

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

a

Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 51606110



- 1) **Arcona Capital Central European Properties, a.s.**, se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 247 27 873, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16436, tel.: [REDACTED] e-mail: [REDACTED] ID datové schránky: ts4uqhv,

bankovní účet č. 5010015460/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s. (dále jen „**Účet Pronajímatele**“), (dále jen „**Pronajímatel**“; výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele tvoří Přílohu č. 7 této Smlouvy)

a

- 2) **Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra**, organizační složka státu, se sídlem Lhotecká 559/7, Kamýk, 143 00 Praha 12,

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

IČO: 604 98 021, tel. [REDACTED] e-mail: [REDACTED] ID datové schránky: 7ruiypv

bankovní účet č. 52626881/0710, vedený u České národní banky

zastoupena: Mgr. et Mgr. Pavel Bacík, ředitel

(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 nebytových prostor, které tvoří Předmět nájmu, jak je specifikován níže v této Smlouvě;
- B) Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel zamýšlí provést před Počátkem nájmu, jak je specifikován níže v této Smlouvě, v Předmětu nájmu Stavební úpravy, jak jsou specifikovány níže v této Smlouvě;
- C) Pronajímatel je oprávněn přenechat Předmět nájmu do úplatného užívání Nájemci; a
- D) Smluvní strany si přejí v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění novel (dále jen „**Občanský zákoník**“) uzavřít tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“) za níže uvedených podmínek,

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NÁSLEDOVNĚ:

1. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1.1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci k úplatnému dočasnému užívání nebytové prostory specifikované v Příloze č. 2 této Smlouvy, nacházející se v budově č. p. 2813, stavbě technického vybavení (dále jen „**Budova**“), která je součástí pozemku parc. č. 2974 (dále jen „**Pozemek**“), obojí zapsáno na LV č. 19325 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, pro k. ú. Jihlava (dále jen „**LV**“; kopie tohoto LV tvoří Přílohu č. 9 této Smlouvy) (**tyto nebytové prostory dále jen „Předmět nájmu“**) a Nájemce se zavazuje za takové užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné a další platby ve výši a způsobem stanoveným touto Smlouvou.

- 1.2. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat za účelem nevýdělečné činnosti – dislokace pracoviště Správy uprchlických zařízení Ministerstva vnitra ČR a Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra ČR (dále jen „**Účel nájmu**“).
- 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 „**VPN**“).

2. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 2.1. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1. 1. 2024 (dále jen „**Počátek nájmu**“) do 31. 12. 2030 (dále jen „**Doba nájmu**“).

3. NÁJEMNÉ A SERVISNÍ POPLATKY

- 3.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné, a to ve výši a způsobem stanoveným ve Splátkovém kalendáři, jak je specifikován níže v této Smlouvě (dále jen „**Nájemné**“), přičemž první Splátkový kalendář tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 3.2. Nájemce se spolu s Nájemným zavazuje platit Pronajímateli zálohy na dodávku médií a poplatky za služby, a to ve výši a způsobem stanoveným ve Splátkovém kalendáři (dále jen „**Servisní poplatky**“), přičemž první Splátkový kalendář tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 3.3. Nájemné, Servisní poplatky a jakékoli další 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, ve znění novel (dále jen „**Splátkový kalendář**“).
- 3.4. Smluvní strany se dohodly, že je Pronajímatel oprávněn měnit výši Servisních poplatků v souladu s VPN. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je datem splatnosti uvedeným v příslušném Splátkovém kalendáři.
- 3.5. Smluvní strany se dohodly, že Splátkový kalendář je Pronajímatel oprávněn vystavit:
 - a) vždy jednou ročně s účinností od 1. dubna příslušného kalendářního roku, přičemž tento Nájemci doručí do 7. dubna příslušného kalendářního roku. Smluvní strany se dohodly, že marné uplynutí této lhůty pro doručení Splátkového kalendáře Nájemci nemá za následek zánik práva Pronajímatele vystavit Splátkový kalendář ve smyslu tohoto odstavce;
 - b) kdykoli v průběhu příslušného kalendářního roku, jestliže se změní výše Servisních poplatků.
- 3.6. První Splátkový kalendář pro období trvající ode dne Počátku nájmu do posledního dne měsíce března následujícího kalendářního roku tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

4. INDEXACE NÁJEMNÉHO

- 4.1. Po Doby nájmu Nájemné podléhá indexaci založené na růstu indexu spotřebitelských cen v České republice, přičemž je Pronajímatel oprávněn Nájemné upravit ke každému 1. dubnu 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. dubnu.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě záporné hodnoty indexu spotřebitelských cen v České republice Nájemné sníženo nebude.

- 4.3. Pronajímatel písemně oznámí Nájemci zvýšení Nájemného nejpozději současně s doručením následující faktury za Nájemné nebo nejpozději současně s doručením příslušného nového Splátkového kalendáře v případě, že je Nájemné hrazeno na základě Splátkového kalendáře.
- 4.4. 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

Nájemce bere na vědomí, že veškeré existující i budoucí pohledávky Pronajímatele za Nájemcem z titulu této Smlouvy jsou zastaveny ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO: 492 40 901, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 2051 (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 Účet Pronajímatele (vedený u Zástavního věřitele) nebo na účet sdělený za tímto účelem Zástavním věřitelem. Povinnost Nájemce plnit Zástavnímu věřiteli bude splněna řádně, budou-li veškeré platby z titulu této Smlouvy prováděny ve prospěch Účtu Pronajímatele (vedeného Zástavním věřitelem), nebo na jiný účet, který může být Nájemci sdělen Zástavním věřitelem. Nájemce se zavazuje řídit pokyny Zástavního věřitele při veškerých platbách a výplatách podle této Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že veškeré existující i budoucí pohledávky Pronajímatele za Nájemcem z této Smlouvy mohou být zastaveny ve prospěch jiné společnosti. Nájemce rovněž bere na vědomí, že je Zástavní věřitel oprávněn zastavení těchto pohledávek postoupit jiné společnosti.

6. ZAJIŠTĚNÍ POHLEDÁVEK PRONAJÍMATELE

Smluvní strany se dohodly, že zajištění pohledávek Pronajímatele formou zadržovacího práva se nesjednává. Článek 22 VPN nazvaný Realizace zadržovacího práva se proto neuplatní.

