

Arcona Capital RE Bohemia s.r.o.

a

Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 31502394



Arcona Capital RE Bohemia s.r.o., se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 284 38 353, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 141523 (výpis z obchodního rejstříku této společnosti tvoří Přílohu č. 7 této Smlouvy), bankovní spojení: 6662416002/5500, bankovní účet vedený u Raiffeisenbank, a.s.

Zastoupená [REDAKCE], jednatelem

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Středisko společných činností AV ČR, v. v. i., se sídlem Národní 1009/3, Staré Město, Praha 1, IČO: 60457856, zapsané v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR pod spis. zn. č. 17113/2006-34/SSC (výpis z rejstříku veřejných výzkumných institucí tvoří Přílohu č. 8 této Smlouvy), bankovní spojení: 123-246450247/0100, bankovní účet vedený u Komerční banka, a.s.

zastoupená Ing. Tomášem Wenclem, MBA, ředitelem

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“ nebo samostatně „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem určitých prostor sloužících podnikání a parkovacích míst;
- B) Pronajímatel je oprávněn přenechat Předmět nájmu, jak je tento definován níže, do úplatného užívání Nájemci; a
- C) Smluvní strany si přejí v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), uzavřít níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“) za níže uvedených podmínek;

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NÁSLEDOVNĚ:

1. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do úplatného užívání:

- a) prostory sloužící podnikání specifikované v Příloze č. 2 této Smlouvy, nacházející se v budově bez čísla popisného (dále jen „**Budova**“), která je součástí pozemku parc. č. 88/3, v katastrálním území Karlín, obec Praha (dále jen „**Pozemek**“), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 79 (dále jen „**LV**“), vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Prostory sloužící podnikání**“);
- b) věci movité tvořící příslušenství Prostorům sloužícím podnikání, jejichž seznam tvoří Přílohu č. 6 této Smlouvy (dále jen „**Příslušenství Prostor sloužících podnikání**“);
- c) parkovací místo č. 17, 34 nacházející se na pozemku parc. č. 88/2, zapsaném na LV (dále jen „**Parkovací stání**“),

Prostory sloužící podnikání, Příslušenství Prostor sloužících podnikání a Parkovací stání společně (dále jen „**Předmět nájmu**“)

a Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné a další platby ve výši a způsobem, který je v souladu s touto Smlouvou.

Kopie LV tvoří Přílohu č. 9 této Smlouvy.

- 1.2. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat za účelem kanceláří v rozsahu výkonu předmětu podnikání dle výpisu z veřejného rejstříku ke dni uzavření této Smlouvy, který tvoří Přílohu č. 8 této Smlouvy.
- 1.3. Předmět nájmu může být užíván pouze k výše stanovenému účelu nájmu. Podmínky změny účelu nájmu jsou upraveny ve všeobecných podmínkách nájmu, které tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Všeobecné podmínky nájmu**“).

2. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 2.1. Nájem je sjednán od 1.12.2022 (dále jen „**Počátek nájmu**“) do 31.12.2027 (dále jen „**Doba nájmu**“).

3. NÁJEMNÉ

- 3.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši a způsobem stanoveným ve Splátkovém kalendáři, jak je tento definován níže (dále jen „**Nájemné**“).
- 3.2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel poskytne Nájemci slevu z Nájemného z Prostor sloužící podnikání a slevu z nájmu z parkovacích stání a služeb v měsíci prosinci 2022. V tomto měsíci bude nájem za kanceláře a následně z parkovacích stání činit [REDACTED] + příslušné DPH. Služby se nebudou účtovat. Média se budou účtovat v plné výši (dále jen „**Sleva**“). Sleva bude poskytnuta jednorázově a její podoba je upřesněna v Příloze č. 1 této Smlouvy.
- 3.3. Nájemce se spolu s Nájemným zavazuje Pronajímateli platit zálohy na dodávku médií a poplatky za služby, a to ve výši a způsobem stanoveným Splátkovým kalendářem, jak je tento definován níže (dále jen „**Servisní poplatky**“).
- 3.4. Nájemné, Servisní poplatky a jakékoliv platby vyplývající z této Smlouvy jsou splatné na základě splátkových kalendářů, které jsou daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „**Splátkový kalendář**“).
- 3.5. Smluvní strany se dohodly, že Splátkový kalendář bude Pronajímatelem vystavován vždy jednou ročně s účinností od 1. března příslušného kalendářního roku a bude Nájemci doručen do 7. března příslušného kalendářního roku. Výše Nájemného může být měněna pouze v závislosti na růstu indexu spotřebitelských cen v České republice v souladu s článkem 4 této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že marné uplynutí lhůty pro doručení Splátkového kalendáře Nájemci podle tohoto odst. 3.5. nemá za následek zánik práva Pronajímatele vystavit Splátkový kalendář ve smyslu tohoto odst. 3.55.
- 3.6. Smluvní strany se dohodly, že výše Servisních poplatků bude Pronajímatelem měněna v souladu se Všeobecnými podmínkami nájmu. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je datem splatnosti uvedeným v příslušném Splátkovém kalendáři.
- 3.7. První Splátkový kalendář pro období trvající ode dne Počátku nájmu do posledního dne měsíce února následujícího kalendářního roku tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

4. INDEXACE NÁJEMNÉHO

- 4.1. Po dobu nájmu bude Nájemné podléhat indexaci založené na růstu indexu spotřebitelských cen v České republice, a bude upravováno Pronajímatelem ke každému 1. březnu příslušného kalendářního roku, o průměrnou roční míru inflace odpovídající přírůstku indexu spotřebitelských cen předchozího kalendářního roku v České republice vyhlášenou Českým statistickým úřadem k datu 31. ledna předcházejícího relevantnímu 1. březnu.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že v roce 2023 nebude Nájemné podléhat indexaci.
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě záporné hodnoty indexu spotřebitelských cen v České republice Nájemné nebude sníženo.
- 4.4. Pronajímatel oznámí Nájemci písemně zvýšení Nájemného nejpozději současně s doručením příslušného nového Splátkového kalendáře.
- 4.5. Počínaje rokem, ve kterém se Česká republika stane zemí eurozóny, bude index spotřebitelských cen v České republice nahrazen indexem spotřebitelských cen eurozóny – MUICP.

5. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

- 5.1. Nájemce bere na vědomí, že veškeré existující i budoucí pohledávky Pronajímatele za Nájemcem z titulu této Smlouvy jsou zastaveny ve prospěch společnosti Sberbank CZ, a.s., se sídlem U Trezorky 921/2, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČO: 250 83 325, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 4353 (dále jen „**Zástavní věřitel**“). Nájemce bere na vědomí, že je povinen v souladu s § 1335 a násl. Občanského zákoníku provádět veškeré platby, na které má Pronajímatel nárok z titulu této Smlouvy, na bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy č. **6662416002/5500, vedený u Raiffeisenbank, a.s.** nebo na účet sdělený za tímto účelem Zástavním věřitelem nebo novou financují bankou Pronajímatele, kterou Pronajímatel Nájemci řádně oznámí.

6. JISTOTA

- 6.1. Nájemce se zavazuje složit k rukám Pronajímatele nebo ve prospěch jeho bankovního účtu do pěti (5) dnů od podpisu této Smlouvy, nejpozději však v den Počátku nájmu, jako peněžitě zajištění závazků Nájemce vzniklých na základě Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou jistotu ve výši stanovené jako trojnásobek (3x) součtu částky měsíčního Nájemného a Servisních poplatků včetně DPH (dále jen „**Jistota**“).
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel není povinen předat Předmět nájmu Nájemci do užívání předtím, než mu bude Nájemcem prokázáno řádné uhrazení Jistoty.
- 6.3. Nájemce se zavazuje udržovat po celou dobu nájmu Jistotu ve výši podle odst. 6.1 tohoto článku. V případě, že Pronajímatel započte celou nebo část Jistoty proti své jakékoli pohledávce za Nájemcem, je Nájemce povinen ji doplatit do původní výše podle odst. 6.1 tohoto článku, a to nejpozději do pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k doplacení Jistoty Nájemci. Výzva dle předchozí věty musí obsahovat důvod a výši částky použité z Jistoty. Nedoplatí-li Nájemce Jistotu v této lhůtě, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět.
- 6.4. Pronajímatel se zavazuje vrátit Jistotu nebo její zbývající část Nájemci, a to do třiceti (30) pracovních dnů ode dne, ve kterém dojde k vyklizení Předmětu nájmu Nájemcem po ukončení nájemního vztahu dle Smlouvy, a zároveň až budou vypořádány veškeré závazky Nájemce z titulu této Smlouvy.

- 6.5. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn požadovat jakékoli úroky z Jistoty.
- 6.6. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn na úhradu své pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce v Předmětu nájmu. Způsob realizace zadržovacího práva je upraven příslušnými ustanoveními Všeobecných podmínek nájmu.

7. STAVEBNÍ ÚPRAVY NÁJEMCE

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce provede na svoje náklady následující úpravy (dále jen „Úprava jednotky“):
- Instalaci zátěžového koberce v Předmětu nájmu, bez chodby a spol. Prostor
 - Nástavbu slaboproudu nad současné rozvody
 - Úprava velikosti datového rozvaděče na standardní formát umožňující umístění zařízení šířka 19“
 - Oprava stávajících datových rozvodů
 - Nové datové rozvody do stávajících kabelových žlabů
- 7.2. Náklady vynaložené Nájemcem na realizaci Úpravy jednotky nepředstavují technické zhodnocení Předmětu nájmu, ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
- 7.3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu jakýchkoliv nákladů vzniklých v souvislosti s prováděním Úpravy jednotky, a to ani v případě, kdy dojde k ukončení této Smlouvy podle čl. 12 této Smlouvy.
- 7.4. Nájemce je povinen při realizaci Úpravy jednotky prací šetřit v nejvyšší možné míře práv třetích osob, kterým svědčí nájemní či jiné užívací právo k nebytovým prostorům nacházejícím se v Budově. Nájemce je povinen provádět Rekonstrukční práce tak, byl zachován přístup třetích osob, které odvozují právo užívat nebytové prostory v Budově od vlastnického práva Pronajímatele k Budově (včetně jejich zákazníků, dodavatelů a obchodních partnerů – tyto osoby dále jen „Ostatní nájemci“) k nebytovým prostorům, které tyto osoby v Budově užívají nad rámec omezení popsanych v projektové dokumentaci Rekonstrukčních prací. V případě porušení této povinnosti Nájemce nahradí Pronajímateli veškerou prokazatelnou škodu tím vzniklou, zejména v důsledku slev z Nájemného a jiných náhrad, které bude Pronajímatel nucen Ostatním nájemcům poskytnout z důvodu jejich omezeného přístupu do jejich předmětu nájmu. V případě, že Pronajímatel zjistí porušení této povinnosti, má povinnost o tom Nájemce neprodleně informovat.
- 7.5. Nájemce uhradí v plné výši náhradu škody požadovanou po Pronajímateli třetími osobami z důvodu provádění Úpravy jednotky, kterou tyto třetí osoby prokázaly.
- 7.6. Nájemce se zavazuje zajistit, aby i Dodavatelé šetřili v nejvyšší možné míře práv Ostatních nájemců dle předchozího odstavce.
- 7.7. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady úklid takového nepořádku v okolí Budovy a Pozemku, který nastal ve spojení s prováděnými rekonstrukčními pracemi, v průběhu Úpravy jednotky.
- 7.8. Smluvní strany se dohodly, že je Pronajímatel oprávněn po skončení nájmu rozhodnout o uvedení Předmětu nájmu do původního stavu nebo ponechání stavebních uprav provedených v rámci Úprav jednotky. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu Úpravy jednotky odstranit nebo je převést na Pronajímatele za částku 1.000 Kč.

8. BĚŽNÁ ÚDRŽBA A OPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU

8.1. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady bezpečnost, případně funkčnost, a údržbu veškerých svých bezpečnostních, protipožárních, uzamykacích a jiných instalací a zařízení a jakéhokoliv svého majetku umístěného v Předmětu nájmu, a to včetně Nájemcem provedeného technického zhodnocení Předmětu nájmu.

8.2. Nájemce se zavazuje provádět osobně, případně prostřednictvím třetích osob, a na vlastní náklady, údržbu Předmětu nájmu s cílem udržovat Předmět nájmu v řádném stavu tak, aby jeho hodnota nebyla snižována nad míru odpovídající běžnému opotřebení. Údržbou se rozumí zejména, avšak ne výlučně,

- a) malování, údržba obkladů zdí;
- b) údržba a opravy podlahových krytin;
- c) údržba a opravy sanitárního zařízení;
- d) údržba oken;
- e) údržba dveří, zámků a jiného kování;
- f) údržba osvětlení; a
- g) drobné opravy Předmětu nájmu a jeho příslušenství,

(společně dále jen „**Běžná údržba**“), a to do souhrnné maximální roční výše nákladů na Běžnou údržbu 5.000 Kč. Nájemce odpovídá za provádění Běžné údržby. Pronajímatel se zavazuje provádět takovou údržbu, která je Běžnou údržbou podle tohoto odst. 8.2, na své náklady pouze tehdy, převyšuje-li souhrnnou roční výši nákladů na její provedení 5.000 Kč.

8.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení Nájemcovy povinnosti provádět Běžnou údržbu je Pronajímatel oprávněn zajistit výkon Běžné údržby sám, a to na náklady Nájemce. V takovém případě Nájemce uhradí Pronajímateli jakékoliv účelně vynaložené náklady na provedení Běžné údržby. Odpovědnost Nájemce za škodu způsobenou porušením povinnosti provádět Běžnou údržbu tím není dotčena.

9. POJIŠTĚNÍ

9.1. Pronajímatel je povinen uzavřít a udržovat obvyklé živelní pojištění týkající se Budovy a pojištění odpovědnosti za škody vůči třetím osobám (dále jen „**Pojištění Pronajímatele**“).

9.2. Po Dobu nájmu je Nájemce povinen mít na své vlastní náklady uzavřeno pojištění všech věcí, které se nacházejí v Předmětu nájmu, pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v důsledku činností prováděných Nájemcem v Budově (včetně Předmětu nájmu), a to včetně oprávněné činnosti, jak je specifikována v odst. 1.2 této Smlouvy a pojištění podnikatelského rizika pro případ přerušování podnikání (dále jen „**Pojištění Nájemce**“) a udržovat jej. Pronajímatel neodpovídá za ostrahu Předmětu nájmu.

9.3. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli doklad o tom, že uzavřel Pojištění Nájemce s tím, že pojištění musí být účinné nejpozději ode dne převzetí Předmětu nájmu nebo ke dni Počátku nájmu podle toho, který den nastane dříve.

