

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („občanský zákoník“)

evidovaná v Palmer Capital Central European Properties, a.s. pod číslem 51401112

(dále jen jako „Smlouva“)

**Společnost:** Palmer Capital Central European Properties, a.s.  
**se sídlem:** Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1  
**IČ:** 24727873  
**DIČ:** CZ24727873  
**Bankovní spojení:** Raiffeisenbank, a.s., čís. účtu: 5010015460/5500

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16436

**v zastoupení:** MEI Property Services, s.r.o.  
**se sídlem:** Holušická 2221/3, Chodov, 148 00 Praha 4  
**zastoupená:** Mgr. Jan Matulík, jednatel  
**IČ:** 27164829  
**DIČ:** CZ27164829

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223

dále jen „Pronajímatel“

a

**Společnost:** Centrum evropského projektování a.s.  
**se sídlem:** Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové  
**zastoupená:** Ing. Iva Krunčíková - prokuristka  
**IČ:** 27529576  
**DIČ:** CZ27529576  
**Plátce DPH:** Ano

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2674

Doručovací adresa: Centrum evropského projektování a.s., Švendova 1282, 500 03 Hradec Králové

dále jen „Nájemce“

společně také jako „Smluvní strany“

## Preambule

Pronajímatel je mj. vlastníkem pozemku p.č. 699, jehož součástí je stavba č.p. 954, v k.ú. Hradec Králové zapsaného na listu vlastnictví č. 2969 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, jehož kopie tvoří přílohu č.4 této Smlouvy (dále také jen „**Budova**“). Součástí Budovy jsou mj. i nebytové prostory tvořící v této Smlouvě definovaný Předmět nájmu.

Pronajímatel je oprávněn přenechat Předmět nájmu specifikovaný v této Smlouvě do úplatného užívání Nájemci.

## Článek 1 Předmět nájmu, nájemné

Pronajímatel na straně jedné a Nájemce na straně druhé se dohodli takto:

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do úplatného užívání nebytové prostory specifikované v příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).
2. Tato Smlouva ve vztahu k individuálním předmětům definovaným Smlouvou, resp. její přílohou č. 2, představuje více jednotlivých nájemních smluv s tím, že nájem nebytových prostor a parkovacích míst, nábytku a dalších položek Předmětu nájmu, jsou ve smyslu § 1727 občanského zákoníku vzájemně závislé.
3. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat jako sklady, které budou využívány k archivaci smluvní dokumentace v rozsahu výkonu předmětu podnikání dle výpisu z obchodního rejstříku ke dni uzavření této Smlouvy
4. Předmět nájmu může být užíván pouze k výše stanovenému účelu nájmu. Podmínky změny účelu nájmu jsou upraveny ve Všeobecných podmínkách nájmu v čl. 2. odst. (iv).
5. Nájem je sjednán od 01.04.2016 (dále jen „**Počátek nájmu**“) na dobu neurčitou (dále jen „**Doba nájmu**“) s 3 (tří) měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce následující po doručení výpovědi.
6. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že po Dobu nájmu bude nájemné podléhat indexaci. Pravidla indexace jsou upravena v čl. 15. Všeobecných podmínek nájmu.
7. Úplata za užívání předmětu nájmu dle této Smlouvy, (zejména nájemné), stejně jako paušální platby za dodávku médií a poplatky za služby, jsou Smluvními stranami ke dni uzavření Smlouvy sjednány ve výši uvedené v přílohách této Smlouvy, a jsou splatné na základě a ve lhůtě dle splátkových kalendářů, které jsou daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Splátkový kalendář na nájemné bude vydáván Pronajímatelem jednou ročně s účinností od 1.4. daného kalendářního roku a bude Nájemci doručen vždy do 7.4. daného kalendářního roku. Splátkový kalendář na paušální platby za dodávku médií a poplatky za služby bude měněn v souladu se Všeobecnými podmínkami nájmu. Pronajímatel nebude na jednotlivé splátky nájemného a/nebo paušální platby za dodávku médií a poplatky za služby zasílat samostatný daňový doklad. DUP (datum uskutečnění plnění) je datem splatnosti uvedeným ve splátkovém kalendáři. První splátkový kalendář na nájemné pro období trvající ode dne počátku nájmu do posledního dne měsíce března následujícího kalendářního roku tvoří přílohu této Smlouvy. První splátkový kalendář na paušální platby za dodávku médií a poplatky za služby je taktéž přílohou této Smlouvy.