7. STAVEBNÍ ÚPRAVY

- 7.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit stavební úpravy Předmětu nájmu způsobem a v rozsahu uvedeném v Příloze č. 11 této Smlouvy (dále jen „**Stavební úpravy**“). Nedílnou součástí Přílohy č. 11 je grafický návrh budoucí podoby patra a orientační specifikace rozsahu Stavebních úprav.
- 7.2. Smluvní strany se dohodly, že součástí prací provedených v rámci Stavebních úprav budou (i) rekonstrukce Předmětu nájmu provedená Pronajímatelem dle požadavků Nájemce (dále jen „**Rekonstrukce**“) a (ii) dodávka nadstandardních víceprací dle požadavků Nájemce, kteroužto zajistí Pronajímatel prostřednictvím Ministerstva vnitra České republiky (dále jen „**Vícepráce**“), přičemž Vícepracemi se rozumí zejména instalace elektronických a technických zařízení a poskytování elektronického zabezpečovacího systému a datových sítí. Smluvní strany se dohodly, že jednorázovou úhradu nákladů na Vícepráce provede Pronajímatel a Nájemce tyto náklady Pronajímateli uhradí v rámci zvýšených Servisních poplatků, které budou o tyto dílčí úhrady po Dobu nájmu zvýšeny. Smluvní strany se dohodly, že po provedení Stavebních úprav Pronajímatel vystaví nový Splátkový kalendář, obsahující tyto dílčí úhrady tak, aby odpovídaly principu rozložení úhrady do rovnoměrných splátek ve formě Servisních poplatků po dobu trvání Doby nájmu.
- 7.3. Nájemce bere na vědomí, že pro provedení Stavebních úprav je třeba zpracovat příslušnou projektovou dokumentaci a získat související veřejnoprávní povolení k realizaci a kolaudaci

Stavebních úprav. Z toho důvodu se Pronajímatel zavazuje zajistit jako podklad pro provedení Stavebních úprav zpracování projektové dokumentace (dále jen „**Projektová dokumentace**“), již se zavazuje Nájemci předložit k odsouhlasení nejpozději dne 31. 5. 2023. Nájemce se zavazuje sdělit své stanovisko (souhlas, event. připomínky) k předkládané Projektové dokumentaci Pronajímateli písemně ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od jejího předložení. V případě, že bude mít Nájemce připomínky či výhrady k předkládané Projektové dokumentaci, vycházející z požadavků stanovených touto Smlouvou včetně jejích příloh, zavazují se Smluvní strany poskytnout si veškerou součinnost tak, aby Projektová dokumentace mohla být odsouhlasena. Nájemce je oprávněn odepřít souhlas s předloženou Projektovou dokumentací pouze, pokud projektová dokumentace nespĺňuje požadavky, či odporuje specifikaci stanovené v Příloze č. 11 této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje následně obstarat veškerá potřebná vyjádření a veřejnoprávní povolení nutná k realizaci Stavebních úprav včetně zajištění kolaudačního souhlasu, a to nejpozději ke dni Počátku nájmu. V případě, že bude nezbytné provést změny Projektové dokumentace v důsledku požadavků dotčených účastníků či orgánů státní správy, zajistí provedení takových nezbytných změn Projektové dokumentace Pronajímatel a tyto se zavazuje Nájemci předložit k odsouhlasení pouze v případě, že na základě jejich zpracování dojde k odchýlení od požadavků stanovených v Příloze č. 11 této Smlouvy. Nájemce se zavazuje v takovém případě sdělit své stanovisko (souhlas, event. připomínky) k předkládané Projektové dokumentaci Pronajímateli písemně ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od jejího předložení.

- 7.4. Nájemce si je vědom, že jakékoliv změny specifikace Stavebních úprav, nad rámec specifikace uvedené v Příloze č. 11 této Smlouvy, zejména pak změny technologických informací poskytnutých Pronajímateli po uzavření této Smlouvy, kteréžto budou požadovány Nájemcem, mohou způsobit zpoždění s vydáním a nabytím právní moci (pokud právní moci nabývá) povolení nebo kolaudace Stavebních úprav, přičemž v tomto případě Pronajímatel nenesे odpovědnost za takové zpoždění v rozsahu, v jakém toto zpoždění bylo přímo vyvoláno změnou technologických informací Nájemcem. Pro vyloučení pochybností se taková změna technologických informací způsobivší zpoždění s vydáním a nabytím právní moci (pokud právní moci nabývá) povolení k užívání považuje za neposkytnutí součinnosti Nájemce.
- 7.5. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel není odpovědný za prodlení v přípravě Projektové dokumentace, povolení Stavebních úprav, jejich realizaci či jejich následné kolaudaci, jež je způsobeno vyšší mocí např. stávkou, výlukou, zemětřesením, požárem, záplavami, povodněmi či podobnou přírodní katastrofou, výraznými a zaznamenanými, neobvyklými a nepředpokládanými nepříznivými klimatickými podmínkami, válkou, povstáním, vzpourou, státním převratem, pandemií či epidemií a s tím souvisejícími protiepidemickými opatřeními či bylo-li způsobeno prodlením ze strany správních orgánů.
- 7.6. V případě, že je Nájemce v prodlení se sdělením svých stanovisek dle odst. 7.3 této Smlouvy, zavazuje se Pronajímateli nahradit veškerou škodu, zejména pak nikoli výlučně vícenáklady jednotlivých dodavatelů Pronajímatele a náhradu škodu, která Pronajímateli výše uvedenou skutečností vznikne. O dobu prodlení Nájemce se sdělením stanoviska se dále prodlužují termín pro dokončení Stavebních úprav a zajištění jejich realizace a souvisejícího kolaudačního souhlasu.
- 7.7. Smluvní strany se zavazují uzavřít dodatek k této Smlouvě ve chvíli, kdy bude známa finální podoba stavebních prací požadovaných Nájemcem a harmonogram jejich provedení. Smluvní strany se dále zavazují uzavřít dodatek k této Smlouvě ve chvíli, kdy budou známy náklady na

realizaci (i) Víceprací a/nebo (ii) Rekonstrukce, které budou určeny z realizované Projektové dokumentace a následného nacenění stavebních prací.

- 7.8. V případě, že Pronajímatel nezíská příslušná povolení pro Stavební úpravy nejpozději ke dni Počátku nájmu, z důvodů neležících na straně Pronajímatele, dochází k automatickému posunu Počátku nájmu na den, ve kterém budou příslušná povolení pro Stavební úpravy vydána. O stejnou dobu se prodlužuje Doba nájmu.
- 7.9. Pronajímatel prohlašuje a Nájemce potvrzuje, že si je vědom skutečnosti, že Pronajímatel Nájemci nezaručuje, že bude možné Stavební úpravy provést a povolit. V případě, že nebude možné Stavební úpravy provést, není Nájemce oprávněn po Pronajímateli požadovat jakékoli plnění včetně náhrady škody.
- 7.10. V případě, že Pronajímatel nezíská příslušná povolení pro Stavební úpravy nejpozději 30. 11. 2023, je kterákoli Smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit, a to písemným oznámením zaslaným druhé Smluvní straně, účinným okamžikem doručení druhé Smluvní straně, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, s tím, že jakékoli nároky na smluvní pokuty a náhradu škody mezi Smluvními stranami jsou v tomto případě vyloučeny. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany konstatují, že projektová dokumentace je vlastnictvím Pronajímatele.
- 7.11. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde k ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy z důvodu předčasného ukončení Smlouvy Nájemcem, nebo v případě porušení povinností Nájemce vyplývajících z této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení poměrného podílu všech nákladů spojených se Stavebními úpravami podle poměru Doby nájmu a počtu celých měsíců zbývajících od předčasného ukončení této Smlouvy do konce Doby nájmu (dále jen „**Náhrada nákladů**“). Smluvní strany se dohodly, že výše Náhrady nákladů bude vypočtena podle následujícího vzorce:

$$X = (N/84)*m$$

X = výše Náhrady nákladů

N = celkové náklady vynaložené na Stavební úpravy

m = počet celých měsíců zbývajících do konce Doby nájmu

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 jakéhokoli 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, následující:
- a) malování a 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**“). Nájemce odpovídá za provádění Běžné údržby a nese veškeré náklady s ní spojené do výše 10 000 Kč za každou jednotlivou servisní akci.