9.4. Pojistné smlouvy prokazující existenci takového Pojištění Nájemce musí mít obsah uspokojivý pro Pronajímatele a musí být uzavřeny s pojišťovnou nebo pojišťovnami, jež jsou přijatelné pro Pronajímatele.

- 9.5. Každá Smluvní strana je povinna na základě písemné žádosti prokázat druhé Smluvní straně, že příslušná pojištění podle čl. 9 této Smlouvy byla řádně uzavřena, jsou udržována a pojistné je uhrazeno.
- 9.6. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené v důsledku požáru, vody z vodovodních zařízení, odcizení nebo jiných vlivů na movitých věcech Nájemce (zařízení, zboží atd.), lhostejno, jakého druhu je příčina a jaký rozsah tyto vlivy mají.
- 9.7. Nájemce se zavazuje dodržovat další podmínky pojištění stanovené Všeobecnými podmínkami nájmu.

10. PODNÁJEM A PŘEVOD NÁJMU

- 10.1. Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, jakoukoliv formou jej přenechat do užívání, ať již úplatného nebo bezúplatného, převést nebo postoupit tuto Smlouvu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. V případě, že Nájemce převede nájem dle § 2307 Občanského zákoníku na třetí osobu či umožní třetí osobě jakkoliv užívat Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se ročnímu Nájemnému.
- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu podle odst. 10.1 tohoto článku, je Pronajímatel oprávněn ukončit nájem výpovědí podle čl. 12 této Smlouvy.
- 10.3. V případě, že bude Nájemce požadovat souhlas Pronajímatele podle odst. 10.1 tohoto článku, zavazuje se Nájemce Pronajímateli v písemné žádosti sdělit základní podmínky takové podnájemní smlouvy, smlouvy o převodu nájmu či jiné smlouvy o užívání, přičemž taková smlouva musí stanovovat minimálně stejné povinnosti třetí osoby, jako stanovuje tato Smlouva pro Nájemce a trvání příslušného smluvního vztahu nesmí překročit Doby nájmu. Nájemce je zejména povinen identifikovat podnájemce a účel podnájmu.

11. POSTOUPENÍ A ZMĚNA VLASTNICTVÍ

- 11.1. Nájemce je oprávněn postoupit jakákoliv práva a převést jakékoliv své povinnosti podle této Smlouvy na třetí osobu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, jinak je takový převod či postoupení dohodou Nájemce se třetí osobou vyloučeno.
- 11.2. Pronajímatel se zavazuje, že bezodkladně informuje Nájemce o prodeji nemovitosti, ve které se nachází Předmět nájmu. Změna vlastnictví nemovitosti, v níž se nachází Předmět nájmu, není důvodem pro výpověď.

12. UKONČENÍ NÁJMU

- 12.1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou Nájemci, a to v případě, že Nájemce závažným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy. Za závažný způsob porušení se zejména považuje:
- a) Nájemce je, i po dodatečné výzvě Pronajímatele, v prodlení s úhradou Nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek nájmu po dobu delší než třicet (30) dnů;
 - b) Nájemce je v prodlení s úhradou nebo doplněním Jistoty o více než deset (10) dnů;
 - c) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu stanoveným v této Smlouvě;

- d) Nájemce užívá Předmět nájmu nebo společné prostory Budovy či venkovní zařízení nacházející se na Pozemku způsobem, který je v rozporu s touto Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami nájmu;
 - e) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě nebo jakékoli osobě umožní jiné užívání Předmětu nájmu nebo jakékoli jeho části bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - f) Nájemce dlouhodobě vykonává svá práva Nájemce vyplývající z této Smlouvy způsobem, který je v rozporu s dobrými mravy; nebo
 - g) Nájemce porušuje své povinnosti stanovené provozním řádem Budovy a/nebo bezpečnostními předpisy.
- 12.2. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou Pronajímateli, a to pouze v případě, že Pronajímatel závažným způsobem opakovaně porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy, přičemž v důsledku této skutečnosti Nájemce nemůže řádným způsobem vykonávat svá práva založená touto Smlouvou, a současně pouze za předpokladu, že Pronajímatel na písemnou výzvu Nájemce v dodatečně lhůtě stanovené touto výzvou neukončí porušování svých povinností uložených m touto Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami nájmu. Ve výzvě Pronajímateli dle předchozí věty Nájemce (i) identifikuje povinnosti, které Pronajímatel opakovaně porušil odkazem na příslušná ustanovení této Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek nájmu a specifikuje skutkový stav takového porušení povinností a (ii) stanoví lhůtu minimálně třicet (30) dní, ve které je Pronajímatel povinen ukončit porušování svých povinností uložených mu touto Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami nájmu.
- 12.3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z důvodů uvedených ve odst. 12.1.e), 12.1.f) a 12.1.g) tohoto článku písemnou výpovědí doručenou Nájemci, a to pouze za předpokladu, že Nájemce na písemnou výzvu Pronajímatele ve lhůtě stanovené touto výzvou neukončí porušování svých povinností uložených mu touto Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami nájmu. Ve výzvě Nájemci dle předchozí věty Pronajímatel (i) identifikuje povinnosti, které Nájemce opakovaně porušil odkazem na příslušná ustanovení této Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek nájmu a specifikuje skutkový stav takového porušení povinností a (ii) stanoví lhůtu minimálně třicet (30) dnů, ve které je Nájemce povinen ukončit porušování svých povinností uložených mu touto Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami nájmu.
- 12.4. Výpovědní doba pro případ výpovědi dle odst. 12.2 a 12.3 tohoto článku činí třicet (30) pracovních dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
- 12.5. Výpovědní doba pro případ výpovědi podle odst. 12.1.a), 12.1.b), 12.1.c) a 12.1.d) tohoto článku činí patnáct (15) pracovních dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi Nájemci.
- 12.6. V případě předčasného ukončení nájmu Pronajímatelem z důvodu na straně Nájemce je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu v plné výši Jistoty.
- 12.7. Nájemce se tímto vzdává práva domáhat se zrušení závazku v souladu s ustanovením § 2000 Občanského zákoníku.
- 12.8. Nájemce prohlašuje, že Doba nájmu je dobou minimálně nezbytnou k naplnění jeho účelu, jak je vymezen touto Smlouvou a který vyplývá z podnikatelské činnosti Nájemce.

- 12.9. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nemá nárok na náhradu za převzetí členské základny Nájemce.
- 12.10. Smluvní strany se dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 2232, § 2308 písm. a) a § 2312 Občanského zákoníku na nájem založený touto Smlouvou.

13. ZMĚNA SÍDLA NÁJEMCE

- 13.1. V případě, že je sídlo nebo místo podnikání Nájemce umístěno v Předmětu nájmu, zavazuje se Nájemce:
- a) nejpozději do jednoho (1) měsíce od data skončení nájmu podle této Smlouvy změnit své sídlo nebo místo podnikání tak, aby nebylo umístěno v Předmětu nájmu; a
 - b) změnu svého sídla nebo místa podnikání bez zbytečného odkladu, nejpozději do deseti (10) pracovních dní od zápisu této změny do příslušného rejstříku, Pronajímateli prokázat.
- 13.2. Pokud Nájemce poruší svou povinnost dle odst. 13.1 písm. a) tohoto článku, zavazuje se Nájemce Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši odpovídající 1 % z částky měsíčního Nájemného ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle této Smlouvy, a to za každý, byť započatý den prodlení se splněním příslušné povinnosti.

14. PLATBY

- 14.1. Závazek Nájemce poskytnout Pronajímateli jakékoli peněžité plnění vyplývající z této Smlouvy se má za splněný dnem připsání předmětné peněžní částky ve prospěch účtu Pronajímatele.
- 14.2. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakýchkoli plnění dle této Smlouvy je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 14.3. Jakékoli peněžité plnění poskytnuté Nájemcem Pronajímateli bude vždy použito nejdříve na splnění jeho závazku uhradit úrok z prodlení, smluvní pokutu a následně na úhradu jistiny dlužné částky.
- 14.4. Smluvní strany se dohodly, že je Pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti vyplývající z této Smlouvy, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.
- 14.5. Smluvní strany se dohodly, že promlčecí lhůta jakéhokoliv práva vyplývajícího z této Smlouvy nebo vzniklého v souvislosti s touto Smlouvou činí pět (5) let od okamžiku, kdy Pronajímatel mohl takové právo poprvé uplatnit.

15. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 15.1. Podpisem této Smlouvy Nájemce potvrzuje, že byl seznámen se Všeobecnými podmínkami nájmu ve znění tvořícím Přílohu č. 4 této Smlouvy, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy.
- 15.2. Podpisem této Smlouvy Nájemce potvrzuje, že byl seznámen s provozním řádem Budovy, který tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy (dále jen „**Provozní řád**“), obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v Budově a Předmětu nájmu, a že byl seznámen s povinnostmi vyplývajícími ze zabezpečení požární bezpečnosti Budovy a Předmětu nájmu a zavazuje se tyto povinnosti dodržovat. Smluvní strany se dohodly, že je Pronajímatel oprávněn v rozsahu stanoveném

dohodu Smluvních stran v této Smlouvě nebo platnými právními předpisy České republiky jednostranně měnit ustanovení Provozního řádu tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob a majetku nacházejících se v Budově a/nebo Předmětu nájmu.

- 15.3. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu této Smlouvy o všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly v této Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran. Smluvní strany se dále dohodly, že tato Smlouva nahrazuje veškeré předchozí dohody Smluvních stran ohledně Předmětu nájmu, ať již ústní či písemné.
- 15.4. Smluvní strany se dohodly, že jakákoliv práva a povinnosti nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy nebudou dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy, ledaže je v této Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
- 15.5. Smluvní strany prohlašují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
- 15.6. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy neovlivněna a nedotčena, nevyplývá-li z povahy daného ustanovení, obsahu této Smlouvy nebo okolností, za nichž bylo toto ustanovení vytvořeno, že toto ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. V případě takové neplatnosti, neúčinnosti nebo nevykonatelnosti budou Smluvní strany jednat v dobré víře s cílem dohodnout se bezodkladně na změnách nebo doplněních této Smlouvy, které jsou s ohledem na tuto neplatnost, neúčinnost nebo nevykonatelnosti pro naplnění účelu této Smlouvy nezbytné.
- 15.7. Právní vztah založený touto Smlouvou se považuje za nájemní vztah dle § 2201 a násl. Občanského zákoníku, a nikoliv za pacht dle § 2332 a násl. Občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2332 až § 2357 Občanského zákoníku.
- 15.8. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 558 odst. 2; § 1748; § 1765 odst. 1; § 1766; 1793; § 1799; § 1800; § 1898; § 1899; § 1936; ust. dle třetí věty § 1949 odst. 1; § 1949 odst. 2; § 1950; § 1951; § 1971; 1977, § 1978, § 1979; § 1995 odst. 2; § 2000; § 2002; § 2003 odst. 2; § 2004 odst. 1, § 2004 odst. 2 souvětí druhé., § 2004 odst. 3 souvětí druhé, § 2006; § 2050; § 2207 odst. 1, § 2208; § 2210 odst. 2 a 3; § 2212 odst. 2 a 3; § 2218, § 2219 odst. 2; § 2223; § 2226 odst. 2; § 2227; § 2230; § 2232; § 2247 odst. 2; § 2253; § 2287; § 2303; § 2304 odst. 2; § 2305; § 2308; § 2309; §§ 2311 až 2313 a § 2315 Občanského zákoníku, na jejich smluvní vztah založený touto Smlouvou. Smluvní strany dále sjednávají, že po celou dobu nájmu přebírají a ponosou riziko změny jakékoliv objektivní či subjektivní okolnosti (resp. okolností) oproti stavu, který panoval ke dni uzavření této Smlouvy (dále jen „Změna okolností“), a to rovněž pro případ, kdy Změna okolností založí v právech a povinnostech Smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním kterékoli Smluvní strany, a/nebo pro případ, kdy dojde ke Změně okolností, ze

kterých Smluvní strany při uzavření této Smlouvy zřejmě vycházely, do té míry, že po kterékoli Smluvní straně nelze rozumně požadovat, aby v nájmu dle této Smlouvy pokračovala.

15.9. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

15.10. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti od 1.12.2022. Podmiňuje-li zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „ZRS“), nabytí účinnosti Smlouvy jejím uveřejněním v registru smluv dle ZRS, pak bez ohledu na ostatní smluvní ustanovení nabude Smlouva účinnosti nejdříve okamžikem jejího uveřejnění v registru smluv dle ZRS. Pokud Smlouva podléhá povinnosti uveřejnit ji v registru smluv, tak v souladu se ZRS, se Nájemce zavazuje, že Smlouvu uveřejní do pěti (5) pracovních dní ode dne podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami, přičemž v rámci uveřejnění Smlouvy v registru smluv začerní veškeré osobní údaje v této Smlouvě obsažené. Smluvní strany prohlašují, že ujednání této Smlouvy týkající se nájemného a jeho výše, považují za obchodní tajemství, které je kterákoli Smluvní strana oprávněna zveřejnit jiné třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem druhé Smluvní strany. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že údaje tvořící předmět obchodního tajemství tak, jak je shora uvedeno, budou vyloučena z uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv v platném znění, včetně uveřejnění ve formě metadat. Tímto však není dotčeno uveřejnění těchto údajů v registru smluv, uveřejní-li je pronajímatel jako opravu podle § 5 odst. 7 zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění do třiceti (30) dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí nadřízeného orgánu nebo soudu, na jehož základě má být neuveřejněná část smlouvy nebo dotčená metadata poskytnuta podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím.

15.11. Podmínky této Smlouvy lze měnit pouze dohodou Smluvních stran ve formě písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Všechny přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

15.12. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Splátkový kalendář Nájemného a Servisních poplatků;

Příloha č. 2 – Situační plán se zakreslením Předmětu nájmu;

Příloha č. 3 – Kontaktní osoby Nájemce a Pronajímatele;

Příloha č. 4 – Všeobecné podmínky nájmu;

Příloha č. 5 – Provozní řád Budovy;

Příloha č. 6 – Seznam příslušenství Předmětu nájmu [NEUPLATNÍ SE];

Příloha č. 7 – Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele;

Příloha č. 8 – Výpis z obchodního rejstříku Nájemce;

Příloha č. 9 – Výpis z katastru nemovitostí týkající se Předmětu nájmu; a

Příloha č. 10 – Průkaz energetické náročnosti Budovy.

15.13. Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu sjednaly svobodně, vážně, a nikoliv v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze Smluvních stran, na důkaz čehož připojují oprávnění zástupci Smluvních stran na poslední straně této Smlouvy své podpisy.