8. Jistota (jak je definována v čl. 14 odst. (i) Všeobecných podmínek nájmu) se sjednává v souladu s čl. 14 Všeobecných podmínek nájmu a je splatná v souladu se Všeobecnými podmínkami nájmu, přičemž den splatnosti Jistoty je uveden v přiloženém splátkovém kalendáři. Nájemce se vzdává svého práva požadovat jakékoli úroky z Jistoty.
9. Nájemce bere na vědomí, že veškeré existující i budoucí pohledávky Pronajímatele za Nájemcem ze Smlouvy jsou zastaveny ve prospěch společnosti **Raiffeisenbank, a.s.**, IČ: 492 40 901, se sídlem: Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051 (dále jen „zástavní věřitel“). Nájemce bere na vědomí, že je povinen v souladu s § 1335 a násl. občanského zákoníku, provádět veškeré platby z titulu této Smlouvy, na které má Pronajímatel nárok, pouze zástavnímu věřiteli 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 bankovního účtu uvedeného v záhlaví této Smlouvy, 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 dle této Smlouvy.

## Článek 2

### Udržovací povinnosti Nájemce dle čl. 7 Všeobecných podmínek nájmu

1. Nájemce je odpovědný za a nese náklady na zajištění bezpečnosti veškerých svých bezpečnostních, protipožárních, uzamykacích a jiných instalací a zařízení a jiného svého majetku umístěného v Předmětu nájmu (včetně jím provedeného technického zhodnocení Předmětu nájmu).
2. Nájemce je povinen 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 malování, údržba obkladů zdí, údržba a opravy podlahových krytin, údržba a opravy sanitárního zařízení, údržba oken a dveří, zámků a jiného kování, osvětlení (dále jen „**Drobné opravy**“). Nájemce výhradně odpovídá za Drobné opravy a nese za ně veškeré náklady.
3. Pokud Nájemce poruší svou povinnost k Drobným opravám a nezačne takové porušení napravovat ani do deseti (10) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného Pronajímatelem, může Pronajímatel zajistit výkon požadovaných Drobných oprav sám na náklady Nájemce. V takovém případě Nájemce uhradí Pronajímateli skutečně, důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení Drobných oprav. Odpovědnost Nájemce za škodu způsobenou porušením výše uvedené povinnosti tím není dotčena.
4. Nájemce plně odpovídá a nese náklady za údržbu, opravy a revize těch skladovacích palivových nádrží, EPS, dieselagregátů, náhradních proudových zdrojů a případně dalších instalací a zařízení, která jsou užívána pouze a výhradně Nájemcem.

## Článek 3

### Pojištění Nájemce

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen mít uzavřenou pojistnou smlouvu, a to za podmínek upravených v článku 24 Všeobecných podmínek nájmu.

## Článek 4

### Podnájem a převod nájmu

1. Nájemce je oprávněn podnajímtout, převést nájem dle § 2307 občanského zákoníku nebo jakoukoliv formou přenechat do užívání, ať již úplatného nebo bezúplatného, celý nebo část Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. V případě, že Nájemce převede nájem dle § 2307 občanského zákoníku na třetí osobu či umožní třetí osobě jakkoliv užívat Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část přesto, že mu nebyl udělen souhlas Pronajímatele dle předchozí věty, má Pronajímatel právo na jednorázovou smluvní pokutu ve výši rovnající se ročnímu nájemnému a vedle toho je oprávněn ukončit nájem výpovědí dle čl. 6 této Smlouvy.
2. V případě, že bude Nájemce požadovat písemný souhlas Pronajímatele dle předchozího odstavce, je povinen Pronajímateli v písemné žádosti sdělit základní podmínky takové podnájemní smlouvy, smlouvy o převodu nájmu dle § 2307 občanského zákoníku či jiné smlouvy o užívání, přičemž předmětná smlouva musí stanovovat minimálně stejné povinnosti třetí osoby (podnájemce) jako stanovuje Smlouva pro Nájemce a trvání příslušného smluvního vztahu nesmí překročit zbývající dobu trvání příslušného nájemního vztahu dle Smlouvy. Nájemce je zejména povinen identifikovat podnájemce (užívající osobu) a účel podnájmu (užívání).