- 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 jakékoli 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. Nájemce jako organizační složka státu nesjednává pojištění. Článek 21 VPN nazvaný Pojištění se tedy neuplatní. Pronajímatel má právo případnou škodu uplatňovat u státu jako u zřizovatele Nájemce, prostřednictvím Nájemce, jako organizační složky státu.
- 9.3. Pronajímatel neodpovídá za ostrahu Předmětu nájmu.

10. PODNÁJEM A PŘEVOD NÁJMU

- 10.1. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, jakoukoli formou jej přenechat do užívání, ať již úplatného nebo bezúplatného, převést nebo postoupit tuto Smlouvu, neobdrží-li od Pronajímatele předchozí písemný souhlas s takovým jednáním, vyjma Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra ČR.
- 10.2. V případě, že Nájemce převede nájem dle § 2307 Občanského zákoníku na třetí osobu, či umožní třetí osobě jakkoli 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.
- 10.3. 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 této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn ukončit nájem výpovědí podle čl. 12 této Smlouvy.
- 10.4. V případě, že bude Nájemce požadovat souhlas Pronajímatele podle odst. 10.1 této Smlouvy, 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 osobě, jako stanovuje tato Smlouva Nájemci, a trvání příslušného smluvního vztahu nesmí překročit Dobu nájmu. Nájemce je zejména povinen identifikovat podnájemce a účel podnájmu.

11. POSTOUPENÍ A ZMĚNA VLASTNICTVÍ

- 11.1. Nájemce není oprávněn postoupit jakákoli práva a převést jakékoli své povinnosti podle této Smlouvy na třetí osobu, neobdrží-li od Pronajímatele předchozí písemný souhlas s takovým jednáním.

- 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, jestliže:
- a) Nájemce je, i po dodatečné výzvě Pronajímatele, v prodlení s úhradou Nájemného, Servisních poplatků nebo jiných plateb podle této Smlouvy a/nebo VPN po dobu delší než třicet (30) dnů;
 - b) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s Účelem nájmu;
 - c) 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 VPN;
 - d) 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;
 - e) Nájemce dlouhodobě vykonává svá práva Nájemce, vyplývající z této Smlouvy způsobem, který je v rozporu s dobrými mravy; nebo
 - f) 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 a ve lhůtě stanovené touto výzvou neukončí porušování svých povinností uložených mu touto Smlouvou a/nebo VPN. Opakovaně ve smyslu této Smlouvy znamená závažně porušit povinnosti vyplývající ze Smlouvy více než dvakrát. Ve výzvě Pronajímateli dle předchozí věty Nájemce (i) identifikuje povinnosti, které Pronajímatel opakovaně porušil odkazem na příslušná ustanovení této Smlouvy a/nebo VPN 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 VPN.
- 12.3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v odst. 12.1 písm. e) a f) této Smlouvy písemnou výpovědí doručenou Nájemci, a to pouze za předpokladu, že Nájemce na písemnou výzvu Pronajímatele a ve lhůtě stanovené touto výzvou neukončí porušování svých povinností uložených mu touto Smlouvou a/nebo VPN. Ve výzvě Nájemci dle předchozí věty Pronajímatel (i) identifikuje povinnosti, které Nájemce opakovaně porušil odkazem na příslušná ustanovení této Smlouvy a/nebo VPN 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 VPN.
- 12.4. Výpovědní doba pro případ výpovědi dle odst. 12.2 a 12.3 této Smlouvy činí třicet (30) 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 písm. a), b), c) a d) této Smlouvy činí deset (10) 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, tj. z důvodů závažného porušení této Smlouvy dle odst. 12.1, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši trojnásobku (3x) měsíčního Nájemného a Servisních poplatků ve výši aktuální ke dni ukončení nájmu.
- 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 Účelu nájmu, který mj. vyplývá z 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. ZMĚNY VŠEOBECNÝCH PODMÍNEK NÁJMU A OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 13.1. Nájemce se zavazuje neumístit do Předmětu nájmu své sídlo.
- 13.2. Pronajímátele se zavazuje dát písemný souhlas k umístění informační cedule uživatele nebytového prostoru (Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra ČR) na Budově nebo na souvisejících pozemcích pro orientaci klientů Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra ČR. Čl. 9 VPN nazvaný Firemní označení a reklama se použije přiměřeně.

14. PLATBY

- 14.1. Závazek Nájemce poskytnout Pronajímátele jakékoli peněžité plnění vyplývající z této Smlouvy se má za splněný dnem připsání předmětné peněžní částky ve prospěch účtu Pronajímátele.
- 14.2. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakýchkoli plnění dle této Smlouvy je Nájemce povinen Pronajímátele zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 14.3. Jakékoli peněžité plnění poskytnuté Nájemcem Pronajímátele 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 Pronajímátele 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 jakéhokoli práva vyplývajícího z této Smlouvy nebo vzniklého v souvislosti s touto Smlouvou, činí pět (5) let od okamžiku, kdy Pronajímátele mohl takové právo poprvé uplatnit.

15. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 15.1. Podpisem této Smlouvy Nájemce potvrzuje, že byl seznámen se VPN 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 dohodou 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 jakákoli práva a povinnosti nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy nebudou dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Smluvními stranami či zvyklosti 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 nájmu nezbytné.
- 15.7. Právní vztah založený touto Smlouvou se považuje za nájemní vztah dle § 2201 a násl. Občanského zákoníku, a nikoli 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 vyloučí v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 558 odst. 2; § 1748; § 1765 odst. 1; § 1766; § 1793; § 1799; § 1800; § 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; § 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 ponесou 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 nabývá platnosti dnem podpisu Smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této Smlouvy v registru smluv. Zveřejnění této Smlouvy v registru smluv provede Nájemce.
- 15.10. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 15.11. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu oběma Smluvními stranami.
- 15.12. Podmínky této Smlouvy lze měnit pouze dohodou Smluvních stran ve formě písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Všechny přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.
- 15.13. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Splátkový kalendář

Příloha č. 2 – Situační plán se zakreslením Předmětu nájmu

Příloha č. 3 – Kontaktní osoby Nájemce a Pronajímatele

Příloha č. 4 – Všeobecné podmínky nájmu (VPN)

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 [NEUPLATNÍ SE]

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

Příloha č. 10 – Průkaz energetické náročnosti Budovy

Příloha č. 11 – Stavební úpravy – specifikace

- 15.14. Smluvní strany potvrzují, že si tuto Smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že tuto sjednaly svobodně, vážně, a nikoli v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoli 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/

/ZBYTEK STRANY ÚMYSLNĚ PONECHÁN VOLNÝ/

PŘÍLOHA Č. 1
SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

Příloha č.1 ke smlouvě č.51606110

Nájemce: Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra
Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12

IČ: 60498021

DIČ: CZ60498021

Platnost od: 1.1.2024

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 do 10. dne měsíce a to na účet Pronajímatele:

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1

vedený u: Raiffeisenbank a.s.