/PODPISY SMLUVNÍCH STRAN JSOU PŘIPOJENY NA POSLEDNÍ STRANĚ SMLOUVY/

Příloha č. 1 ke Smlouvě č. 31502394 - Splátkový kalendář na nájemné a na zálohy na dodávku médií a poplatky za služby, určení nájemného a poplatků za služby a záloh na dodávku médií

Nájemce:	Středisko společných činností AV ČR, v. v. i. Národní 1009/3, Praha 1, 110 00	IČ:	60457856
		DIČ:	CZ60457856
Platnost od:	01.12.2022	Kalkulace:	měsíční

Splátkový kalendář

je daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění

Nájemné je splatné 10. dne měsíce a to na účet Pronajímatele:

Arcona Capital RE Bohemia s.r.o.

IČ: 284 38 353

Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1

DIČ: CZ28438353

vedený u: Raiffeisenbank a.s.

číslo účtu: 6662416002/5500

variabilní symbol: **31502394 (variabilní symbol = evidenční číslo daňového dokladu pro kontrolní hlášení DPH)**

Za okamžik řádného splnění se považuje připsání částky za nájemné, služby a média na účet pronajímatele dle následujícího splátkového kalendáře:

Rozpis měsíčních splátek za období: 01.12.2022 - 31.12.2022

	osvobozeno od DPH	Daň základ 10%	DPH sazba 10%	Daň základ 21%	DPH sazba 21%	Celkem v CZK
Nájem: Prostrory 4.NP						
Nájem: Parkovací stání						
Média: Vodné, stočné, teplo						
Média: El.energie						
Služby: Recepce, správa, úklid, TDO						
Celkem v CZK						

Rozpis měsíčních splátek za období: 01.1.2023 - 28.2.2023

	osvobozeno od DPH	Daň základ 10%	DPH sazba 10%	Daň základ 21%	DPH sazba 21%	Celkem v CZK
Nájem: Prostrory 4.NP						
Nájem: Parkovací stání						
Média: Vodné, stočné, teplo						
Média: El.energie						
Služby: Recepce, správa, úklid, TDO						
Celkem v CZK						

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je shodné s datem splatnosti a je následující:

Datum splatnosti	osvobozeno od DPH	Daň základ 10%	DPH sazba 10%	Daň základ 21%	DPH sazba 21%	Celkem k úhradě CZK
10.12.2022						
10.01.2023						
10.02.2023						

Zpracoval:



Převzal:

Dne:

21.10.2022

Dne:

Nájemce :	Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.			IČ:	60457856
Doručovací adresa:	Národní 1009/3, Praha 1, 110 00			DIČ:	CZ60457856
	01.12.2022			Kalkulace nájmu	
Pronájem místností	Sazba v Kč	za 1 m2	Počet m2	Částka v Kč celkem	
	za měsíc	za rok		za měsíc	za čtvrtletí

Prostory 4.NP
Spol. prostory 4NP
Celkem

Ostatní pronájem
Parkovací stání
Celkem

Služby se zákl. sazbou % DPH
recepce, úklid, správa, TDO atd. dle VPN
Celkem

Média se zákl. sazbou % DPH
Elektrická energie
Celkem

Média se sníženou sazbou % DPH
Vodné, stočné, teplo
Celkem

K úhradě celkem

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH a při účtování se daní dle platných daňových zákonů.

KAUCE při převzetí prostor	dle Všeobecných podmínek-článek 14b. - čtvrtletní	Kč	
Zpracoval:		Jistota je splatná dne	dle smlouvy
Dne:	21.10.2022		

Nájemce :	Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.			IČ:	60457856		
Doručovací adresa:	Národní 1009/3, Praha 1, 110 00			DIČ:	CZ60457856		
	01.01.2023			Kalkulace nájmu			
Pronájem místností	Sazba v Kč za 1 m2		Počet m2	Částka v Kč celkem			
	za měsíc	za rok		za měsíc	za čtvrtletí	za rok	
Prostory 4.NP							
Spol. prostory 4NP							
Celkem							
Ostatní pronájem							
Parkovací stání 17, 34							
Celkem							
Služby se základní sazbou % DPH							
recepce, úklid, správa, TDO atd. dle VPN							
Celkem							
Média se základní sazbou % DPH							
Elektrická energie							
Celkem							
Média se sníženou sazbou % DPH							
Vodné, stočné, teplo							
Celkem							
K úhradě celkem							

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH a při účtování se daní dle platných daňových zákonů.

Příloha č. 2 ke Smlouvě č. 31502394 - Situační plán se zakreslením Předmětu nájmu

Nájemce: Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.
Národní 1009/3, Praha 1, 110 00

IČ: 60457856

DIČ: CZ60457856

Platnost od: 01.12.2022

Praha /31502/Praha, Prvního pluku 8a/Objekt A /4.NP

místnost č. 406	Kanceláře	plocha:	19,54	m ²
místnost č. 407	Kanceláře	plocha:	29,88	m ²
místnost č. 408	Kanceláře	plocha:	14,20	m ²
místnost č. 408a	Kanceláře	plocha:	14,48	m ²
místnost č. 408b	Kanceláře	plocha:	17,27	m ²
místnost č. 409	Kanceláře	plocha:	12,03	m ²
místnost č. 410	Kanceláře	plocha:	14,36	m ²
spol. prostory		plocha:	28,92	m ²

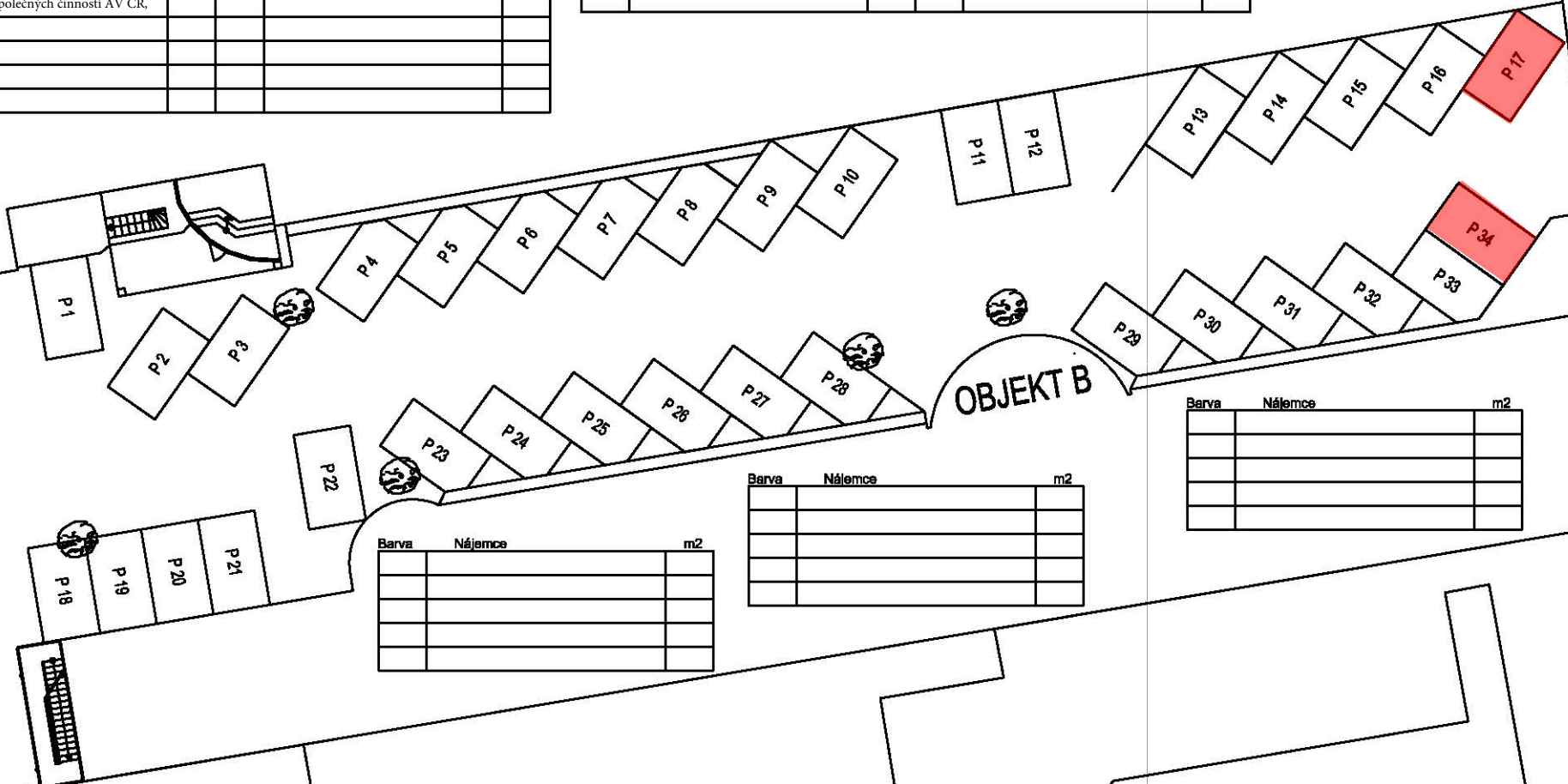
Parkovací stání č. 17, 34

Celkem:	150,68	m²
Celkem kanceláře:	121,76	m²

OBJEKT A

Barva	Nájemce	m2	Barva	Nájemce	m2

Barva	Nájemce	m2	Barva	Nájemce	m2
	Středisko společných činností AV ČR				



OBJEKT B

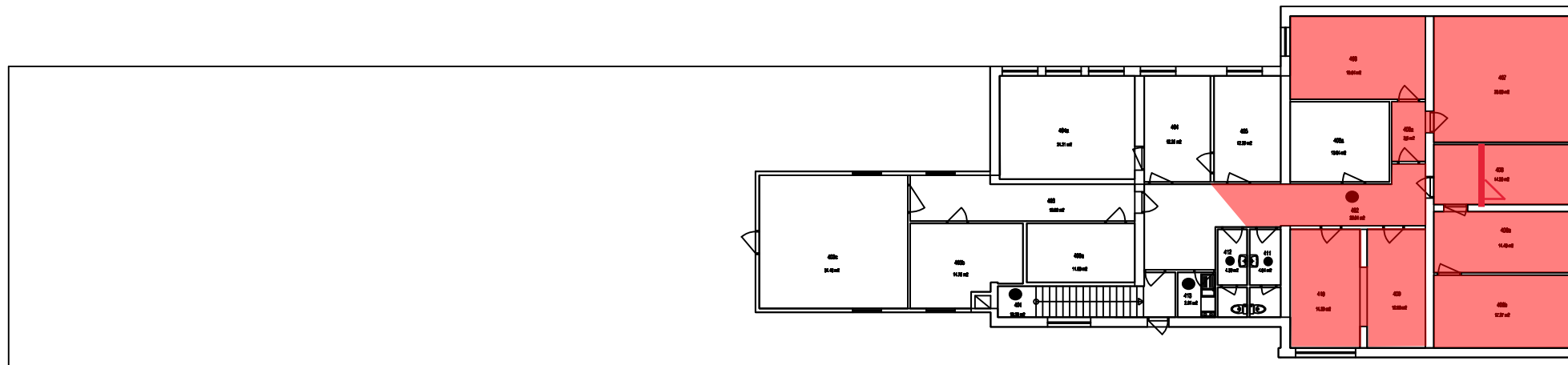
Barva	Nájemce	m2

Barva	Nájemce	m2

Barva	Nájemce	m2

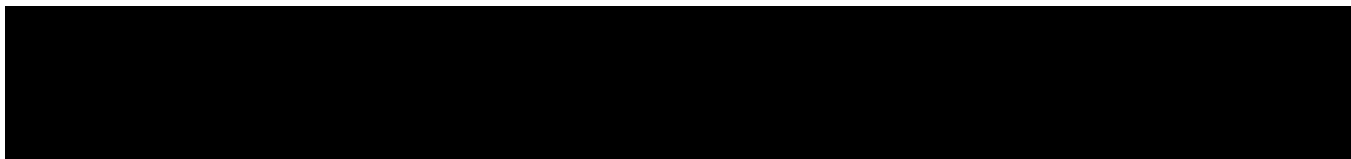
Budova A 4NP - 3. Patro

Barva	Nájemce	m2	Barva	Nájemce	m2
	Středisko společných činností AV ČR,	121,76		Středisko společných činností AV ČR,	28,92

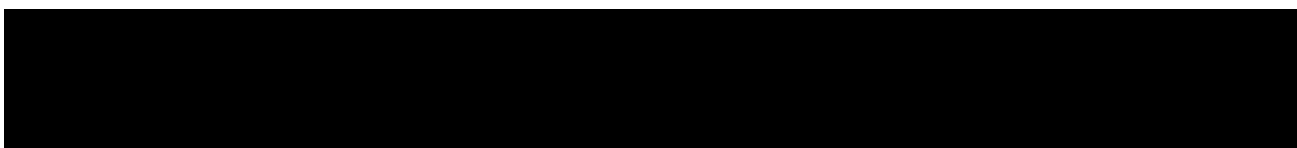


Příloha č. 3 – Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce

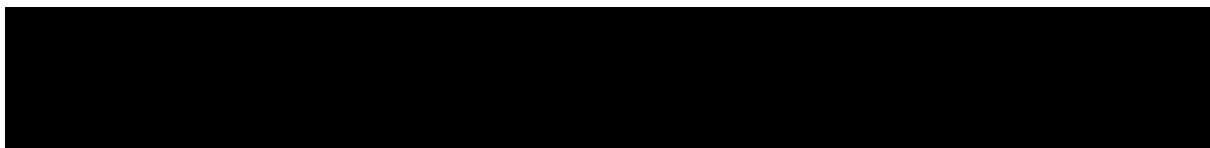
Pronajímatel: Arcona Capital RE Bohemia s.r.o.



Obchodní a administrativní správa objektu - KNIGHT FRANK, spol. s r.o.



Nájemce: Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.



VŠEOBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU

účinné od 1. června 2021

Pojmy s počátečním velkým písmenem použité v těchto všeobecných podmínkách nájmu (dále jen „**Všeobecné podmínky**“), které zde nejsou přímo definované, mají stejný význam jako v nájemní smlouvě, jejíž jsou přílohou (dále jen „**Smlouva**“), která na tyto Všeobecné podmínky odkazuje.

1. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 1.1. Pro účely Smlouvy a těchto Všeobecných podmínek platí, že Nájemce převzal Předmět nájmu k datu Počátku nájmu ve stavu umožňujícím nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou.
- 1.2. Stav Předmětu nájmu v den předání bude zaznamenán v předávacím protokolu. Předání probíhá vždy na základě předávacího protokolu.

2. UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 2.1. Nájemce bude užívat Předmět nájmu s řádnou péčí a bude jej udržovat v dobrém stavu tak, aby jej mohl po skončení nájmu dle Smlouvy předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 2.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím.
- 2.3. Předmět nájmu může být užíván pouze k účelu nájmu stanovenému ve Smlouvě. Jakékoliv jiné užívání musí být předem písemně odsouhlaseno Pronajímatelem. Udělení takového souhlasu může Pronajímatel podmínit úkonem příslušného správního orgánu, jestliže je tento úkon vyžadován příslušnými právními předpisy či veřejnoprávními rozhodnutími. V případě, že takový úkon zajišťuje Nájemce, zajistí Nájemce na své náklady vydání a zachování účinnosti rozhodnutí, stanovisek a souhlasů, které jsou nutné ke změně účelu nájmu. Pokud Pronajímatel odsouhlasí změnu účelu nájmu a budou splněny podmínky stanovené právními předpisy či veřejnoprávními rozhodnutími, Smluvní strany změni Smlouvu odpovídajícím způsobem.
- 2.4. Nájemce je povinen na své náklady řádně po celou dobu nájmu dle Smlouvy udržovat v platnosti a účinnosti veškerá oprávnění vyžadovaná pro výkon jeho podnikání a užívání Předmětu nájmu pro účel nájmu. Nájemce je

zejména povinen dobrovolně o své vůli nepozbýt taková oprávnění a přijmout veškerá možná opatření, aby neztratil způsobilost k provozování činností, pro jejichž výkon si Předmět nájmu najal.

- 2.5. Nájemce je povinen zajistit, aby úroveň emisí spojených s podnikáním Nájemce nepřekročila limity povolené platnou právní úpravou nebo rozhodnutími správních orgánů.
- 2.6. Předtím než budou jakékoliv těžké materiály nebo předměty (zejména trezory, rozvodné skříně, ústředny atd.) vneseny do Budovy nebo na Budovu nebo na Související pozemky, jak jsou tyto definovány níže, se Nájemce dotáže Pronajímatele na nosnost podlah či jiných konstrukcí v příslušné části Budovy či pozemní komunikace a vyžádá si jeho souhlas s umístěním takového materiálu či předmětu do takových míst/na taková místa. Pokud bude mít Pronajímatel pochybnosti o nosnosti příslušné části Budovy, je Pronajímatel oprávněn předtím než udělí svůj souhlas, požádat Nájemce o předložení příslušného znaleckého posudku k nosnosti příslušné části Budovy. Náklady na pořízení posudku nese Nájemce.

3. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A VENKOVNÍCH ZAŘÍZENÍ

Všeobecné

- 3.1. Pro účely Smlouvy a těchto Všeobecných podmínek platí, že pozemky, na kterých se nachází parkovací stání a přístupové komunikace k Předmětu nájmu, jsou dále v textu těchto Všeobecných podmínek nazývány jen jako „**Související pozemky**“.
- 3.2. Vymezení společných prostor, jak jsou tyto definovány níže, Souvisejících pozemků a venkovních zařízení je Nájemci známo. Společnými prostory se rozumí zejména společné chodby, vstupní haly, schodiště, společné úklidové komory a prostory pro dočasné

skladování odpadů, výtahy, sociální zařízení, balkony, terasy, sprchy, sanitární zařízení, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené Pronajímatelem ke společnému a nevýlučnému užívání všem nájemcům Budovy (dále jen „**Společné prostory**“). Nájemce má právo Společné prostory a Související pozemky užívat, a to způsobem obvyklým a v souladu s dobrými mravy vždy tak, aby nerušil výkon vlastnických práv Pronajímatele ani výkon užívacích práv ostatních nájemců Budovy a Souvisejících pozemků nad míru přiměřenou poměrům. Pronajímatel má právo jednostranně upravit vymezení Společných prostor.

- 3.3. Nájemce není oprávněn umístit nebo skladovat jakékoli materiály či jiné předměty mimo Předmět nájmu. Nájemce nesmí omezit přístup ke vchodům a vstupům a průchod prostory umožňujícími evakuaci osob z Budovy.
- 3.4. Nájemce nebo jeho zákazníci a dodavatelé smí k parkování užívat jen parkovací místa, pokud jsou tato součástí Předmětu nájmu dle Smlouvy.
- 3.5. Pronajímatel je oprávněn poskytnout Společné prostory nebo jejich část, nádvoří, dvory a venkovní zařízení do výlučného užívání třetí osobě. Tím nesmí být omezen přístup Nájemce do Předmětu nájmu.
- 3.6. Vyjma důvodu dle odst. 3.5 tohoto článku je omezení Nájemce v užívání Společných prostorů a venkovních zařízení možné pouze z důvodu, v rozsahu a za podmínek uvedených v článku 6 těchto Všeobecných podmínek.

4. PRÁVO VSTUPU

Právo vstupu Pronajímatele

- 4.1. Pokud není v těchto Všeobecných podmínkách uvedeno jinak, Pronajímatel může vstoupit do Předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem Nájemce a v doprovodu pověřených zástupců Nájemce. Nájemce nebude bezdůvodně odpírat nebo odkládat svůj souhlas v případě údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky Předmětu nájmu. Pokud Pronajímatel písemně oznámí

Nájemci, že z důvodů údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky hodlá ve stanovený den vstoupit do Předmětu nájmu (příčemž takové oznámení musí být Nájemci doručeno alespoň pět (5) dnů předem), Nájemce není oprávněn Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu bezdůvodně odepřít. Nájemce je oprávněn nejpozději při takto oznámeném vstupu do Předmětu nájmu určit své pověřené zástupce, kteří Pronajímatele při vstupu do Předmětu nájmu budou doprovázet. Pokud Nájemce odepře souhlas nebo fakticky vstup Pronajímateli neumožní, aniž by mu udělením souhlasu vznikla újma, je povinen nahradit Pronajímateli újmu, která mu v souvislosti s nemožností vstupu do Předmětu nájmu vznikla.

- 4.2. V případech, kdy Pronajímateli bezprostředně hrozí škoda na Předmětu nájmu a/nebo Budově nebo Souvisejících pozemcích a nebylo možné si souhlas Nájemce z důvodů bezprostředně hrozící škody předem obstarat, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozího souhlasu Nájemce a bez doprovodu jeho zástupců, avšak Pronajímatel je povinen o tom Nájemce bez zbytečného prodlení uvědomit.

Právo vstupu Nájemce

- 4.3. Nájemce a třetí osoby jím určené (včetně hostů, zákazníků a dodavatelů) mohou do Předmětu nájmu vstoupit kdykoliv, pokud tyto budou doprovázeny pověřenými zástupci Nájemce.

5. UDRŽOVACÍ POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 5.1. Pronajímatel je odpovědný a nese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti Budovy a jejích součástí, příslušenství, zařízení, vybavení a strojů umístěných v Budově, s výjimkou Předmětu nájmu.
- 5.2. Pronajímatel bude odpovědný a ponese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti Předmětu nájmu jen tehdy, pokud (a) je tak stanoveno těmito Všeobecnými podmínkami, (b) to bude výslovně písemně

dohodnuto mezi Smluvními stranami nebo (c) tak stanoví příslušný právní předpis a zároveň taková povinnost není smluvně svěřena Nájemci. V ostatních případech je povinen udržovat Předmět nájmu Nájemce.

- 5.3. Pronajímatel bude udržovat Budovu v dobrém stavu způsobilém pro dohodnuté užívání. Pronajímatel bez zbytečného odkladu po Nájemcově písemném oznámení provede nezbytné opravy vad Předmětu nájmu, které prokazatelně brání nebo omezují užívání Předmětu nájmu Nájemcem, s výjimkou těch, jejichž provedení je povinen zajistit Nájemce. Pokud Pronajímatel poruší tuto povinnost a nezačne takové vady Předmětu nájmu opravovat ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného Nájemcem, může si Nájemce zajistit výkon nezbytných prací a oprav sám. V takovém případě Pronajímatel (i) uhradí Nájemci skutečně důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových prací a oprav a (ii) poskytne Nájemci přiměřenou slevu z Nájemného odpovídající závažnosti omezení práv Nájemce k nerušenému užívání Předmětu nájmu.
- 5.4. Nájemce umožní Pronajímateli provedení oprav či údržby Předmětu nájmu, které byly řádně oznámeny, a to včetně způsobu jejich provedení.

6. ÚPRAVY ZE STRANY PRONAJÍMATELE

- 6.1. Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoli změny nebo úpravy v/na Budově nebo Souvisejících pozemcích.
- 6.2. Pronajímatel se zavazuje Nájemci oznámit zamýšlené úpravy nebo opravy s dostatečným předstihem před zahájením takových prací.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli provádět naléhavé či havarijní opravy a úpravy Předmětu nájmu, Budovy nebo Souvisejících pozemků. Pronajímatel je v takovém případě povinen bezprostředně po zjištění potřeby naléhavé či havarijní opravy a úpravy Předmětu nájmu a/nebo Budovy nebo Souvisejících pozemků,

oznámit tuto skutečnost Nájemci. Nájemce se pro takové účely zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost, zejména mu umožnit v potřebném rozsahu přístup k technickým zařízením umístěným v Předmětu nájmu (uzávěry, rozvody Médíí, jak jsou tyto definovány níže apod.).

- 6.4. Nájemce je oprávněn uplatňovat nárok na snížení Nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy v souvislosti s prováděním stavebních oprav nebo úprav, jestliže takové stavební opravy nebo úpravy povedou k podstatnému narušení nebo přerušeni činnosti Nájemce, s výjimkou takových stavebních oprav nebo úprav, které vznikly v souvislosti s odstraňováním škod vzniklých v důsledku jednání Nájemce nebo jeho zaměstnanců a zástupců v Předmětu nájmu nebo v/na Budově nebo Souvisejících pozemcích. Nájemce není oprávněn uplatnit nárok na snížení Nájemného nebo jiných výše uvedených plateb, v případě, kdy ke stavebním úpravám a opravám dochází na základě jeho požadavku a tento lze klasifikovat jako požadavek přesahující potřeby běžného nájemce.

7. ZMĚNY A ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU ZE STRANY NÁJEMCE

Obecně

- 7.1. Nájemce je oprávněn provádět jakékoli změny a úpravy Předmětu nájmu nebo v/na Budově nebo Souvisejících pozemcích, včetně úpravy technických vedení (tj. veškerých rozvodů elektřiny, vody, plynu, kanalizace atd.), pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. K žádosti o udělení souhlasu s provedením změn a/nebo úprav se Nájemce zavazuje přiložit metodické stanovisko, technické údaje ohledně plánovaného provádění změn a/nebo úprav. Po udělení souhlasu dle první věty tohoto odstavce může Nájemce změny a úpravy Předmětu nájmu provádět, pouze pokud (a) takové změny a úpravy budou Pronajímateli písemně oznámeny nejméně dvacet (20) pracovních dnů před započítáním prací, (b) v

důsledku jejich provádění nevznikne ostatním nájemcům či uživatelům Budovy nebo Souvisejících pozemků škoda nebo negativně neovlivní užívání jakékoliv jiné části Budovy nebo Souvisejících pozemků, (c) neovlivní poskytování služby, jejíž zajišťování je vůči Nájemci nebo jakémukoliv jinému nájemci či uživateli příslušné Budovy nebo Souvisejících pozemků vyžadováno od Pronajímatele a (d) bude přítomen pověřený zástupce Pronajímatele, je-li taková podmínka uvedena v souhlasu Pronajímatele s provedením dané opravy a/nebo úpravy.

7.2. Pokud změny a úpravy Předmětu nájmu musí být oznámeny jakémukoli správnímu orgánu a/nebo vyžadují souhlas takového správního orgánu, musí být tyto plány a specifikace zpracovány a potvrzeny autorizovaným architektem nebo stavebním inženýrem a musí být v souladu se všemi zákonnými požadavky zpracovány v rozsahu, jaký je vyžadován pro takové oznámení nebo udělení souhlasu ze strany příslušného správního orgánu. Pokud bude změny a úpravy Předmětu nájmu provádět sám Nájemce, musí být prováděny náležitým odborným způsobem za použití nových kvalitních materiálů a v souladu se zákonnými požadavky a s plány a specifikacemi předem schválenými Pronajímatelem. Nájemce je povinen získat na své vlastní náklady před zahájením změn a úprav Předmětu nájmu, v jejich průběhu a po jejich dokončení veškerá schválení, souhlasy a povolení všech příslušných správních orgánů.

7.3. V průběhu provádění změn a úprav Předmětu nájmu Nájemci nevzniká žádný nárok na snížení Nájemného, poskytnutí náhradních prostor ani na jakoukoli jinou kompenzaci za omezené či ztížené užívání Předmětu nájmu, nedohodnou-li se Pronajímatel a Nájemce jinak.

7.4. Náklady jakýchkoliv změn a úprav dle tohoto článku ponese Nájemce. Pronajímatel tímto souhlasí, aby si Nájemce odepisoval takové technické zhodnocení Předmětu nájmu a s tím spojené Nájemcem vynaložené náklady.

7.5. V případě, že Nájemce provedl a/nebo provádí změny a úpravy Předmětu nájmu v rozporu s odst. 7.1 tohoto článku, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli za každé takové jednotlivé porušení smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč. Pronajímatel je v případě takového porušení oprávněn ukončit nájem dle Smlouvy.

Úpravy při ukončení

7.6. Při ukončení nájmu dle Smlouvy nebo dle Všeobecných podmínek Nájemce vrátí Předmět nájmu Pronajímateli řádně vyklizený v obdobném stavu, v jakém jej převzal, zejména pak uklizený a vymalovaný.

7.7. Při ukončení nájmu dle Smlouvy je Nájemce povinen odstranit veškeré změny, úpravy, renovace nebo instalace z Předmětu nájmu s výjimkou:

- a) případů, kdy si Nájemce s Pronajímatelem v daném případě písemně sjednali jinak, než je stanoveno ve Smlouvě včetně těchto Všeobecných podmínek, nebo
- b) změn a úprav Předmětu nájmu, které splňují kritéria dle článku 7 těchto Všeobecných podmínek, pokud jejich neodstranění Pronajímatele ekonomicky nezatíží.

7.8. Pokud Nájemce poruší svou povinnost podle tohoto článku a takovou povinnost řádně nesplní ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného Pronajímatelem, může Pronajímatel zajistit výkon požadovaných prací sám na náklady Nájemce.

8. BEZPEČNOSTNÍ PŘEDPISY PRONAJÍMATELE

8.1. Pronajímatel si v souladu s platnými právními předpisy stanoví bezpečnostní předpisy uvedené v tomto článku Všeobecných podmínek.

8.2. Při vstupu do Budovy nebo na Související pozemky, potažmo do Předmětu nájmu, je Nájemce povinen dodržovat bezpečnostní předpisy. O změně bezpečnostních předpisů je Pronajímatel povinen informovat Nájemce, a to

jejich vyvěšením na viditelném a Nájemci přístupném místě v Budově.