### Článek 5

#### Postoupení a změna vlastnictví

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

### Článek 6

#### Ukončení nájmu

1. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou Nájemci, a to v případě, že Nájemce závažným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy. Za závažný způsob porušení se zejména považuje:
  - i. Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek nájmu po dobu delší než dvacet (20) dní;
  - ii. Nájemce je v prodlení s doplněním Jistoty dle příslušných ustanovení Všeobecných podmínek nájmu;
  - iii. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu stanoveným ve Smlouvě;
  - iv. Nájemce užívá Předmět nájmu nebo společné prostory či venkovní zařízení způsobem, jež je v rozporu se Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami nájmu;
  - v. Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo jakékoli osobě umožní jiné užívání Předmětu nájmu nebo jakékoli jeho části;
  - vi. Nájemce dlouhodobě vykonává svá práva Nájemce, vyplývající ze Smlouvy způsobem, který je v rozporu s dobrými mravy a/nebo pravidly slušného chování;
  - vii. Nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené provozním řádem a/nebo bezpečnostními předpisy.

2. Výpovědní lhůta, pro případ výpovědi dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy činí pět (5) pracovních dnů a počíná dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi Nájemci.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci následujících ustanovení na nájem založený touto Smlouvou:
  - i. § 2308 písm. a) občanského zákoníku (§ 2308 písm. a): „ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,“);
  - ii. § 2312 občanského zákoníku (§ 2312: „Jedná-li se o nájem na dobu neurčitou, má strana právo jej vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.“).

#### **Článek 7 Změna sídla Nájemce**

1. V případě, že je sídlo nebo místo podnikání Nájemce umístěno v Předmětu nájmu, zavazuje se Nájemce
  - i. nejpozději do jednoho (1) měsíce od data ukončení nájmu dle této Smlouvy změnit své sídlo nebo místo podnikání tak, aby nebylo umístěno v Předmětu nájmu;
  - ii. změnu svého sídla nebo místa podnikání bez zbytečného odkladu, nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od zápisu této změny do příslušného rejstříku, Pronajímateli prokázat.
2. Pokud Nájemce poruší svou povinnost dle čl. 7. odst. 1 bod (i) této Smlouvy výše nebo poruší svou povinnost dle čl. 7. odst. 1 bod (ii) této Smlouvy výše, náleží Pronajímateli smluvní pokuta ve výši odpovídající 10% měsíčního nájemného ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle Smlouvy za každý den prodlení se splněním příslušné povinnosti.

#### **Článek 8 Platby**

1. Závazek Nájemce poskytnout Pronajímateli jakékoli peněžité plnění z titulu Smlouvy se má za splněný dnem připsání předmětné peněžní částky ve prospěch účtu Pronajímatele.
2. Pro případ prodlení Nájemce s úhradou jakýchkoli plnění dle Smlouvy náleží Pronajímateli smluvní pokuta ve výši 0,1% z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodlení.
3. Jakékoli peněžité plnění poskytnuté Nájemcem Pronajímateli bude vždy použito nejdříve na splnění jeho závazku uhradit úrok z prodlení, smluvní pokutu a teprve poté na úhradu dlužné částky.

4. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

### Článek 9

#### Ustanovení občanského zákoníku, která se vylučují

1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci následujících ustanovení na nájem založený touto Smlouvou:
- i. § 557 "Připouští-li použitý výraz různý výklad, vyloží se v pochybnostech k tíži toho, kdo výrazu použil jako první";
  - ii. § 558 odst. 2 věta druhá občanského zákoníku (§ 558 odst. 2 věta druhá: „Není-li jiné ujednání, platí, že obchodní zvyklost má přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky, jinak se může podnikatel zvyklosti dovolat, prokáže-li, že druhá strana určitou zvyklost musela znát a s postupem podle ní byla srozuměna.“);
  - iii. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku (§ 1740 (3): „Odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, je přijetím nabídky, pokud navrhovatel bez zbytečného odkladu takové přijetí neodmítne. Navrhovatel může přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou předem vyloučit již v nabídce nebo jiným způsobem, který nevzbuzuje pochybnost.“);
  - iv. § 1764 věta druhá občanského zákoníku (§ 1764 věta druhá: „To neplatí v případech stanovených v § 1765 a 1766.“);
  - v. § 1765 občanského zákoníku (§ 1765 (1): „Dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou stranu, aby odložila plnění. (2) Právo podle odstavce 1 dotčené straně nevznikne, převzala-li na sebe nebezpečí změny okolností.“);
  - vi. § 1766 občanského zákoníku (§ 1766 (1): „Nedohodnou-li se strany v přiměřené lhůtě, může soud k návrhu kterékolí z nich rozhodnout, že závazek ze smlouvy změní obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo že jej zruší ke dni a za podmínek určených v rozhodnutí. Návrhem stran soud není vázán. (2) Soud návrh na změnu závazku zamítne, pokud dotčená strana neuplatnila právo na obnovení jednání o smlouvě v přiměřené lhůtě, co změnu okolností musela zjistit; má se za to, že tato lhůta činí dva měsíce.“);
  - vii. § 1805 odst. 2 občanského zákoníku (§ 1805 (2): „Věřitel, který bez rozumného důvodu otál s uplatněním práva na zaplacení dluhu tak, že úroky činí tolik co jistina, pozbývá právo požadovat další úroky. Ode dne, kdy uplatnil právo u soudu, mu však další úroky náleží.“);
  - viii. § 1950 občanského zákoníku (§ 1950: „Při opakovaných plněních z téhož právního důvodu se má za to, že ten, kdo předloží kvitanci na plnění splatné později, splnil také to, co bylo splatno dříve.“);
  - ix. § 1977 občanského zákoníku (§ 1977: „Poruší-li strana prodlením svou smluvní povinnost podstatným způsobem, může druhá strana od smlouvy odstoupit, pokud to prodlévajícimu oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděla.“);

- x. § 1978 odst. 1 a 2 občanského zákoníku (§ 1978 (1): „Zakládá-li prodlení jedné ze smluvních stran nepodstatné porušení její smluvní povinnosti, může druhá strana od smlouvy odstoupit poté, co prodlévající strana svoji povinnost nesplní ani v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou jí druhá strana poskytla výslovně nebo mlčky.“; § 1978 (2): „Oznámí-li věřitel dlužníkovi, že mu určuje dodatečnou lhůtu k plnění a že mu ji již neprodlouží, platí, že marným uplynutím této lhůty od smlouvy odstoupil.“);
- xi. § 1979 občanského zákoníku (§ 1979 : „Poskytl-li věřitel dlužníku nepřiměřeně krátkou dodatečnou lhůtu k plnění a odstoupí-li od smlouvy po jejím uplynutí, nastávají účinky odstoupení teprve po marném uplynutí doby, která měla být dlužníku poskytnuta jako přiměřená. To platí i tehdy, odstoupil-li věřitel od smlouvy, aniž byl dlužníkovi dodatečnou lhůtu k plnění poskytl.“);
- xii. § 1980 odst. 1 a 2 občanského zákoníku (§ 1980 (1): „Byla-li ve smlouvě ujednána přesná doba plnění a vyplývá-li ze smlouvy nebo z povahy závazku, že věřitel nemůže mít na opožděném plnění zájem, zaniká závazek počátkem prodlení dlužníka, ledaže věřitel dlužníku bez zbytečného odkladu oznámí, že na splnění smlouvy trvá.“; § 1980 (2): Zánikem závazku nastávají tytéž účinky, jako by věřitel od smlouvy odstoupil.“);
- xiii. § 1987 odst. 2 občanského zákoníku (§ 1987 odst. 2: „Pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není.“);
- xiv. § 1995 odst. 2 občanského zákoníku (§ 1995 odst. 2: „K prominutí dluhu dojde i v případě, že věřitel vydá dlužníku kvitanci nebo mu vrátí dlužní úpis, aniž dluh splnil; vydá-li věřitel kvitanci nebo vrátí-li dlužní úpis na celý dluh jednomu ze spoludlužníků, má se za to, že věřitel promínil dluh všem spoludlužníkům.“);
- xv. § 2002 odst. 1 a 2 občanského zákoníku (§ 2002 (1): „Poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.“; § 2002 (2): „Strana může od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, co z chování druhé strany nepochybně vyplýne, že poruší smlouvu podstatným způsobem, a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu.“);
- xvi. § 2003 odst. 1 a 2 občanského zákoníku (§ 2003 (1): Jakmile strana oprávněná odstoupit od smlouvy oznámí druhé straně, že od smlouvy odstoupuje, nebo že na smlouvě setrvává, nemůže volbu již sama změnit.“; § 2003 (2): Mohla-li strana odstoupit od smlouvy pro podstatné porušení smluvní povinnosti a nevyužila své právo, nebrání jí to odstoupit od smlouvy později s odkazem na obdobné jednání druhé strany.“);
- xvii. § 2050 občanského zákoníku (§ 2050: „Je-li ujednána smluvní pokuta, nemá věřitel právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.“)
- xviii. § 2208 občanského zákoníku (§ 2208 (1): „Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.“; § 2208 (2): „Nájemce má právo započíst si to, co může podle odstavce 1 žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného.“; § 2208 (3): „Neuplatní-li nájemce právo podle odstavce 1 do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.“);