číslo účtu: 5010015460/5500

variabilní symbol: 51606110 (variabilní symbol = evidenční číslo daňového dokladu pro kontrolní hlášení DPH)

IČ: 24727873

DIČ: CZ24727873

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

| Datum splatnosti | Daň základ 0% | Daň základ 10% | DPH sazba 10% | Daň základ 21% | DPH sazba 21% | Celkem k úhradě CZK |
|------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------------|
| 10.1.2024 | 137 168,50 | 25 061,86 | 2 506,19 | 32 156,99 | 6 752,97 | 203 646,51 |
| 10.2.2024 | 137 168,50 | 25 061,86 | 2 506,19 | 32 156,99 | 6 752,97 | 203 646,51 |
| 10.3.2024 | 137 168,50 | 25 061,86 | 2 506,19 | 32 156,99 | 6 752,97 | 203 646,51 |

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

Rozpis měsíčních plateb za období: od 1.1.2024 do 31.3.2024

| | Daň základ 0% | Daň základ 10% | DPH sazba 10% | Daň základ 21% | DPH sazba 21% | Celkem v CZK |
|---------------------------|-------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Skupina 1 | 137 168,50 | | | | | 137 168,50 |
| Média: Teplo | | 21 457,07 | 2 145,71 | | | 23 602,78 |
| Média: Vodné, stočné | | 3 604,79 | 360,48 | | | 3 965,27 |
| Média: Elektrická energie | | | | 14 819,68 | 3 112,13 | 17 931,82 |
| Služby | | | | 17 337,31 | 3 640,84 | 20 978,15 |
| Celkem v CZK | 137 168,50 | 25 061,86 | 2 506,19 | 32 156,99 | 6 752,97 | 203 646,51 |

Zpracoval:

Dne: 4.5.2023

Převzal:

Dne:

Příloha č.1 ke smlouvě č.51606110

Nájemce: Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra
Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12

IČ: 60498021

DIČ: CZ60498021

Platnost od: 1.1.2024

Kalkulace: měsíční

Přehled sazeb nájemného

| od 1.1.2024 do 31.3.2024 | Sazba v CZK za 1 m2 | | Počet m2 | Částka v CZK | | Sazba DPH |
|---------------------------|---------------------|----------|---------------|-------------------|---------------------|-----------|
| | za měsíc | za rok | | za měsíc | za rok | |
| Skupina1 | 175,00 | 2 100,00 | 783,82 | 137 168,50 | 1 646 022,00 | 0 % |
| Média: Teplo | 27,37 | 328,50 | 783,82 | 21 457,07 | 257 484,87 | 10 % |
| Média: Vodné, stočné | 4,60 | 55,19 | 783,82 | 3 604,79 | 43 257,46 | 10 % |
| Média: Elektrická energie | 18,91 | 226,88 | 783,82 | 14 819,68 | 177 836,22 | 21 % |
| Služby | 22,12 | 265,43 | 783,82 | 17 337,31 | 208 047,78 | 21 % |
| | | | Celkem | 194 387,35 | 2 332 648,33 | |

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH

Zpracoval:



Dne:

4.5.2023

PŘÍLOHA Č. 2
SITUAČNÍ PLÁN SE ZAKRESLENÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

Příloha č. 2 ke Smlouvě č. 51606110 - Identifikace předmětu nájmu

Nájemce: Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra IČ: 60498021
Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12 DIČ: CZ60498021
Platnost od: 01.01.2024

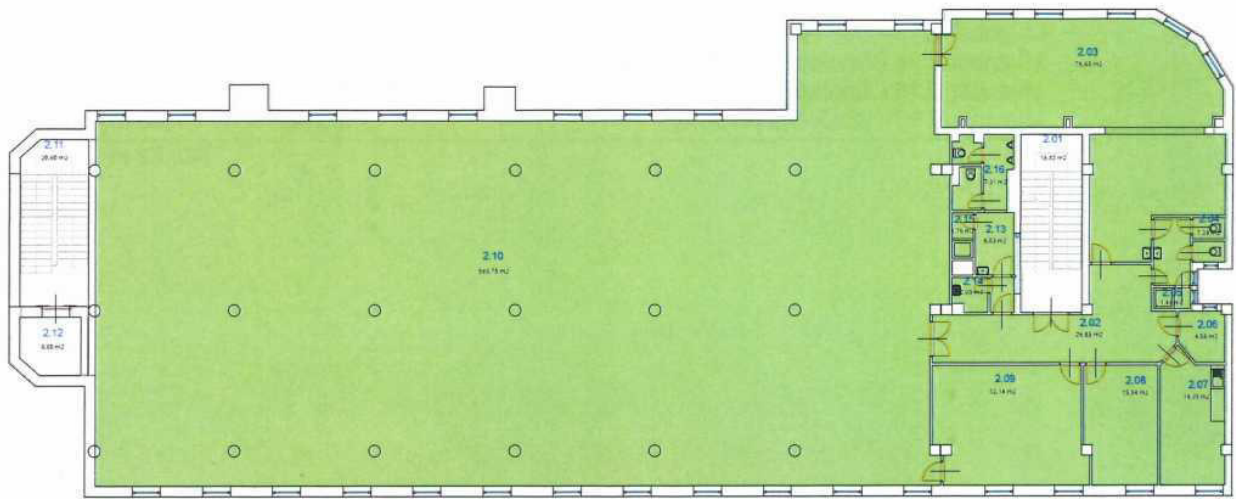
Předmět nájmu dle této Smlouvy je následující:
Nebytový prostor v Budově definované v článku 1 této Smlouvy:

Specifikace pronajatého prostoru:

Jihlava / 51606 Jihlava, třída Legionářů 2813/10 / Legionářů 10 / 2.NP /

| | | |
|---|---------|-----------------------|
| Místnost 2.02 - Společné prostory | plocha: | 26,85 m ² |
| Místnost 2.03 - Kanceláře | plocha: | 78,65 m ² |
| Místnost 2.04 - Společné prostory | plocha: | 7,28 m ² |
| Místnost 2.05 - Společné prostory | plocha: | 1,44 m ² |
| Místnost 2.06 - Společné prostory | plocha: | 4,06 m ² |
| Místnost 2.07 - Společné prostory | plocha: | 14,93 m ² |
| Místnost 2.08 - Kanceláře | plocha: | 15,54 m ² |
| Místnost 2.09 - Kanceláře | plocha: | 32,14 m ² |
| Místnost 2.10 - Technolog./výrobní prostory | plocha: | 585,75 m ² |
| Místnost 2.13 - Společné prostory | plocha: | 6,03 m ² |
| Místnost 2.14 - Společné prostory | plocha: | 2,09 m ² |
| Místnost 2.15 - Společné prostory | plocha: | 1,76 m ² |
| Místnost 2.16 - Společné prostory | plocha: | 7,30 m ² |

Celkem: **783,82 m²**



PŘÍLOHA Č. 3

KONTAKTNÍ OSOBY NÁJEMCE A PRONAJÍMATELE

Příloha č. 3 – Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce.

Pronajímatel: Arcona Capital Central European Properties, a.s.



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



Nájemce: Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra



PŘÍLOHA Č. 4
VŠEOBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU (VPN)

VŠEOBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU

účinné od 1. února 2023

Pojmy s počátečním velkým písmenem použité v těchto všeobecných podmínkách nájmu (dále jen „VPN“) a zde nedefinované mají stejný význam jako v nájemní smlouvě, jejíž jsou přílohou (dále jen „**Smlouva**“), která na tyto VPN odkazuje.

1. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 1.1. Pro účely Smlouvy a těchto VPN 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 je povinen užívat Předmět nájmu s řádnou péčí a udržovat jej v dobrém stavu tak, aby jej po skončení nájmu předal 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 tak, jak je stanoven ve Smlouvě. Jakékoliv jiné užívání je zakázáno, leda že je předem písemně odsouhlaseno Pronajímatelem. Takový souhlas může být Pronajímatelem podmíněn 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 změní Smlouvu odpovídajícím způsobem.

2.4. Nájemce je povinen na své náklady řádně po celou dobu nájmu 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 činnosti, 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 orgánů veřejné moci. Nájemce je povinen zajistit, aby činnost Nájemce byla realizována s ohledem na udržitelný provoz Budovy a Souvisejících pozemků, tedy aby byla zejména přijata opatření ke snížení spotřeby energií, snížení tvorby odpadu a zajištění hospodárného nakládání s vodou. Nájemce je povinen nakládat s odpadem a provádět třídění odpadu dle vnitřních předpisů pronajímatele, dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a předpisy tento zákon provádějícími a ostatními souvisejícími právními předpisy a rozlišovat skladování a třídění odpadu. Nájemce je povinen si na své náklady a zodpovědnost zajistit potřebné podmínky pro třídění odpadu, zejména si zajistit umístění nádob na odpad v místě působení a provádět manipulaci s uvedeným odpadem.

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 dále, je Nájemce povinen se dotázat Pronajímatele na nosnost podlah či jiných konstrukcí v příslušné části Budovy či pozemní komunikace a vyžádat si jeho souhlas s umístěním takového materiálu či předmětu

do/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 nemovitosti. Náklady na pořízení posudku nese Nájemce.

3. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A VENKOVNÍCH ZAŘÍZENÍ

Všeobecné

- 3.1. Pro účely Smlouvy a těchto VPN platí, že pozemky, na kterých se nachází parkovací stání a přístupové komunikace k Předmětu nájmu, jsou dále v textu těchto VPN nazývány jen jako „**Související pozemky**“.
- 3.2. Vymezení Společných prostor (jak jsou tyto definovány dále), 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 nevylučnému 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. Pronajímatel je oprávněn jednostranně dočasně změnit umístění parkovacího místa rozdílně od Smlouvy, o této změně je však povinen Nájemce předem informovat s uvedením důvodu a délky trvání takové změny.

3.5. Pronajímatel je oprávněn poskytnout Společné prostory, nebo jejich část, nádvoří, dvory a venkovní zařízení do vylučného užívání třetí osobě. Tim nesmí být omezen přístup Nájemce do Předmětu nájmu.

3.6. Vyjma důvodu dle odst. 3.5 těchto VPN je omezení Nájemce v užívání Společných prostorů a venkovních zařízení možné pouze z důvodu, v rozsahu a za podmínek uvedených v čl. 6 těchto VPN.

4. PRÁVO VSTUPU

Právo vstupu Pronajímatele

- 4.1. Pokud není v těchto VPN uvedeno jinak, Pronajímatel může vstoupit do Předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem Nájemce a v doprovodu pověřených zástupců Nájemce. Nájemce nebude bezdůvodně odpírat nebo pozdržovat 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 dáno 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 bez zbytečného prodlení uvědomit Nájemce.

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 a/nebo pracovníky 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 a součástí, příslušenství, zařízení, vybavení a strojů umístěných v 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 VP, (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 poté, co mu jejich potřebu Nájemce písemně oznámí, provede nezbytné opravy 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 porušení napravovat 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, 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 Médii, jak jsou tato definována 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 přerušování 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 jakékoli jiné části Budovy nebo Souvisejících pozemků, (c) neovlivní poskytování služby, jejíž zajišťování je vůči Nájemci nebo jakémukoli 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 Pronajímatel. 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 jakýchkoli změn a úprav dle tohoto čl. 7 VP 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 VPN, 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 VPN 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 VPN, nebo
- b) změna úprav Předmětu nájmu, které splňují kritéria dle čl. 7 těchto VPN, pokud jejich neodstranění Pronajímatele ekonomicky nezátíží.

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 níže uvedené bezpečnostní předpisy.

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 hasičí 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. požár, živelná událost) přivolat příslušný zásahový útvar (hasiči, záchranná služba, policie) a ihned informovat Pronajímatele o takové skutečnosti buď přímo, nebo prostřednictvím Správce (jak je definován níže), recepční služby a/nebo ostražky;
- 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 (vč., avšak nikoli výlučně, požární poplachové směrnice 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 není možné, leda že k tomu dal Pronajímatel předchozí písemný souhlas.

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. V případě, že je Nájemce v prodlení se splněním povinnosti odstranit všechna svá firemní označení a reklamy, je povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (tisíc

korun českých) za každý započatý den trvání prodlení se splněním této povinnosti. V případě, že je Nájemce v prodlení se splněním povinnosti odstranit všechna svá firemní označení a reklamy a tyto neodstraní ani po výzvě Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn odstranit všechna firemní označení a reklamy na náklady Nájemce, přičemž Nájemce je povinen Pronajímateli takto vzniklé náklady na výzvu Pronajímatele uhradit.

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 VPN.

10.2. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci jakékoli 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 VPN. Pronajímatel je povinen předem oznámit tyto změny či úpravy uzamykacího systému Nájemci.

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 čl. 9 VPN tímto zůstává nedotčeno.

11. ÚPRAVY NÁJEMNÉHO

Pokud se kdykoliv po datu Počátku nájmu podstatně změní 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 přiměřené době, nejpozději však do dvou (2) měsíců od doručení výzvy Pronajímatele Nájemci, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět s šestiměsíční (6) výpovědní dobou. Tímto ustanovením VPN nejsou dotčena ustanovení o Indexaci.

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 výlučně, 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 služby byly 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 kterákoli 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 VPN.

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 období.

12.6. Na splatnost poplatků za služby se uplatní pravidla stanovená pro splatnost Nájemného období. 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 VPN.

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 Médii hradí příslušnému distributorovi Pronajímatel, který se zavazuje úhradu za Média řádně rozúčtovat mezi jednotlivé Nájemce Budovy. Není-li Pronajímatelem zabezpečeno vyúčtování Nájemcem odebraných Médii na základě

měření jejich skutečné spotřeby (odběru), hradí Nájemce za dodávku Médii částku určenou Poměrným podílem Nájemce, jak je tento definován níže, v opačném případě hradí Nájemce úplatu za dodávku Médii 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 Médii, než je běžná spotřeba Médii, je Nájemce povinen takový zvýšený odběr Médii 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 kteréhokoli z Médii 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 Médii.

13.6. Nájemce platí Pronajímateli za dodávku Médii sjednané paušální částky nebo zálohové platby, a to ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy. Poplatky za dodávku Médii hrazené Nájemcem paušální částkou vyúčtovává Pronajímatel pro své potřeby s tím, že pokud Nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů dodávek Médii, 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 VPN, stejně jako pro úpravu výše zálohové platby a splatnost těchto částek se použijí ustanovení čl. 15 VPN obdobně.

13.7. Smluvní strany se dohodly, že zálohové platby (popř. paušální částky) za dodávku Médii mohou být Pronajímatelem jednostranně upravovány v návaznosti na výši skutečných nákladů za dodávku Médii hrazených Pronajímatelem dodavatelům Médii, zejm. pokud dojde ke změně cen příslušných Médii. Pokud jsou zálohové platby (popř. paušální částky) za dodávku Médii hrazeny na základě Splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání Splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito VPN.