8.3. Pronajímatel na úseku bezpečnosti a požární ochrany zejména:

- a) zabezpečuje vybavení, rozmístění a kontrolu hasící techniky v Budově;
- b) zpracovává a doplňuje požární poplachové směrnice a evakuační plány, které vyvěsí na viditelném a Nájemci přístupném místě v Budově;
- c) zajišťuje provedení revizních kontrol (zejména rozvodů elektrické energie, hromosvodů apod.).

8.4. Nájemce je povinen předcházet újmám na zdraví a na majetku, zabezpečit dodržování obecně závazných předpisů o bezpečnosti a požární ochraně, a to jak v Budově nebo na Souvisejících pozemcích, tak v Předmětu nájmu, a za tímto účelem se zejména zavazuje:

- a) počínat si tak, aby byl chráněn život a zdraví osob a jejich majetek;
- b) počínat si tak, aby bylo předcházeno škodám, zejména zajistit Předmět nájmu v nepřítomnosti Nájemce tak, aby bylo předcházeno riziku požáru, zatopení nebo vzniku jiné škodní události;
- c) uzamykat Předmět nájmu v době nepřítomnosti Nájemce, uzavírat okna nacházející se v Předmětu nájmu v době nepřítomnosti Nájemce;
- d) při vzniku škodních událostí a/nebo při vzniku mimořádných situací (např. požáru, živelní události) přivolat příslušný zásahový útvar (hasiči, záchranná služba, policie) a ihned informovat Pronajímatele o takové skutečnosti buď přímo, nebo prostřednictvím Správce, jak je tento definován níže, recepční služby a/nebo ostrahy;
- e) zajistit školení požární ochrany a bezpečnosti práce pro své zaměstnance a zajistit, aby se zaměstnanci, stejně jako veškeré další třetí osoby nacházející se v Předmětu nájmu nebo v Budově se souhlasem Nájemce nebo za účelem kontaktu s Nájemcem, řídili příslušnými předpisy požární

ochrany, bezpečnostními předpisy Pronajímatele (včetně, nikoli však pouze, požárních poplachových směrnic a evakuačního plánu) a aby si počínali tak, aby bylo předcházeno újmám;

- f) sepsat seznam odpovědných osob Nájemce pro účely požární poplachové směrnice Pronajímatele, obsahující zejména jméno a příjmení, bydliště a telefonní číslo takových osob;
- g) předat Pronajímateli klíč nebo jiný přístupový prostředek k Předmětu nájmu, který bude uložen Pronajímatelem v zapečetěné obálce na bezpečném místě, a takový přístupový prostředek udržovat způsobilým pro vstup do Předmětu nájmu v případě škodní události (Nájemce bere na vědomí, že v případě škodní události a/nebo absence přístupového prostředku způsobilého umožnit vstup do Předmětu nájmu a/nebo v případě nebezpečí časové prodlevy bude Pronajímatel oprávněn k násilnému vniknutí do Předmětu nájmu);
- h) umožnit přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení nutných revizí;
- i) bezodkladně hlásit Pronajímateli veškeré závady, změny, skutečnosti nebo okolnosti mající vliv na zajištění bezpečnosti v Předmětu nájmu a/nebo v Budově či Souvisejících pozemcích.

9. FIREMNÍ OZNAČENÍ A REKLAMA

9.1. Umístění firemního označení či reklamního panelu v/nebo na Budově nebo Souvisejících pozemcích je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a za úplatu.

9.2. Při ukončení nájmu dle Smlouvy je Nájemce povinen odstranit všechna svá firemní označení a reklamy, které umístil na a v Budově nebo Souvisejících pozemcích, na své náklady před předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli.

10. UZAMYKACÍ A BEZPEČNOSTNÍ SYSTÉM

10.1. Nájemce přebírá Předmět nájmu v den Počátku nájmu s existujícím uzamykacím systémem a je po dobu nájmu odpovědný za jeho údržbu. Nájemce je povinen zajistit, aby Pronajímatel měl zajištěný přístup do Předmětu nájmu v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

10.2. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci jakékoliv změny nebo úpravy existujícího uzamykacího systému a pravidel jeho používání v ostatních částech Budovy než v Předmětu nájmu, pouze pokud by tato změna či úprava měla vliv na schopnost Nájemce vykonávat svá oprávnění podle těchto Všeobecných podmínek.

10.3. Pronajímatel tímto souhlasí s tím, aby si Nájemce instaloval v Předmětu nájmu bezpečnostní systém (včetně mechanického) za účelem ochrany svého majetku umístěného v Předmětu nájmu, který bude Nájemce považovat za vhodný. Takový bezpečnostní systém nesmí omezovat funkčnost bezpečnostního systému používaného Pronajímatelem k zabezpečení Budovy nebo Souvisejících pozemků. Ustanovení tohoto článku tím zůstávají nedotčena.

11. ÚPRAVY NÁJEMNÉHO

11.1. Pokud se kdykoliv po datu Počátku nájmu podstatně změny poměry, zejména pokud dojde v České republice k zavedení nových daní nebo poplatků vztahujících se k vlastnictví nemovitého majetku a jeho nájmu nebo ke zvýšení stávajících, případně pokud by nastala jiná skutečnost obdobně závažného dopadu, je Pronajímatel oprávněn vyzvat Nájemce k uzavření dohody o změně výše nájemného odpovídající rozsahu změny podmínek s tím, že nájemné může být upraveno pouze a výhradně o částku danou zavedením nových nebo změnou stávajících daní nebo poplatků. V případě, že takto předvídaná dohoda nebude mezi Smluvními stranami uzavřena v rozumné době, nejpozději však do dvou (2) měsíců od doručení výzvy Pronajímatele Nájemci, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět s šestiměsíční (6) výpovědní dobou.

12. SLUŽBY A POPLATKY ZA SLUŽBY

12.1. Službami se rozumí zejména činnost související s provozem Budovy nebo Souvisejících pozemků, jako jsou zejména, nikoli však pouze, úklid Společných prostor, údržba, svoz odpadu, opravy, požární zabezpečení, recepční služba, ostraha, vytápění, klimatizace, větrání, osvětlení Společných prostor, svoz komunálního odpadu či kontrola instalací, provádění revizí, obchodní a technická správa a údržba instalací, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti.

12.2. Pronajímatel zajistí, aby byly služby poskytovány Nájemci v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Služby budou Nájemci poskytovány jak přímo ve vztahu k jeho výhradnímu užívání Předmětu nájmu, tak ve vztahu k nevýhradnímu užívání Společných prostor. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že kterákoliv ze služeb může být bez zavinění Pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není Pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy poskytování služeb.

12.3. Nájemce zaplatí Pronajímateli za poskytování služeb paušální poplatky za služby ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy.

12.4. Smluvní strany se dohodly, že poplatek za služby, který je hrazen paušální částkou, může být ze strany Pronajímatele předmětem jednostranné úpravy, pouze pokud dojde ke změně cen příslušných služeb. Pokud je poplatek za služby hrazen na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

12.5. Poplatky za služby hrazené Nájemcem paušální částkou vyúčtovává Pronajímatel pro své potřeby s tím, že pokud Nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů za služby, je Pronajímatel oprávněn tyto Nájemci vyúčtovat a Nájemce je povinen Pronajímatelem vyúčtovanou částku Pronajímateli uhradit. Na

splatnost vyúčtované částky se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně.

12.6. Na splatnost poplatků za služby se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně. Pokud jsou poplatky za služby hrazeny na základě splátkového kalendáře, bude změněná výše poplatků za služby promítnuta do splátkového kalendáře vydaného na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

13. DODÁVKA MÉDIÍ

13.1. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku elektrické energie, plynu, tepla a vody (vodné a stočné), v souvislosti s provozem podnikatelské činnosti Nájemce v Předmětu nájmu (souhrnně dále jen „**Média**“).

13.2. Úhradu za dodávku Medií hradí příslušnému distributorovi Pronajímatel, který se zavazuje úhradu za Média řádně rozúčtovat mezi jednotlivé Nájemce Budovy. Není-li Pronajímatelem zabezpečeno vyúčtování Nájemcem odebraných medií na základě měření jejich skutečné spotřeby (odběru), hradí Nájemce za dodávku Medií částku určenou Poměrným podílem Nájemce, jak je tento specifikován níže v těchto Všeobecných podmínkách, v opačném případě hradí Nájemce úplatu za dodávku Medií na základě výsledků provedeného podružného měření, tj. na základě skutečné spotřeby.

13.3. Pro účely výpočtu nákladů za odebraná Média se sjednává následující způsob určení Poměrného podílu Nájemce (dále jen „**Poměrný podíl Nájemce**“). Poměrným podílem Nájemce se rozumí poměr výměry nebytových prostor přenechaných do užívání Nájemci dle Smlouvy k celkové výměře pronajímaných nebytových prostor nacházejících se v Budově.

13.4. V případech, kdy Nájemce prokazatelně odebere větší množství Medií, než je běžná spotřeba Medií, je Nájemce povinen takový zvýšený odběr Medií uhradit. Nájemce je oprávněn po Pronajímateli požadovat doložení takové zvýšené spotřeby.

13.5. Pronajímatel zajistí, aby Média byla Nájemci dodávána v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že dodávka kteréhokoliv z Medií může být bez zavinění Pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není Pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy dodávek Medií.

13.6. Nájemce platí Pronajímateli za dodávku Medií sjednané paušální částky nebo zálohové platby, a to ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy. Poplatky za dodávku Medií hrazené Nájemcem paušální částkou vyúčtovává Pronajímatel pro své potřeby s tím, že pokud Nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů dodávek Medií, je Pronajímatel oprávněn tyto Nájemci vyúčtovat a Nájemce je povinen Pronajímatelem vyúčtovanou částku Pronajímateli uhradit. Pro úpravu výše paušální částky nebo částky vyúčtované postupem dle tohoto odstavce Všeobecných podmínek, stejně jako pro úpravu výše zálohové platby a splatnosti těchto částek se použijí ustanovení čl. 15 Všeobecných podmínek obdobně.

13.7. Smluvní strany se dohodly, že zálohové platby za dodávku Medií mohou být Pronajímatelem jednostranně upravovány v návaznosti na výši skutečných nákladů za dodávku Medií hrazených Pronajímatelem dodavatelům Medií, zejm. pokud dojde ke změně cen příslušných Medií. Pokud jsou zálohové platby za dodávku Medií hrazeny na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

13.8. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel není povinen zajistit pro Nájemce dodávku Medií v souladu s tímto článkem Všeobecných podmínek v případě, že je Nájemce po dobu delší než třicet (30) dnů v prodlení s jakýmkoli plněním dle Smlouvy; pro vyloučení jakýchkoli pochybností se pro tento případ sjednává právo

Pronajímatele zastavit zajišťování dodávek Médíí do doby, než Nájemce uhradí veškeré splatné závazky. Pronajímatel v takovém případě neodpovídá za škody, které Nájemci mohou vzniknout v důsledku realizace práva Pronajímatele dle ustanovení tohoto odstavce.

14. VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOHOVÝCH PLATEB NA DODÁVKU MÉDIÍ

14.1. Zálohové platby na dodávku Médíí budou Pronajímatelem vyúčtovány jako rozdíl mezi Pronajímatelem skutečně vynaloženými náklady na tyto dodávky Médíí oproti Nájemcem zaplaceným zálohám na dodávky Médíí. Pokud zařízení měřící skutečnou spotřebu Médíí Nájemce je současně užíváno i pro jiné nájemce nebo uživatele souvisejícího prostoru (nikoli Společných prostorů), pak spotřeba Médíí bude rozpočítána mezi Nájemce a takovou osobu v poměru plochy, k jejímuž výlučnému užívání jsou oprávněni.

14.2. Pronajímatel je povinen provést a zaslat Nájemci vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médíí za každý kalendářní rok Doby nájmu do šesti (6) měsíců od skončení každého kalendářního roku Doby nájmu. Nebude-li v této lhůtě Pronajímatel objektivně schopen provést vyúčtování, bude vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médíí zasláno Nájemci v nejbližším možném termínu. Vyúčtování musí mít podobu daňového dokladu a musí obsahovat veškeré podstatné informace, které slouží jako podklad k ověření správnosti vyúčtování Nájemcem skutečně zaplacených zálohových plateb na dodávku Médíí a nákladů na dodávku Médíí, které měl Nájemce uhradit podle skutečně vynaložených nákladů na dodávku Médíí. Výše uvedený postup se přiměřeně uplatní i pro případy skončení nájmu dle Smlouvy (částečného nebo celkového), pokud nebude v daném období nájem dle Smlouvy trvat celý kalendářní rok.

14.3. Pokud nebude Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, pak bude příslušný přeplatek či nedoplatek Smluvními stranami vyrovnán

nejpozději do třiceti (30) pracovních dnů od doručení vyúčtování Pronajímatelem Nájemci.

14.4. Na splatnost zálohových plateb na dodávku Médíí se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného období.

14.5. Den zdanitelného plnění zálohových plateb na dodávku Médíí bude stanoven v souladu se Smlouvou a platnou právní úpravou.

14.6. Výše zálohových plateb na dodávku Médíí se upravuje vždy s vydáním a doručením nového splátkového kalendáře na další období a/nebo doručením faktury. Do doby, než bude Nájemci dle předchozí věty oznámena nová výše zálohových plateb na dodávku Médíí, je Nájemce povinen hradit zálohové platby na dodávku Médíí v dosavadní výši.

14.7. V případě, že Nájemce nevznese připomínky k vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médíí ve lhůtě patnácti (15) dnů od jeho doručení, má se za to, že Nájemce s vyúčtováním souhlasí.

15. PLATBY ZA TELEFONNÍ SPOJENÍ A INTERNET

15.1. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně úplatu za užívání telefonních linek, hovorné a/nebo internet, jak je sjednáno ve Smlouvě. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli hovorné za telefonní spojení prokazatelně uskutečněné Nájemcem.

15.2. Úplata za užívání telefonních linek včetně hovorného a/nebo internetu je splatná na základě faktury vystavené Pronajímatelem nejpozději do dvacátého (20) dne každého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, na nějž se úplata za užívání telefonních linek včetně hovorného a/nebo internetu vztahuje, a to s desetidenní (10) splatností.

15.3. Pronajímatel předloží Nájemci výpis uskutečněných hovorů dle Nájemcem užívaných telefonních linek v elektronické podobě, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů poté, co

obdrží od telekomunikačních operátorů vyúčtování hovorného za příslušné období.

16. SPLATNOST, DANĚ A POPLATKY

16.1. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den uvedený ve splátkovém kalendáři nebo den vystavení daňového dokladu. Nájemné a všechny další platby dle Smlouvy jsou splatné vždy do dne splatnosti uvedeného ve splátkovém kalendáři nebo na daňovém dokladu (faktuře). Faktura a splátkový kalendář musí mít náležitosti daňového dokladu stanovené příslušnými právními předpisy. Splatnost faktur nebude kratší než deset (10) dnů ode dne jejich odeslání Nájemci, není-li ve Smlouvě sjednáno jinak.