- xix. § 2223 občanského zákoníku (§ 2223: „Strana, která nájem vypoví, poskytne druhé straně přiměřené odstupné.“);
- xx. § 2226 odst. 1 a 2 občanského zákoníku (§ 2226 (1): „Zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí.“; § 2226 (2): „Zanikne-li věc během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.“);
- xxi. § 2304 odst. 2 občanského zákoníku (§ 2304 (2): „Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.“);
- xxii. § 2311 občanského zákoníku (§ 2311: „Ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se použijí obdobně.“);
- xxiii. § 2315 občanského zákoníku (§ 2315: „Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.“)

## Článek 10

### Závěrečná ustanovení

1. Podpisem této Smlouvy Nájemce potvrzuje, že byl seznámen se Všeobecnými podmínkami nájmu, které jsou nedílnou součástí Smlouvy, Provozním řádem Budovy platným ke dni podpisu Smlouvy, a obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v Budově a předmětu nájmu, že byl seznámen s povinnostmi vyplývajícími ze zabezpečení požární bezpečnosti Budovy a předmětu nájmu a zavazuje se tyto povinnosti dodržovat. Nedodržení těchto povinností je Pronajímatel oprávněn sankcionovat obdobně jako nedodržení povinností stanovených touto Smlouvou.
2. Právní vztah založený touto Smlouvou se považuje za nájemní vztah dle § 2201 a násl. Občanského zákoníku a nikoliv za pacht dle § 2332 a násl. občanského zákoníku. Uplatnění § 2332 až 2357 občanského zákoníku se tímto výslovně vylučuje.
3. Smluvní strany dále potvrzují, že na závazek založený touto Smlouvou se nepoužijí ustanovení § 1799 a 1800 občanského zákoníku, týkající se smluv uzavíraných adhezním způsobem.
4. Smlouva se vyhotovuje ve 4 (čtyřech) vyhotoveních, z nichž každý má platnost originálu, z toho Pronajímatel obdrží 3 (tři) vyhotovení a Nájemce obdrží 1 (jedno) vyhotovení.
5. Smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Ustanovení zakládající (i) povinnost Nájemce uhradit Pronajímateli Jistotu a (ii) práva Pronajímatele z toho vyplývající nabývají účinnosti dnem podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami. Ostatní ustanovení Smlouvy nabývají účinnosti dnem úhrady Jistoty ve prospěch Pronajímatele.
6. Podmínky Smlouvy lze měnit pouze dohodou formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Všechny přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.
7. Podpisem této Smlouvy stvrzují obě Smluvní strany, že Smlouvu sjednaly svobodně, vážně a nikoliv v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze Smluvních stran.



**Přílohy této Smlouvy:**

Příloha č. 1 - Splátkový kalendář na nájemné a poplatky za služby a média

Příloha č. 2 - Identifikace předmětu nájmu, vč. zakreslení.

Příloha č. 3 - Všeobecné podmínky nájmu.

Příloha č. 4 - Kopie výpisu z katastru nemovitostí

Příloha č. 5 - Kopie výpisu z obchodního rejstříku Nájemce.

Příloha č. 6 - Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce.