13.8. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel není povinen zajistit pro Nájemce dodávku Médii v souladu s tímto článkem VPN 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 Médii 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 tohoto odstavce VPN.

14. VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOHOVÝCH PLATEB NA DODÁVKU MÉDIÍ

14.1. Zálohové platby na dodávku Médii budou Pronajímatelem vyúčtovány jako rozdíl mezi Pronajímatelem skutečně vynaloženými náklady na tyto dodávky Médii oproti Nájemcem zaplaceným zálohám na dodávky Médii. Pokud zařízení měřící skutečnou spotřebu Médii Nájemce je současně užíváno i pro jiné nájemce nebo uživatele souvisejícího prostoru (nikoli Společných prostorů), pak spotřeba Médii 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 Médii 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 Médii 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 Médii a nákladů na dodávku Médii, které měl Nájemce uhradit podle skutečně vynaložených nákladů na dodávku Médii. 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 Médii se uplatní pravidla stanovená pro splatnost Nájemného obdobně.
- 14.5. Den zdanitelného plnění zálohových plateb na dodávku Médii bude stanoven v souladu se Smlouvou a platnou právní úpravou.
- 14.6. Výše zálohových plateb na dodávku Médii 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 Médii, je Nájemce povinen hradit zálohové platby na dodávku Médii v dosavadní výši.
- 14.7. V případě, že Nájemce nevznese připomínky k vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médii 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 internetu, 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 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 VPN, 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 pracovníky, 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 VPN. Ustanovení tohoto článku VPN se použije pouze v případě, že je Smlouva sjednána na dobu určitou.
- 18.2. Opce 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 VPN.
- 18.3. Opce 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 (1.) dne měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo Nájemcovo písemné oznámení doručeno Pronajímateli.
- 18.4. Nájemce je v případě předčasného ukončení nájmu postupem dle tohoto čl. 18 VPN povinen zaplatit Pronajímateli částku vypořádání za předčasné ukončení nájmu ve výši určené postupem uvedeným níže v textu tohoto odst. 18.4 VPN, a to ve lhůtě stanovené v odst. 18.5 VPN. 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 odst. 18.3 VPN 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 odst. 18.4 VPN. Nájemce bude povinen uhradit Částku vypořádání do deseti (10) pracovních dnů od obdržení vyúčtování Částky vypořádání od Pronajímatel. Návrh dodatku ke Smlouvě dle první věty tohoto odst. 18.5 VPN zpracuje Pronajímatel a předloží jej Nájemci.

19. VRÁČENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

19.1. Předmět nájmu předá Nájemce Pronajímátemi zpět při ukončení nájmu dle Smlouvy v souladu s odst. 7.5 a násl. těchto VPN.

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 Pronajímátemi 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 Pronajímátemi, za každý den takového prodlení bude povinen

platit Pronajímátemi smluvní pokutu ve výši 1/15 měsíčního Nájemného, ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle Smlouvy. V případě, že Nájemce nepředá Pronajímátemi 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 Pronajímáteme třetí osoba, jejíž identifikaci Pronajímatel Nájemci sdělí (dále jen „**Správce**“).

20.2. Správce je oprávněn jménem Pronajímatel 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 Pronajímátemem dle Smlouvy a VPN 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 VPN.

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 VPN 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 doručena:

- v případě osobního doručení dnem osobního předání;
- v případě doručení doporučeným dopisem, třetí (3.) pracovní den po odeslání doporučeného dopisu;
- 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 VPN.

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 VPN, do datové schránky Nájemce. Nájemce je povinen zajistit umožnění takového dodávání a výslovně souhlasí s tím, aby byl příslušný dokument považován za doručeny desátý (10.) den po dni jeho prokazatelného odeslání Pronajímátemem 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 nájmu dle Smlouvy. Nájemce je povinen na písemnou žádost Pronajímatel 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) dnů ode dne doručení písemné žádosti Pronajímatel, je povinen uhradit Pronajímátemi 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 nájmu.

21.2. Nájemce není oprávněn postoupit nebo zastavit pohledávky z Pojištění Nájemce ve prospěch třetí osoby, leda že k tomu dal Pronajímatel předchozí písemný souhlas.

21.3. Pokud Nájemce neuzavře nebo neudrží Pojištění Nájemce v souladu se Smlouvou a s tímto čl. 21 VPN, je Pronajímatel oprávněn (i) odstoupit od Smlouvy, pokud Nájemce nezjedná nápravu do patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatel 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 Pronajímatel od Smlouvy zaniká 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 poškození 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, resp. nacházejících se v Předmětu nájmu v průběhu Doby nájmu. 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 Pronajímatele, 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 EUR 350.000. 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, právního

předpisu, občanské neposlušnosti nebo povstání či jednání nebo opomenutí (trestní nebo jiné) jakékoli třetí strany. Pronajímatel je povinen uhradit pouze skutečnou škodu, nikoli ušlý zisk.

22. REALIZACE ZADRŽOVACÍHO PŘÁVA

22.1. Nebude-li kterákoli 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 třiceti (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 koupí 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 PŘÁVO

Vztahy neupravené Smlouvou či těmito VPN se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku.

24. PLATNOST A ÚČINNOST

Tyto VPN nabývají účinnosti dnem 1. února 2023. Práva a povinnosti Smluvních stran upravená těmito VPN mohou být Pronajímatelem měněna pouze novými VPN, které musí být Nájemci řádně doručeny.

25. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

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

25.2. Ustanovení Smlouvy a těchto VPN mají přednost před dispozitivními ustanoveními Občanského zákoníku, upravujícími práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce odchylně.

PŘÍLOHA Č. 5
PROVOZNÍ ŘÁD BUDOVY



PROVOZNÍ ŘÁD BUDOVY

Jihlava, tř. Legionářů 2813/10 (dále jen „Budova“) ve vlastnictví společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s., se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „Vlastník“)

Kontaktní osoby:

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

Údržba:  (dále jen „Údržba“)

Úklid: DI SEVEN SERVICE s.r.o. (dále jen „Úklid“)

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:
224 217 217, linka je v provozu ve všední dny od 8:00 do 17:00 hodin.

2. PŘÍSTUP OD OBJEKTU

2.1. Vstup do Budovy

- 2.1.1. Vstup do Budovy je zajištěn z veřejné komunikace.
- 2.1.2. Za účelem zajištění přístupu do Budovy je nájemci poskytnuto:
 - klíče od vchodových dveří do Budovy;
 - čipové karty sloužící k odemknutí prostřednictvím elektronického zabezpečovacího systému v Budově,

a to oproti vratné kauci ve výši 150,- Kč. V případě ztráty, odcizení nebo zničení přístupových čipových karet nebo klíčů je nájemce povinen o ztrátě, odcizení nebo zničení bezodkladně informovat správce Budovy.

2.1.3. Budova je bez recepcce.

2.1.4. V pracovní dny od 00:00 – 23:59 hodin, o víkendech a ve svátky je vstup do Budovy možný pouze za použití čipové karty

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 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 v kanceláři správce Budovy po celou dobu trvání nájmu uložen v zapečetěné obálce 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.
- 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.