16.2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že je Pronajímatel oprávněn zasílat jím vystavené faktury Nájemci v elektronické podobě, a to na elektronickou adresu sdělenou mu za tímto účelem Nájemcem. Prokázané odeslání faktury v elektronické podobě prostřednictvím elektronické pošty má veškeré účinky doručení faktury v materializované podobě.

16.3. Nájemní vztah založený Smlouvou zakládá nájem pro uskutečňování ekonomických činností Nájemce, proto jsou veškeré částky ve Smlouvě uváděny bez jakýchkoliv daní, zejména bez daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), plateb nebo jiných poplatků, jimiž mohou být podle příslušných právních předpisů kdykoliv v budoucnu zatíženy. Při účtování jakékoli platby dle Smlouvy je Pronajímatel oprávněn Nájemci účtovat k takovým platbám navíc DPH a případně jinou daň nebo poplatek, jimž bude taková platba v budoucnu podléhat dle příslušných právních předpisů, v příslušné výši a Nájemce se v takovém případě zavazuje navíc k veškerým částkám splatným Nájemcem podle Smlouvy hradit příslušnou DPH nebo jinou daň nebo poplatek, jimž bude taková platba v budoucnu podléhat dle příslušných právních předpisů.

17. SOULAD SE ZÁKONEM A SMLUVNÍMI ZÁVAZKY

17.1. Smluvní strany jsou povinny dodržovat veškeré aplikovatelné zákonné a smluvní povinnosti, které se vztahují k jejich vzájemnému postavení v nájemním vztahu dle Smlouvy. Pronajímatel je, v souladu se Smlouvou a těmito Všeobecnými podmínkami, povinen dodržovat veškeré zákonné povinnosti, které se týkají vlastnictví předmětných nemovitostí. Nájemce je povinen dbát práv Pronajímatele jako vlastníka nemovitostí. Každá ze Smluvních stran je povinna dodržovat veškeré zákonné povinnosti uložené vlastníkům a provozovatelům příslušných instalací a zařízení nacházejících se v Předmětu nájmu nebo v nebo na Budově či Souvisejících pozemcích.

17.2. Pronajímatel i Nájemce jsou povinni navzájem si neprodleně písemně oznámit jakékoliv riziko spojené s Předmětem nájmu nebo s Budovou a jejich užíváním nebo provozem v nich, které by mohlo ohrozit zaměstnance, hosty, zákazníky nebo dodavatele Nájemce, Pronajímatele či třetích nájemců a odstranit taková rizika bez zbytečného odkladu.

18. OPCE NA PŘEDČASNÉ UKONČENÍ

18.1. Nájemce má opci na částečné, popřípadě celkové předčasné ukončení nájmu dle Smlouvy za podmínek dále popsanych v tomto článku Všeobecných podmínek. Ustanovení tohoto článku Všeobecných podmínek se použije pouze v případě, že je Smlouva sjednána na dobu určitou.

18.2. Opčí na předčasné ukončení lze nájem dle Smlouvy ukončit ve vztahu k Předmětu nájmu pouze v případě, že rozsah a umístění jednotlivých nebytových prostor tvořících Předmět nájmu, ke kterým má být nájem předčasně ukončen, tvoří jeden či více funkčních celků způsobilých tvořit samostatný předmět či předměty nájmu a splňujících požadavky právních předpisů. Omezení dle předchozí věty neplatí v případě celkového předčasného ukončení Smlouvy postupem dle tohoto článku Všeobecných podmínek.

18.3. Opci na předčasné ukončení lze uplatnit doručením písemného oznámení Nájemce Pronajímateli specifikujícího jednotlivé nebytové prostory tvořící Předmět nájmu, na které Nájemce uplatňuje opci na předčasné ukončení. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo Nájemcovo písemné oznámení doručeno Pronajímateli.

18.4. Nájemce je v případě předčasného ukončení nájmu postupem dle tohoto článku povinen zaplatit Pronajímateli částku vypořádání za předčasné ukončení nájmu ve výši určené postupem uvedeným níže v textu tohoto odstavce, a to ve lhůtě stanovené v odstavci 17.5 tohoto článku. Částka vypořádání bude určena jako částka ve výši nájemného, které by byl Nájemce povinen hradit, nedošlo-li by k předčasnému ukončení nájmu, tzn. jako částka ve výši nájemného za dobu od předčasného ukončení nájmu do posledního dne sjednané Doby nájmu ve vztahu k jednotlivým nebytovým prostorům tvořícím Předmět nájmu, jichž se předčasné ukončení nájmu týká, snižená o pět procent (5 %) (dále jen „**Částka vypořádání**“).

18.5. Nájemce se zavazuje uzavřít s Pronajímatelem do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne doručení oznámení dle odstavce 17.3 tohoto článku dodatek ke Smlouvě, kterým bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem nově vymezen Předmět nájmu a vypořádána práva a povinnosti související s předčasným ukončením. Ve stejné lhůtě zašle Pronajímatel Nájemci vyúčtování Částky vypořádání určené postupem dle odstavce 17.4 tohoto článku. Nájemce bude povinen uhradit Částku vypořádání do deseti (10) pracovních dnů od obdržení vyúčtování Částky vypořádání od Pronajímatele. Návrh dodatku ke Smlouvě dle první věty tohoto odstavce zpracuje Pronajímatel a předloží jej Nájemci.

19. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

19.1. Předmět nájmu předá Nájemce Pronajímateli zpět při ukončení nájmu dle Smlouvy v souladu s odst. 7.5 a násl. těchto Všeobecných podmínek.

19.2. Předmět nájmu bude předán do 18 hodin dne následujícího po datu ukončení nájmu dle Smlouvy. Pokud je dnem předání sobota, neděle nebo státní svátek, Předmět nájmu bude vrácen do 18 hodin nejbližšího následujícího pracovního dne.

19.3. Při předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli Smluvní strany provedou prohlídku zjevného stavu Předmětu nájmu a připraví a podepíší předávací protokol, ve kterém zachytí stav předávaného Předmětu nájmu zjištěný při prohlídce.

19.4. Pokud Nájemce poruší povinnost předat včas vyklizený Předmět nájmu Pronajímateli, za každý den takového prodlení bude povinen platit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/15 měsíčního nájemného, ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle Smlouvy. V případě, že Nájemce nepředá Pronajímateli vyklizený Předmět nájmu, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu na náklady Nájemce vyklidit.

20. SPRÁVCE

20.1. Správu Budovy, v ní nacházejících se nebytových prostor a Souvisejících pozemků zajišťuje pro Pronajímatele třetí osoba, jejíž identifikaci Pronajímatel Nájemci sdělí (dále jen „**Správce**“).

20.2. Správce je oprávněn jménem Pronajímatele řešit veškeré otázky spojené s užíváním Předmětu nájmu (zejména zajišťuje každodenní styk s nájemci, poskytuje informace, vystupuje ve vztahu k dodavatelům služeb, vyúčtovává služby, přebírá korespondenci, řeší reklamace a stížnosti nájemců, podepisuje a předává oznámení a jiné písemné dokumenty či souhlasy udělené Pronajímatelem dle Smlouvy a Všeobecných podmínek apod.). Nájemce je s touto skutečností seznámen a zavazuje se ve věcech nájemního vztahu poskytovat Správci veškerou nutnou

součinnost tak, aby byl naplněn obsah a účel Smlouvy a Všeobecných podmínek.

20.3. Správce a Nájemce jmenují své zástupce, kteří budou zabezpečovat spolupráci a vzájemnou informovanost obou Smluvních stran, předávání potřebných podkladů, dokumentů a výstupů (dále jen „**Kontaktní osoby**“). Kontaktní osoby nebo kontaktní údaje může každá ze Smluvních stran kdykoliv změnit či doplnit písemným oznámením předaným druhé Smluvní straně. Kontaktní osoby jsou určeny v příloze Smlouvy.

20.4. Kromě případů výslovně uvedených ve Smlouvě nebo těchto Všeobecných podmínkách budou veškeré výzvy či oznámení mezi Smluvními stranami učiněny písemnou formou, v českém jazyce, předány osobně či odeslány doporučeným dopisem, elektronickou poštou příslušné Kontaktní osobě příslušné Smluvní strany, a to na adresu příslušné Kontaktní osoby uvedené v příloze Smlouvy nebo na jinou adresu příslušné Kontaktní osoby, popř. jiné Kontaktní osobě oznámené druhé Smluvní straně v souladu s tímto článkem a nebude-li prokázáno dřívější doručení, budou považována za doručená:

- a) v případě osobního doručení dnem osobního předání;
- b) v případě doručení doporučeným dopisem třetí (3.) pracovní den po odeslání doporučeného dopisu;
- c) v případě doručování elektronickou poštou dnem odeslání elektronické zprávy adresátovi.

20.5. Změna výše uvedené Kontaktní osoby jedné ze Smluvních stran musí být stejným způsobem oznámena druhé Smluvní straně společně se všemi detaily nové Kontaktní osoby, přičemž taková změna nebude považována za změnu těchto Všeobecných podmínek.

20.6. Pro případ, že je Nájemce povinným uživatelem datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění (dále jen „**Zákon o datových schránkách**“), je Pronajímatel oprávněn doručovat faktury nebo obdobné

žádosti o zaplacení, stejně jako ostatní písemnosti dle Smlouvy a Všeobecných podmínek, do datové schránky Nájemce. Nájemce je povinen zajistit umožnění takového dodávání a výslovně souhlasí s tím, aby byl příslušný dokument považován za doručení desátý (10.) den po dni jeho prokazatelného odeslání Pronajímatelem do datové schránky Nájemce.

20.7. Pronajímatel je oprávněn doručovat prostřednictvím datové schránky postupem dle předchozího odstavce též v případě, že se Nájemce kdykoli po dobu trvání nájemního vztahu založeného Smlouvou stane povinným uživatelem datové schránky, ve smyslu Zákona o datových schránkách.

21. POJIŠTĚNÍ

21.1. Nájemce je povinen řádně platit pojistné a plnit své povinnosti takovým způsobem, aby pojištění Nájemce zůstalo v platnosti a účinnosti po dobu trvání nájmu dle Smlouvy. Nájemce je povinen na písemnou žádost Pronajímatele doložit potvrzení příslušné pojišťovny o trvání Pojištění Nájemce, o výši a podmínkách pojistného plnění a o řádném placení pojistného. Pokud Nájemce toto potvrzení nepředloží ve lhůtě čtrnácti (14) kalendářních dnů ode dne doručení písemné žádosti Pronajímatele, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši průměrného denního nájemného placeného Nájemcem za Předmět nájmu, a to za každý, byť i jen započatý, den prodlení. Pro účely tohoto ustanovení Smlouvy se průměrné denní nájemné vypočte z nájemného za poslední ukončené kalendářní čtvrtletí. V případě, že nájemní vztah netrval celé kalendářní čtvrtletí, vypočte se průměrné denní nájemné za celou dobu trvání nájemního vztahu.

21.2. Nájemce je oprávněn postoupit nebo zastavit pohledávky z Pojištění Nájemce ve prospěch třetí osoby jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

21.3. Pokud Nájemce neuzavře nebo neudrží Pojištění Nájemce v souladu s tímto článkem Všeobecných podmínek a se Smlouvou, je Pronajímatel oprávněn (i) odstoupit od Smlouvy, pokud Nájemce nezjedná nápravu do patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě Nájemci, nebo (ii) uzavřít Pojištění Nájemce sám a náklady na jeho zřízení a platby pojistného vyúčtovat Nájemci. Nájemce s takovým postupem svým podpisem Smlouvy výslovně vyjadřuje svůj souhlas. V případě odstoupení Pronajímatele od Smlouvy zaniká tato Smlouva „ex nunc“.

21.4. V případě škody, požáru nebo nehody na nebo v Předmětu nájmu, vybavení nebo zařízení je Nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit Pronajímateli.

21.5. Nájemce je povinen odškodnit, a chránit Pronajímatele před žalobami, újmou, odpovědností a náklady v souvislosti se ztrátami na životech, zdraví nebo zranění osob nebo poškozením majetku vzniklými v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu Nájemcem, nebo způsobené zcela nebo zčásti jednáním nebo opomenutím Nájemce, jeho zástupců, smluvních partnerů, zaměstnanců, dodavatelů či jiných osob majících vztah k Nájemci. Nájemce se zavazuje zprostit Pronajímatele veškerých nároků třetích osob uplatněných vůči Pronajímateli v souvislosti se shora uvedeným.

21.6. Odpovědnost Pronajímatele vůči Nájemci za škody vzniklé Nájemci v souvislosti s porušením povinností Pronajímatele dle Smlouvy je omezena částkou, která bude Pronajímateli v daném případě vyplacena jako pojistné plnění z příslušného pojištění Pronajímatele. Pokud je takto vyplacená částka ze strany pojišťovny snížena pouze z důvodů na straně Pronajímatele (může být snížena také z důvodu spoluzavinění Nájemce) a vyplacená částka nepokrývá způsobenou škodu, pak je Pronajímatel povinen nahradit škodu v rozsahu odpovídajícím tomuto snížení. Pokud Pronajímatel poruší svoji povinnost udržovat pojištění, pak se omezení dle

první věty tohoto ustanovení neuplatní. Pokud způsobená škoda není kryta pojištěním, pak je odpovědnost Pronajímatele za škodu omezena částkou ve výši 350 000 EUR. Pronajímatel není v žádném případě odpovědný vůči Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, hostům a dalším osobám majícím vztah k Pronajímateli za škodu vzniklou Nájemci v důsledku vyšší moci, pandemie či epidemie a s tím spojených protiepidemických opatření, občanské neposlušnosti nebo povstání či jednání nebo opomenutí (trestní nebo jiné) jakékoliv třetí strany. Pronajímatel je povinen uhradit pouze skutečnou škodu, nikoli ušlý zisk.

22. REALIZACE ZADRŽOVACÍHO PRÁVA

22.1. Nebude-li kterákoliv pohledávka Pronajímatele nebo její část řádně a včas splněna, je Pronajímatel oprávněn na úhradu své pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce v Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn tyto věci na náklady Nájemce a dle svého uvážení prodat ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem věci nebo, s odbornou péčí, přímo prodat třetí osobě. K naplnění požadavku odborné péče se Pronajímatel zavazuje provést přímý prodej následujícím způsobem:

- a) Pronajímatel je povinen písemně oznámit Nájemci úmysl provést přímý prodej. Toto oznámení musí obsahovat informace o plánovaném postupu přímého prodeje, včetně způsobu jeho zveřejnění a případného využití služeb třetích stran. Oznámení Nájemci musí rovněž obsahovat stanovení lhůty k prodeji, která nebude kratší než jeden (1) měsíc od doručení tohoto oznámení Nájemci.
- b) Pronajímatel je povinen oznámit nabídku přímého prodeje vhodným způsobem.
- c) Nájemce se zavazuje, že na žádost Pronajímatele okamžitě poskytne Pronajímateli veškeré dokumenty a informace týkající se movité věci, které Pronajímatel může rozumně požadovat za

účelem jejich poskytnutí zájemcům o movité věci tak, aby bylo dosaženo maximální reálné nabídkové ceny. Pokud Nájemce neposkytne příslušné dokumenty a informace do třicet (30) pracovních dnů, je Pronajímatel, dle svého výlučného uvážení, oprávněn provést přímý prodej výhradně na základě dokumentů a informací, které má v daném okamžiku k dispozici.

