotky a takto bude vypočtena cena jednotky, kterou bude platit Nájemce. Bližší popis je uveden v odst. 10.4 této smlouvy.

Pronajímatel umožní Nájemci v Předmětu nájmu odebírat tato média:

- a) chlad
- b) teplo
- c) studená voda
- d) teplá voda

Ostatní energie spotřebované v Předmětu nájmu (chlad, teplo, voda) budou rozúčtovány mezi Nájemce podle poměru Kalkulační plochy Nájemce stanovené v Nájemní smlouvě k celkové pronajatelné ploše Budovy.

2. Náklady na Služby týkající se Společných prostor

Spotřeba energií ve Společných prostorech

Elektřina

Od celkové spotřeby elektrické energie budou odečteny náklady na elektrickou energii, kterou hradí Nájemci podle skutečné spotřeby. Takto získaná částka bude rozpočítána mezi Nájemce podle poměru Kalkulační plochy Nájemce stanovené v Nájemní smlouvě k celkové pronajatelné ploše Budovy.

Ostatní energie spotřebované ve Společných prostorech (teplo, voda) budou rozúčtovány mezi Nájemce podle poměru Kalkulační plochy Nájemce stanovené v Nájemní smlouvě k celkové pronajatelné ploše Budovy.

Provoz výtahů

Celkové náklady na provoz výtahů jsou tvořeny jednak paušální částkou, která se platí pravidelně každý měsíc servisní firmě, jednak náklady na mimozáruční servis, podle potřeby. Výše těchto nákladů je dohodnutá v servisní smlouvě a je pro každý typ výtahu jiná.

Náklady na údržbu a provoz **osobních výtahů** budou rozpočítány mezi Nájemce podle poměru Kalkulační plochy Nájemce stanovené v Nájemní smlouvě k celkové pronajatelné ploše Budovy.

Údržba

Celkové náklady na údržbu budou rozpočítány mezi Nájemce podle poměru Kalkulační plochy Nájemce stanovené v Nájemní smlouvě k celkové pronajatelné ploše Budovy.

Správa

Celkové náklady na Správu budovy budou rozpočítány mezi Nájemce podle poměru Kalkulační plochy Nájemce stanovené v Nájemní smlouvě k celkové pronajatelné ploše Budovy. Náklady na správu zahrnují mimo jiné pojištění, daň z nemovitosti, účetní služby, mzdové náklady, kancelářské potřeby a náklady na ostatní služby, které v souvislosti se správou poskytuje pronajímateli subjekt, který tuto správu zajišťuje.

Úklid

Náklady na úklid se rozdělují na náklady na venkovní, vnitřní a zimní úklid a účtují se podle poměru Kalkulační plochy Nájemce stanovené v Nájemní smlouvě k celkové pronajatelné ploše Budovy.

Ostraha a provoz recepce

Na nákladech na ostrahu se podílejí všichni Nájemci podle poměru Kalkulační plochy Nájemce stanovené v Nájemní smlouvě k celkové pronajatelné ploše Budovy.

Na nákladech na provoz recepce se podílejí všichni Nájemci podle poměru Kalkulační plochy Nájemce stanovené v Nájemní smlouvě k celkové pronajatelné ploše Budovy.

Odpad

Celkové náklady na odvoz odpadu budou rozpočítány mezi Nájemce podle poměru Kalkulační plochy Nájemce stanovené v Nájemní smlouvě k celkové pronajatelné ploše Budovy.

Ostatní služby

V případě, že budou Nájemcům poskytovány další služby, budou náklady na tyto služby rozpočítány mezi Nájemce podle poměru Kalkulační plochy Nájemce stanovené v Nájemní smlouvě k celkové pronajatelné ploše Budovy.

M.I.C.C. Prague s.r.o. - service reimbursement

Tenant **Filozofický ústav**

Area **165,6 m2**

Period **01.01.2022** **31.03.2022**

Areas			
Building A	1 713,62 m²	0,205	
Building B	1 923,20 m²	0,230	
Building C	1 747,82 m²	0,209	
Passage	1 275,36 m²	0,153	5 384,640 m²
Theatre	1 700,00 m²	0,203	
Total	8 360,00 m²	1,000	

	Total costs	Tenant - Direct costs	Tenant - Non direct costs	Tenant - Total costs
Water	18 654,80	0,00	803,92	803,92
Precipitation water	7 826,21	0,00	240,69	240,69
Electricity	231 555,40	0,00	7 121,29	7 121,29
Gas	1 044 988,55	0,00	32 137,73	32 137,73
Waste	42 769,80	0,00	1 843,15	1 843,15
Security	228 291,56	0,00	7 020,91	7 020,91
Cleaning	172 056,74	0,00	5 291,46	5 291,46
Maintenance	676 616,80	0,00	20 808,77	20 808,77
Lift	28 702,95	0,00	1 236,94	1 236,94
Administration	393 420,09	0,00	12 099,30	12 099,30
	2 844 882,88	0,00	88 604,16	88 604,16

M.I.C.C. Prague s.r.o. - service reimbursement

Tenant Filozofický ústav

Area 165,6 m2

Period 01.04.2022 30.06.2022

Areas			
Building A	1 713,62 m²	0,205	
Building B	1 923,20 m²	0,230	
Building C	1 747,82 m²	0,209	
Passage	1 275,36 m²	0,153	
Theatre	1 700,00 m²	0,203	
Total	8 360,00 m²	1,000	5 384,640 m²

	Total costs	Tenant - Direct costs	Tenant - Non direct costs	Tenant - Total costs
Water	27 032,50	0,00	1 101,86	1 101,86
Precipitation water	8 093,03	0,00	248,89	248,89
Electricity	247 607,85	0,00	7 614,97	7 614,97
Gas	411 898,93	0,00	12 667,60	12 667,60
Waste	43 054,53	0,00	1 754,93	1 754,93
Security	230 686,65	0,00	7 094,57	7 094,57
Cleaning	100 331,11	0,00	3 085,60	3 085,60
Maintenance	519 618,19	0,00	15 980,41	15 980,41
Lift	29 795,75	0,00	1 214,50	1 214,50
Administration	377 082,15	0,00	11 596,84	11 596,84
	1 995 200,69	0,00	62 360,18	62 360,18