3.2. Ovladače od zabezpečovacího systému

- 3.2.1. Za účelem zajištění přístupu k parkovacímu stání je nájemci poskytnuto:
 - příjezd na vyhrazená místa Budovy je z veřejného parkoviště

4. BEZPEČNOSTNÍ POKYNY

4.1. Zákaz kouření a rozdělávání ohně

V 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.

4.4. Osobní výtah

- 4.4.1. Osobní výtah nacházející se v Budově používá nájemce na své vlastní nebezpečí. V případě poruchy výtahu nebo uviznutí osoby ve výtahu je nájemce povinen řídit se pokyny správce Budovy. Je zakázáno používat výtah v případě požáru a přepravovat ve výtahu nadměrná břemena.
- 4.4.2. 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 Petr Kubiček (dále jen „Údržbář Budovy“).

- 5.2. Údržbář Budovy 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, udržívat, revidovat a opravovat na vlastní náklady (dále jen „Zařízení Budovy“).
- 5.3. Údržbář Budovy není zodpovědný za údržbu, provoz, revize a opravy těch zařízení, která jsou vlastnictvím nájemce nebo zařízení, která se nájemce na základě nájemní smlouvy zavázal provozovat, udržívat a revidovat na vlastní náklady.
- 5.4. Požadavky na provedení údržby, opravu nebo výměnu Zařízení Budovy nájemce jsou evidovány v knize závad umístěné v kanceláři správce Budovy (dále jen „Kniha závad“). Požadavky týkající se údržby, opravy nebo revize Zařízení Budovy budou odstraněny pouze na základě záznamu v Knize závad.

6. ÚKLID SPOLEČNÝCH PROSTOR BUDOVY A ODVOZ ODPADU

- 6.1. Úklidem společných prostor Budovy je pověřena společnost **D.I.SEVEN SERVICE s.r.o.**, se sídlem Randova 3205/2, 150 00 Praha 5, IČO 271 95 571 (dále jen „Úklid“).
- 6.2. Úklid Budovy 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 **AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o.**, se sídlem Pražská 1321/38a, 102 00 Praha 10, IČO 493 56 089.
- 6.4. Požadavky nájemce týkající se úklidu společných prostor Budovy nebo odvozu komunálního odpadu jsou evidovány v knize úklidu umístěné v kanceláři správce Budovy (dále jen „Kniha úklidu“) a budou Správcem vyřešeny pouze na základě záznamu v Knize úklidu.
- 6.5. Nájemce je povinen třídít odpad, jsou-li v prostorách Budovy nebo na souvisejících pozemcích umístěny sběrné nádoby na tříděný odpad.
- 6.6. Odpad klasifikovaný v souladu s právním řádem České republiky jako nebezpečný odpad je nájemce povinen zlikvidovat v souladu s příslušnými ustanoveními právního řádu.

7. POŠTA

- 7.1. Správce není oprávněn přebírat poštu nájemce bez předchozího souhlasu nájemce. Správce nenes odpovědnost za jakékoliv věci ponechané v Budově nebo v jiných částech společných prostor Budovy.

8. ZÁVĚREČNÁ A SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Vlastník si vyhrazuje právo jednostranně 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
- 8.2. Tento provozní řád nabývá platnosti dnem 1. září 2017

PŘÍLOHA Č. 6

SEZNAM PŘÍSLUŠENSTVÍ PŘEDMĚTU NÁJMU [*NEUPLATNÍ SE*]

PŘÍLOHA Č. 7

VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTRÍKU PRONAJÍMATELE

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 16436

Datum vzniku a zápisu: 1. října 2010
Spisová značka: B 16436 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma: Arcona Capital Central European Properties, a.s.
Sídlo: Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo: 247 27 873
Právní forma: Akciová společnost
Předmět podnikání: pronajem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán - představenstvo:

předseda

představenstva:

GUY ST JOHN BARKER, dat. nar. 26. října 1959
Den vzniku funkce: 26. června 2017
Den vzniku členství: 26. června 2017

člen představenstva:



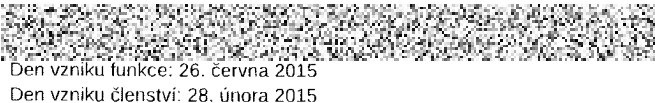
Počet členů:

Způsob jednání:

Dozorčí rada:

předseda dozorčí

rady:



Den vzniku funkce: 26. června 2015
Den vzniku členství: 28. února 2015

Počet členů:

1

Akcie:

546 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 25 000,- Kč
Akcionář je oprávněn akcie převést na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva.
4 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 5 000,- Kč
Akcionář je oprávněn akcie převést na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva.
1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 15 000,- Kč
Akcionář je oprávněn akcie převést na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva.
12 658 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Základní kapitál: 26 343 000,- Kč

Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:

Společnost MEI Properties, a.s., IČ: 24727873, se sídlem Praha 1, Politických vězňů 912/10, PSČ 110 00, jako společnost nástupnická vznikla vnitrostátní fúzí splynutím zanikající společnosti MEI Properties, a.s., IČ: 28253302, se sídlem Praha 1, Politických vězňů 912/10, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce 14060, s další zanikající společností DELTATEL, s.r.o., IČ: 27880362, se sídlem Praha 1, Politických vězňů 912/10, PSČ 110 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C, vložce 123772, v důsledku čehož na ní přešlo jmění obou zanikajících společností.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

PŘÍLOHA Č. 8

VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU NÁJEMCE [NEUPLATNÍ SE]

PŘÍLOHA Č. 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ TÝKAJÍCÍ SE PŘEDMĚTU NÁJMU

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 11:15:02

Vyhoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 19325

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

Arcona Capital Central European Properties, a.s.,
Politických vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1 24727873

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela Výměra[m2] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany

420 31 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 420

421/1 4000 ostatní plocha manipulační
plocha421/13 731 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 421/13

421/15 732 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Jihlava, č.p. 4382, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 421/15

421/16 39 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 421/16

421/17 900 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 421/17

421/18 93 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 421/18

421/22 411 ostatní plocha jiná plocha

421/23 164 ostatní plocha jiná plocha

421/24 20 ostatní plocha jiná plocha

421/25 1432 ostatní plocha zeleň

421/26 16 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez IV

2974 1099 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Jihlava, č.p. 2813, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2974

2975/1 195 ostatní plocha ostatní
komunikace

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 11:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 19325

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky 1.300.000.000,-Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do
výše 1.700.000.000,-Kč, které vzniknou do 30.9.2038

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 2974, Parcela: 2975/1, Parcela: 420, Parcela: 421/1, Parcela: 421/13,
Parcela: 421/15, Parcela: 421/16, Parcela: 421/17, Parcela: 421/18, Parcela:
421/22, Parcela: 421/23, Parcela: 421/24, Parcela: 421/25, Parcela: 421/26Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.10.2008. Právní
účinky vkladu práva ke dni 23.10.2008.

V-7173/2008-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

přístup a užívání místnosti v budově tech. vybavenosti na dobu 30 let

Oprávnění pro

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská
2681/6, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2974

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná (Areál identifikační č. JI0071) ze
dne 21.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2008.

V-7249/2008-707

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne
02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne
30.07.2015.

V-4747/2015-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

přístup a užívání místnosti v budově tech. vybavenosti na dobu 30 let

Oprávnění pro

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská
2681/6, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 421/17, Parcela: 421/18

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná (Areál identifikační č. JI0011) ze
dne 21.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2008.