- d) Zájemci o movitou věc budou mít lhůtu nejméně jeden (1) měsíc od doručení oznámení Nájemci podle písmene a) tohoto článku k podávání závazných nabídek. Tato lhůta zahrnuje i lhůtu pro prostudování informací a dokumentů týkajících se movité věci.
- e) Pronajímatel nemusí zvažovat nabídky, které by Pronajímatele vystavily úvěrovému riziku, riziku souvisejícímu s vypořádáním transakce, nebo riziku právnímu, daňovému, obchodnímu nebo jinému. Zejména, nikoliv však výlučně, bude Pronajímatel oprávněn nastavit podmínky přímého prodeje tak, aby zvýhodňovaly, a zároveň je oprávněn zvýhodnit (v rozsahu rozumného obchodního jednání) (i) nabídky obsahující okamžitou platbu oproti pozdějším platbám, (ii) nabídky strukturované k minimalizaci daňového zatížení Pronajímatele oproti nabídkám vystavujícím Pronajímatele daňovým nákladům či rizikům takových nákladů a (iii) bezpodmínečné nabídky oproti nabídkám, na něž se vztahují právní, administrativní, obchodní, či jiné podmínky.
- f) Za výše uvedených podmínek je Pronajímatel povinen uzavřít smlouvu o prodeji a koupi movité věci se zájemcem, který předložil nejlepší nabídku (dle rozumného uvážení Pronajímatele

postupujícího s odbornou péčí), ledaže nejlepší nabídka je svou nabídkovou cenou zjevně nepřiměřená k reálné nabídkové ceně movité věci.

23. APLIKOVATELNÉ PRÁVO

23.1. Vztahy neupravené Smlouvou či těmito Všeobecnými podmínkami se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

24. PLATNOST A ÚČINNOST

24.1. Tyto Všeobecné podmínky nabývají účinnosti dnem 1. června 2021. Práva a povinnosti Smluvních stran upravená těmito Všeobecnými podmínkami mohou být Pronajímatelem měněna pouze novými všeobecnými podmínkami nájmu, které musí být Nájemci řádně doručeny. Pronajímatel seznámí Nájemce s navrhovanými změnami nejpozději jeden (1) měsíc přede dnem, kdy má změna nabýt účinnosti. Pokud Nájemce navrhované změny písemně neodmítne nejpozději v poslední pracovní den předcházející účinnosti takto navrhované změny, stává se nové znění závazné pro obě Smluvní strany.

25. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

25.1. V případě rozporu mezi těmito Všeobecnými podmínkami a zněním Smlouvy mají ustanovení Smlouvy přednost.

25.2. Ustanovení Smlouvy a těchto Všeobecných podmínek mají přednost před dispozitivními ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, upravujícími práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce odchýlně.



PROVOZNÍ ŘÁD BUDOVY

Karlín Office Center, Prvního pluku 621/8a, 186 00 Praha 8 (dále jen „**Budova**“) ve vlastnictví společnosti Arcona Capital RE Bohemia s.r.o., se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Vlastník**“)

Kontakty

Správce objektu: KNIGHT FRANK, spol. s r.o. (dále jen „**Správce**“)

- [REDACTED]

Údržba: SCF servis, s.r.o. (dále jen „**Údržba**“)

- Kontaktujte Správce nebo využijte knihu závad na recepci k nahlášení opravy

Úklid: SCF servis, s.r.o. (dále jen „**Úklid**“)

- Kontaktujte Správce nebo využijte knihu závad na recepci k nahlášení potřeby úklidu

Ostraha: Mark2 Corporation Logistic s.r.o. (dále jen „**Ostraha**“)

- Kontaktujte Správce

1. SPRÁVCE

- 1.1. Správou budovy a souvisejících pozemků je společnost KNIGHT FRANK, spol. s r.o., se sídlem Václavské nám. 3, 110 00 Praha 1, IČO 411 91 536 (dále jen „**Správce**“).
- 1.2. Správce objektu zajišťuje správu, údržbu a provoz Budovy a přilehlých pozemků (správa Budovy a souvisejících pozemků společně dále jen „**Správa Budovy**“).
- 1.3. Nájemce je oprávněn obrátit se na Správce se žádostí o řešení situace vzniklé v souvislosti se Správou Budovy na telefonním čísle:

[REDACTED], linka je v provozu ve všední dny od 8:30 do 17:30 hodin nebo přímo na odpovědného Správce viz. Kontakty.

2. PŘÍSTUP DO OBJEKTU

2.1. Vstup do Budovy

2.1.1. Vstup do Budovy je zajištěn z ulice Prvního pluku.

2.1.2. Za účelem zajištění přístupu do Budovy je nájemci poskytnuto:

- klíče od vchodových dveří do Budovy;
- klíče od vchodových dveří do průjezdu skrz objekt Prvního pluku 8 a 10
- dálkový ovladač od závory (pouze pro nájemce parkovacích stání)

a to oproti vratné záloze ve výši 1000,- Kč za jeden dálkový ovladač. V případě ztráty, odcizení nebo zničení dálkových ovladačů nebo klíčů je nájemce povinen o ztrátě, odcizení nebo zničení bezodkladně informovat správu budovy a zároveň záloha na ovladače propadne ve prospěch Vlastníka.

2.1.3. V pracovní dny od 19:00 do 7:00 hodin a o celém víkendu je vstup do Budovy možný pouze za použití klíče, anebo zazvoněním na ostrahu.

2.2. Pohyb osob v Budově

Nájemce je povinen poskytnout Správci a Vlastníkovi úplný seznam zaměstnanců obsahující dvě kontaktní osoby a jejich telefonní čísla pro případ pohotovosti a seznam automobilů s jejich registračními značkami. Nájemce je povinen udržovat takový seznam aktuální po celou dobu trvání nájmu.

2.3. Přístup do prostor nájemce

2.3.1. Správce nebo Pronajímatel jsou oprávněni vstoupit do prostor nájemce v případě nouze nebo po předchozí dohodě s nájemcem. Nájemce je povinen umožnit vstup Správci nebo Údržbě v případě nouze nebo hrozícího nebezpečí za účelem zabránění vzniku nebo šíření škody na Budově nebo zabránění vzniku újmy na zdraví osob nacházejících se v Budově nebo škody na majetku nacházejícím se v Budově nebo na souvisejících pozemcích.

2.3.2. V případě potřeby vstupu do prostor nájemce v době nepřítomnosti nájemce předá Správce nejpozději následující pracovní den nájemci protokol o vstupu do prostor nájemce obsahující datum, čas a důvod vstupu do prostor nájemce, včetně popisu činností provedených v prostorách nájemce.

2.3.3. Za účelem zajištění vstupu do prostor nájemce je u Správy Budovy po celou dobu trvání nájmu uložen v klíčovnici klíč od vstupních dveří do prostor nájemce.

2.4. Pohyb strojů, zařízení a materiálů

2.4.1. Nájemce je povinen při přesunu strojů, zařízení a materiálu po Budově nebo souvisejících pozemcích dbát bezpečnosti osob pohybujících se v Budově a na souvisejících pozemcích a předcházet vzniku újmy na zdraví třetích osob a škodě na majetku třetích osob.

2.4.2. Příjem a výdej zboží a materiálu smí být prováděn jen na místech, která jsou k tomuto Pronajímatelem určena. Nájemce na svůj náklad a okamžitě odstraní jakékoliv znečištění Budovy, resp. Souvisejících pozemků, či odpad způsobený příjmem a výdejem jím přijatého či vydaného zboží a materiálu.

2.5. Pohyb zvířat

Je zakázáno do Budovy vodit jakákoliv zvířata nebo zvířata v Budově chovat, s výjimkou asistenčních psů vykonávajících službu.

3. PARKOVACÍ STÁNÍ

3.1. Přístup k parkovacímu stání a pravidla silničního provozu

3.1.1. Nájemce je oprávněn užívat parkovací stání v souladu s nájemní smlouvou.

3.1.2. Nájemce není oprávněn užívat jiná parkovací místa než parkovací místa určená nájemní smlouvou.

3.1.3. Návštěvníci nájemce jsou oprávněni užívat parkovací místa přidělená nájemci anebo návštěvnická místa, v případě, když se budou na Budově nacházet. Nájemci jsou oprávněny využívat návštěvnická místa pouze v případě, že si návštěvnické místo dopředu rezervují u Ostrahy Budovy.

3.1.4. V okolí Budovy je přikázáno dodržovat pravidla silničního provozu a přizpůsobit jízdu dopravním prostředkem v okolí Budovy s ohledem na výskyt chodců.

4. BEZPEČNOSTNÍ POKYNY

4.1. Zákaz kouření a rozdělávání ohně

V Budově a na pozemcích náležící Budově je přísně zakázáno kouřit a rozdělávat otevřený oheň.

4.2. Nebezpečné látky

Je zakázáno do Budovy nebo na související pozemky vnášet nebezpečné, toxické, znečišťující, infekční, bojové a zakázané látky a materiály, takové látky a materiály v budově přechovávat nebo vyrábět. V případě porušení zákazu uvedeného v tomto článku je Správce oprávněn nechat takové látky nebo materiály z Budovy odstranit na náklad nájemce.

4.3. Požární poplachová směrnice

Nájemce je povinen dodržovat pokyny požární poplachové směrnice umístěné v Budově. Nájemce je povinen umístit požární poplachovou směrnici v pronajatém prostoru nájemce na viditelném místě tak, aby jakékoliv osobě pohybující se v pronajatém prostoru nájemce bylo umožněno se s poplachovou směrnicí seznámit.

4.3.1. Nájemce není oprávněn umístit nebo skladovat jakékoli materiály či jiné předměty mimo Předmět nájmu. Nájemce nesmí omezit přístup ke vchodům a vstupům a průchod prostory umožňujícími evakuaci osob z Budovy.

5. TECHNICKÁ SPRÁVA OBJEKTU


5.1. Technickou správou Budovy a souvisejících pozemků je společnost SCF servis, s.r.o. (dále jen „**Údržba**“).

- 5.2. Údržba zajišťuje zejména provoz technického vybavení, revize, opravy a výměny těch strojních a mechanických zařízení, která slouží budově a nejsou technickým vybavením ve vlastnictví nájemce a/nebo technickým vybavením, které se nájemce zavázal provozovat, udržovat, revidovat a opravovat na vlastní náklady (dále jen „**Zařízení Budovy**“).
- 5.3. Údržba není zodpovědná za údržbu, provoz, revize a opravy těch zařízení, která jsou vlastnictvím nájemce nebo zařízení, která se nájemce na základě nájemní smlouvy zavázal provozovat, udržovat a revidovat na vlastní náklady.

6. ÚKLID SPOLEČNÝCH PROSTOR BUDOVY A ODVOZ ODPADU

- 6.1. Úklidem společných prostor Budovy je pověřena společnost SCF servis, s.r.o., se sídlem (dále jen „**Úklid**“).
- 6.2. Úklid je zajišťován v běžném rozsahu společných částí tak, aby nebylo narušeno právo nájemce na nerušené užívání prostor sloužících podnikání. Nájemce je zodpovědný za úklid pronajatých prostor.
- 6.3. Odvoz komunálního odpadu z Budovy zajišťuje společnost IPODEC – ČISTÉ MĚSTO, a.s..
- 6.4. Nájemce je povinen třídit odpad, jsou-li v prostorách Budovy nebo na souvisejících pozemcích umístěny sběrné nádoby na tříděný odpad a elektroodpad.
- 6.5. Odpad klasifikovaný v souladu s právním řádem České republiky jako nebezpečný odpad je nájemce povinen zlikvidovat v souladu s příslušnými ustanoveními právního řádu na svoje náklady.

7. OSTRAHA OBJEKTU / RECEPCE

- 7.1. Ostrahou Budovy je pověřena společnost Mark2 Corporation Logistic s.r.o., (dále jen „**Ostraha**“).
- 7.2. Ostraha Budovy je zajišťována v běžném rozsahu tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob pohybujících se v Budově nebo na souvisejících pozemcích a ochrana majetku nájemců a třetích osob. Za tímto účelem je pracovník Ostrahy oprávněn požadovat po návštěvnicích Budovy a souvisejících pozemků osobní údaje v rozsahu běžném pro zjištění totožnosti osoby pohybující se v Budově.
- 7.3. V případě potřeby je Nájemce oprávněn obrátit se na recepci na telefonním čísle:

- 7.4. Pracovní doba Ostrahy je 24/7.

8. PROVOZ VÝTAHŮ

- 8.1. Údržbu a provoz výtahů zajišťuje společnost Schindler CZ, a.s.. Poruchy se hlásí Ostraze a od té chvíle se řeší.
- 8.2. V případě přetížení či jiného poškození výtahu ze strany nájemníků bude oprava nájemníkem hrazena v plné výši.

9. POŠTA

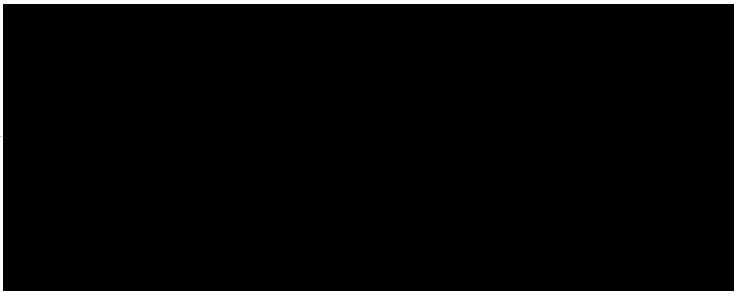
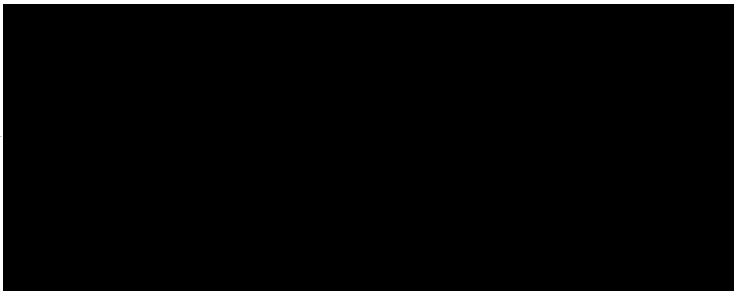
- 9.1. Správce není oprávněn přebírat poštu nájemce bez předchozího souhlasu nájemce. Správce ani Ostraha nenesou odpovědnost za jakékoliv věci ponechané na recepci Budovy nebo v jiných částech společných prostor Budovy.