V-7248/2008-707

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne
02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne
30.07.2015.

V-4747/2015-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

- služebnost inženýrské sítě ve prospěch oprávněného, jako vlastníka Stavby "Sniženi
znečištění ve vodních tocích ze stokové sítě města Jihlavy", a každého dalšího
vlastníka této Stavby, spočívající v právu oprávněného umístit, provozovat a
modernizovat Stavbu a v právu vstupu, chůze, vjezdu a jízdy za účelem užívání, údržby,Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 11:15:02

Okres: C20632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 19325

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu:

provádění oprav a modernizace Stavby v rozsahu dle geom. plánu č. 6800-155/2015
- služebnost se zřizuje na dobu neurčitou

Povinnost k

Parcela: 421/1, Parcela: 421/25

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 1409/MO/2017 ze dne 05.10.2017,
Právní účinky zápisu ke dni 13.10.2017. Zápis proveden dne 03.11.2017.

V-8517/2017-707

Pořadí k 13.10.2017 08:40

o Věcné břemeno (podle listiny)

- osobní služebnost podle energetického zákona za účelem umístění stavby distribuční soustavy (rozvaděč VN včetně přírodních kabelů VN) a jejího provozování v rozsahu dle geom. plánu č. 7090-41173/2017

Oprávnění pro

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České
Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 421/16

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. JI-014330042651/001 ze dne
02.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.11.2017. Zápis proveden dne
05.12.2017.

V-9507/2017-707

Pořadí k 13.11.2017 09:10

D) Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

E) Písemná a upozornění - Bez zápisu

B) Nadávací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností ze dne
06.10.2010.

Z-8023/2010-707

Pro: Arcona Capital Central European Properties, a.s., Politických
vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 24727873

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 11:15:02

Okres: C20632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 19325

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.01.2019 11:35:45

Overují pod pořadovým číslem V 39/2019, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne ... 02-01-2019

Podpis

PŘÍLOHA Č. 10
PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

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: Trída Legionářů 2813/10

PSC, místo: 586 01 Jihlava

Typ budovy: stavba technického vybavení

Plocha obálky budovy: 3715,1 m²

Objemový faktor tvaru A/V: 0,34 m²/m³

Energeticky vztažná plocha: 2666,8 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)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

398,288

573,525

PŘÍLOHA Č. 11
STAVEBNÍ ÚPRAVY – SPECIFIKACE

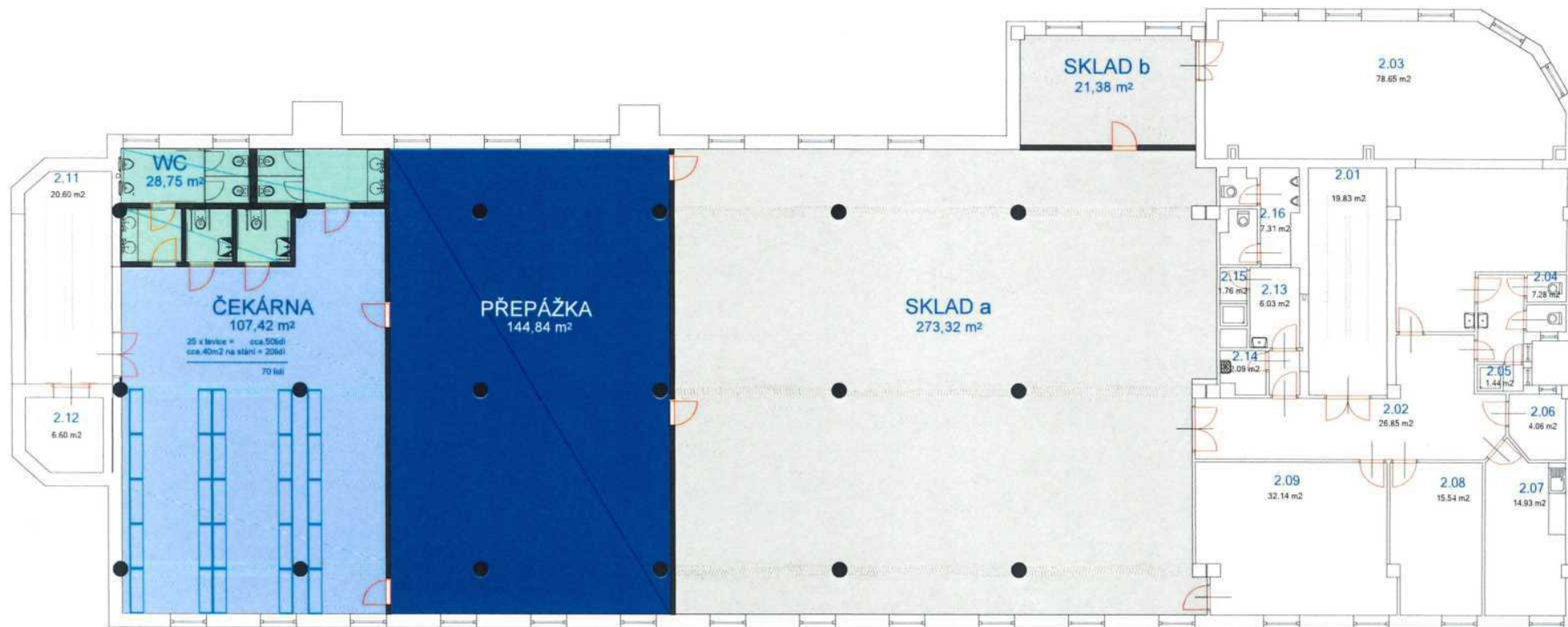
Příloha č. 11

Stavební úpravy provedené Pronajímatelem před zahájením Nájmu

- Projektová dokumentace
- Upravená dispozice patra dle plánu v Příloze č. 11
 - Postavení toalet, místnosti „čekárny“, místnost pro sklad, místnost přepážek
- Výmalba stěn bílou barvou (celé patro)
- Na podlaze epoxidová stěrka (sklad); ostatní prostory budou mít na podlaze lino (kanceláře + chodby) a nebo dlažbu (WC)
- LED osvětlení (celé patro)
- Nové toalety a kuchyňka ve stávající části patra
- Nové dveře v celém patře – pouze dveře do kanceláří, nejedná se o hlavní dveře

- Dále pronajímatel provede za podmínek stanovených v čl. 7 odst. 7.2 Nájemní smlouvy tzv. Vícepráce, tj. osazení kamerového / zabezpečovacího systému dle specifikace Nájemce + osazení datové sítě dle specifikace Nájemce. Specifikace zařízení dodá Nájemce bez zbytečného prodlení po vyzvání Pronajímatelem.

- Případné další vícepráce je možné provést po dohodě mezi Pronajímatelem a Nájemcem



SUZ - JIHLAVA - LEGIONÁŘŮ

VARIANTA 71

2.N

M1:10

10.5.2021

V Praze dne 22.5.2023

Za Pronajímatele



Arcona Capital Central European Properties, a.s.
Ing. Zbyněk Laube
člen představenstva

V Praze dne 27-05-2023

Za Nájemce



Česká republika – Správa uprchlických zařízení
Ministerstva vnitra ČR
Mgr. et Mgr. Pavel Bacík, ředitel