10. ZÁVĚREČNÁ A SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1. Vlastník si vyhrazuje právo jednostranné změny provozního řádu, je-li taková změna nezbytně nutná k zajištění bezpečnosti zdraví osob nacházejících se v Budově nebo na souvisejících pozemcích a ochrany majetku umístěného v Budově nebo na souvisejících pozemcích.
- 10.2. Tento provozní řád nabývá platnosti dnem 1. lednem 2018

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 141523

Datum vzniku a zápisu:	1. srpna 2008
Spisová značka:	C 141523 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Arcona Capital RE Bohemia s.r.o.
Sídlo:	Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo:	284 38 353
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1-3 živnostenského zákona pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
jednatel:	
jednatel:	
Způsob jednání:	Každý z jednatelů jedná jménem společnosti samostatně.
Společníci:	
Společník:	Arcona Property Fund N.V. 1101AR Amsterdam, Kollenbergweg 56, Nizozemské království Registrační číslo: 08110094
Podíl:	Vklad: 70 220 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Zástavní právo:	Zástavní právo společníka Arcona Property Fund N.V. ve prospěch Sberbank CZ, a.s. se sídlem U Trezorky 921/2, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 250 83 325, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4353, k zajištění pohledávek Sberbank CZ, a.s., do celkové výše rovnající se částce 470.000.000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé nejpozději do (a včetně) 31.03.2029 na základě zástavní smlouvy k podílu ve společnosti s ručením omezeným KA1816225 ze dne 15.3.2019 uzavřené mezi Arcona Capital RE Bohemia s.r.o., Sberbank CZ, a.s. a Arcona Property Fund N.V. se zavázal, že: a) bez předchozího písemného souhlasu Sberbank CZ, a.s. po dobu trvání zástavního práva podíl, ani spoluvlastnický podíl na něm (pokud bude relevantní), na nikoho nepřevéde, ani jej nevyčlení ze svého vlastnictví a nesvěří jej správci za účelem zřízení svěřeneckého fondu, ani nesvěří jeho správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezaváže; a b) bez předchozího písemného souhlasu Sberbank CZ, a.s. po dobu trvání zástavního práva podíl nezatíží žádným

věcným právem (zejména zástavním právem, předkupním právem) ani jiným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by jej omezovalo v možnosti disponovat s podílem nebo snižovalo jeho tržní hodnotu nebo ztěžovalo výkon zástavního práva, ani se ke zřízení výše uvedeného nezaváže; toto omezení se nevztahuje na takové dispozice s podílem, které jsou realizovány v souladu se smlouvou o úvěru - investiční úvěr KA1816225, ze dne 15.3.2019 uzavřenou mezi Arcona Capital RE Bohemia s.r.o. a Sberbank CZ, a.s., ve znění změn a dodatků.

Datum vzniku zástavního práva: 15. března 2019

Datum vzniku zástavního práva: 5. dubna 2019

Základní kapitál:	70 220 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	<p>Společnost MERE Bohemia, s.r.o. vznikla fúzí splynutím, v důsledku čehož na ni přešlo jmění zanikajících společností (i) MERE Bohemia, s.r.o., se sídlem Praha 8, Na Žertvách 2196/34, PSČ 18000, IČ: 26448157, (ii) VUP Development, s.r.o., se sídlem Praha 10, Říčanská 1984/5, PSČ 10100, IČ: 27452000, (iii) Drahoobjlova, s.r.o., se sídlem Drahoobjlova 27, PSČ 19000, IČ: 25762061.</p> <p>Na společnost MERE Bohemia s.r.o., jakožto nástupnickou společnost, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikajících společností (i) Politických vězňů 10 s.r.o., IČ: 272 31 143, se sídlem Praha 1, Nové Město, Politických vězňů 912/10, PSČ: 110 00 a (ii) CTP REAL a.s., IČ: 277 36 547, se sídlem Praha 1, Nové Město, Politických vězňů 912/10, PSČ: 110 00</p> <p>Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.</p>



Rejstřík veřejných výzkumných institucí

Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy, Karmelitská 529/5, Malá Strana, 118 12 Praha 1

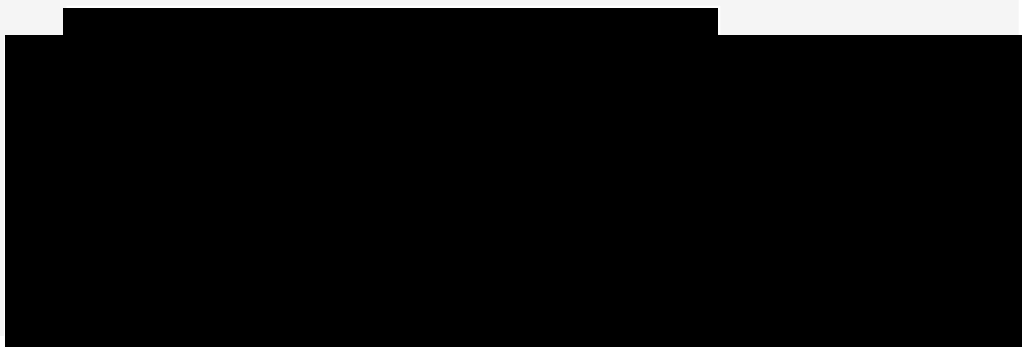
[Hledat](#) [Tisknout](#) [Nápověda](#)

Instituce - výpis

Název instituce	Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.
Webové stránky	http://www.ssc.cas.cz
Právní forma	Veřejná výzkumná instituce
IČ instituce	60457856
Sídlo	Národní 1009/3, Praha 1, 110 00, Česká republika
Zřizovatel	Akademie věd České republiky, se sídlem Národní 1009/3, 110 00 Praha 1
Den ke kterému byl proveden zápis VVI do rejstříku	01.01.2007
Předmět hlavní činnosti	Předmětem hlavní činnosti SSČ je zajišťování infrastruktury výzkumu pro Akademii věd České republiky a její pracoviště, zejména popularizace a propagace vědy, vydávání a distribuce vědeckých a vědecko-populárních publikací pod zn. Academia a další vydavatelská činnost, polygrafická výroba, výroba a poskytování audiovizuálních děl, zajišťování mezinárodní spolupráce, pořádání vědeckých konferencí, odborných kurzů a školení, provozování kulturně-vzdělávacích zařízení, pořádání veletrhů zaměřených na podporu vědy a vzdělávání, pořádání kulturních produkcí, výstav a obdobných akcí, právní podpora, metodická činnost v oblasti průmyslově právní ochrany, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, správa a základní údržba nemovitostí, provozování ubytovacích a stravovacích zařízení, investorsko-inženýrská a provozní činnost, péče o děti v dětských skupinách a jiná mimoškolní výchova a vzdělávání, správa sítí a databank, správa a rozvoj ekonomického informačního systému, poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a tvorba a správa webových portálů. Svou činností SSČ přispívá ke zvyšování úrovně poznání a vzdělanosti a k využití výsledků vědeckého výzkumu v praxi.
Další a jiné činnosti	Předmětem jiné činnosti SSČ, pokud nejde o zajišťování infrastruktury výzkumu podle odstavce 2 tohoto článku, je provozování knihkupectví, internetových knihkupectví, antikvariátů a literárních kaváren, další vydavatelská činnost, poskytování ubytovacích a stravovacích služeb ve svých zařízeních, nákup a prodej zboží, reklamní činnost a marketing, výroba a zpřístupnění audiovizuálních děl, poskytování kulturně-vzdělávacích služeb, pořádání kulturních produkcí, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí a zprostředkování obchodu a služeb pro subjekty mimo Akademii věd České republiky a její pracoviště, správa a údržba nemovitostí, správa bytů, bytových domů a ubytoven. Podmínky jiné činnosti určují příslušná podnikatelská oprávnění a zákon o veřejných výzkumných institucích. Celkový rozsah jiné činnosti nesmí přesáhnout 40 % pracovní kapacity SSČ.
Osoby pověřené řízením	• Ing. Jan Škoda (den udělení pověření 30.05.2006, do 31.05.2007) U Nesyvky 1502/16, Praha 5, 150 00

Ředitelé

- Ing. Tomáš Wencel, MBA (jmenování s účinností od 01.06.2022)



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2022 09:55:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730955 Karlín

List vlastnictví: 79

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Arcona Capital RE Bohemia s.r.o., Politických vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1	28438353
--	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

88/1

576 zastavěná plocha a
nádvoří

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně, památkově
chráněné území

Součástí je stavba: Karlín, č.p. 621, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 88/1

88/2

875 zastavěná plocha a
nádvoří

společný dvůr

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně, památkově
chráněné území

88/3

1113 zastavěná plocha a
nádvoří

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně, památkově
chráněné území

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 88/3

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

průchodu a průjezdu dle článku III. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 88/1, Parcela: 88/2, Parcela: 88/3

Povinnost k

Parcela: 87

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5835/1996.

POLVZ:143/1996

Z-1100143/1996-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vjezdu a výjezdu osobních motorových vozidel a parkování 4 osobních motorových vozidel

Oprávnění pro

3D Face s.r.o. v likvidaci, Za Poříčskou bránou 315/10,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26760657

Povinnost k

Parcela: 88/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 04.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.08.2006.

V-37796/2006-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2022 09:55:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730955 Karlín

List vlastnictví: 79

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

veškeré pohledávky do výše 470 000 000 Kč s příslušenstvím vzniklé do 31.3.2029

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800

Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 88/1, Parcela: 88/2, Parcela: 88/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.KA1816225/2 ze dne 15.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2019 12:02:38. Zápis proveden dne 10.04.2019; uloženo na prac. Praha

V-16776/2019-101

Pořadí k 15.03.2019 12:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.KA1816225/2 ze dne 15.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2019 12:02:38. Zápis proveden dne 10.04.2019; uloženo na prac. Praha

V-16776/2019-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.KA1816225/2 ze dne 15.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2019 12:02:38. Zápis proveden dne 10.04.2019; uloženo na prac. Praha

V-16776/2019-101

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva V-16776/2019-101

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800

Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 88/1, Parcela: 88/2, Parcela: 88/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.KA1816225/2 ze dne 15.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2019 12:02:38. Zápis proveden dne 10.04.2019; uloženo na prac. Praha

V-16776/2019-101

Pořadí k 15.03.2019 12:02

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o **Usnesení soudu o zápisu splnutí obch.společ.nebo družstev do obch.rejstř. F 90708/2008 ze dne 29.07.2008. Právní moc ke dni 01.08.2008.**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2022 09:55:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730955 Karlín

List vlastnictví: 79

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Z-92594/2008-101

Pro: Arcona Capital RE Bohemia s.r.o., Politických vězňů 912/10,
Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 28438353

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.01.2022 10:08:05

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Prvního pluku 621/8a

PSČ, místo: 186 00 Praha 8

Typ budovy: Průmyslový objekt

Plocha obálky budovy: 3261,5 m²

Objemový faktor tvaru AV: 0,43 m²/m³

Energeticky vztázná plocha: 2148,0 m²

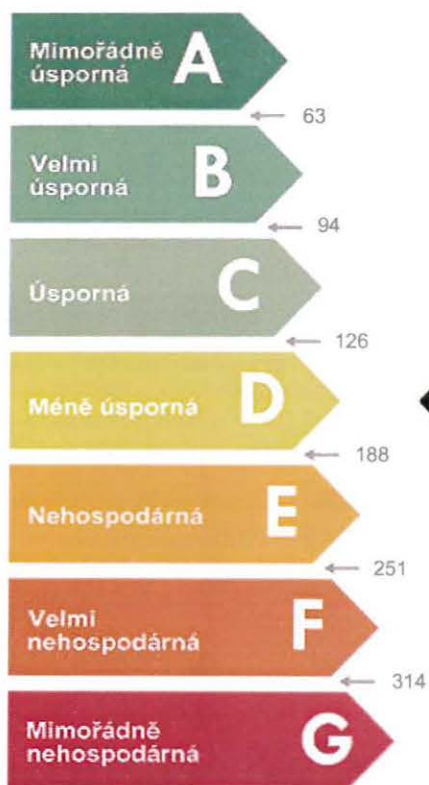


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

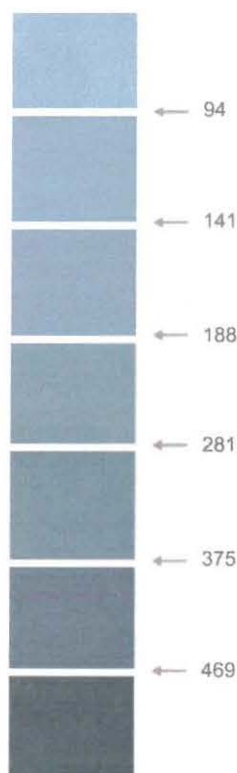
Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



166



221

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

356,423

473,882

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

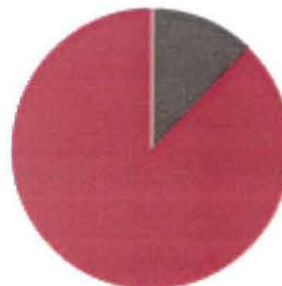
Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	<input type="checkbox"/>
Okna a dveře:	<input type="checkbox"/>
Střechu:	<input type="checkbox"/>
Podlahu:	<input type="checkbox"/>
Vytápění:	<input type="checkbox"/>
Chlazení/klimatizaci:	<input type="checkbox"/>
Větrání:	<input type="checkbox"/>
Přípravu teplé vody:	<input type="checkbox"/>
Osvětlení:	<input type="checkbox"/>
Jiné:	<input type="checkbox"/>

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou

Doporučení

PODÍL ENERGOZOSITELŮ NA DODANÉ ENERGIÍ

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



■ Elektřina ze sítě: 43,1
■ Zemní plyn: 313,4

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m ² ·K)	Díleč dodané energie			Měrné hodnoty	kWh/(m ² ·rok)	
Mimotřídně uspokojivá							
A							
B							
C						13	19
D							
E	0,64	134					
F							
G							
Mimotřídně neuspokojivá							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		288,22				27,43	40,77

Zpracovatel: [REDACTED]

Kontakt: [REDACTED]

Osvědčení č.: 629

Vyhotoveno dne: 23. 12. 2014

[REDACTED]

praze dne 29.11.2022

V Praze dne 08 -12- 2022

Za Pronajímatele

Za Nájemce