Příloha č. 7 - Plná moc

V *Hradec Králové* dne *31.3.*.....2016

V Praze dne *31-03-*2016

CENTRUM EVROPSKÉHO PROJEKTOVÁNÍ a.s.  
Československé armády 954/7  
500 03 HRADEC KRÁLOVÉ  
IČO: 275 29 576

.....  
za Nájemce

Centrum evropského projektování a.s.  
*Ing. Iva Krunčíková*  
prokuristka

.....  
za Pronajímatele

Palmer Capital Central European  
Properties, a.s. zastoupený  
MEI Property Services, s.r.o.  
*Mgr. Jan Matulík*  
jednatel

**MEI Property Services, s.r.o.**  
Praha 4, Holušická 2221/3, 148 00  
IČ: 27164829

**Příloha č.1 ke smlouvě č.51401112**

<b>Nájemce:</b>	<b>Centrum evropského projektování a.s.</b> <b>Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové</b>	<b>IČ:</b> 27529576
<b>Platnost od:</b>	<b>1.4.2016</b>	<b>DIČ:</b> CZ27529576
		<b>Kalkulace:</b> 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:

**Palmer 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: **51401112 (variabilní symbol = evidenční číslo daňového dokladu pro kontrolní hlášení DPH)**

**IČ: 24727873**

**DIČ: CZ24727873**

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

**Rozpis měsíčních splátek za období: od 1.4.2016 do 31.3.2017**

	Daň základ 21%	DPH sazba 21%	Celkem v CZK
Nájem: Sklady	6 181,63	1 298,14	<b>7 479,77</b>
Média: Elektrická energie	1 818,13	381,81	<b>2 199,94</b>
<b>Celkem v CZK</b>	<b>7 999,76</b>	<b>1 679,95</b>	<b>9 679,71</b>

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

Datum splatnosti	Daň základ 21%	DPH sazba 21%	Zaokr.	Celkem k úhradě CZK
<b>10.4.2016</b>	7 999,76	1 679,95	0,29	<b>9 680,00</b>
<b>10.5.2016</b>	7 999,76	1 679,95	0,29	<b>9 680,00</b>
<b>10.6.2016</b>	7 999,76	1 679,95	0,29	<b>9 680,00</b>
<b>10.7.2016</b>	7 999,76	1 679,95	0,29	<b>9 680,00</b>
<b>10.8.2016</b>	7 999,76	1 679,95	0,29	<b>9 680,00</b>
<b>10.9.2016</b>	7 999,76	1 679,95	0,29	<b>9 680,00</b>
<b>10.10.2016</b>	7 999,76	1 679,95	0,29	<b>9 680,00</b>
<b>10.11.2016</b>	7 999,76	1 679,95	0,29	<b>9 680,00</b>
<b>10.12.2016</b>	7 999,76	1 679,95	0,29	<b>9 680,00</b>
<b>10.1.2017</b>	7 999,76	1 679,95	0,29	<b>9 680,00</b>
<b>10.2.2017</b>	7 999,76	1 679,95	0,29	<b>9 680,00</b>
<b>10.3.2017</b>	7 999,76	1 679,95	0,29	<b>9 680,00</b>

Jistota ve výši 29 040,00 Kč je splatná 01.04.2016. Smluvní strany se dohodly, že tato částka bude uhrazena ze složené kauce ve výši 85.224,- Kč, která byla Nájemcem složena jako kauce ke smlouvě 51401026, ukončené ke dni

31.3.2016. Zbývající část kauce z ukončené smlouvy 51401026 ve výši 56.184,- Kč bude Nájemci vrácena zpět.

Zpracoval: **Pavel Sanitník**

Dne: **31.3.2016**

Převzal:

Dne:

**Příloha č.1 ke smlouvě č.51401112**

<b>Nájemce:</b>	<b>Centrum evropského projektování a.s. Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové</b>	<b>IČ:</b> 27529576
		<b>DÍČ:</b> CZ27529576
<b>Platnost od:</b>	<b>1.4.2016</b>	<b>Kalkulace:</b> měsíční

**Přehled sazeb nájemného**

od 1.4.2016 do 31.3.2017	Sazba v CZK za 1 m2		Počet m2	Částka v CZK		Sazba DPH
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok	
Nájem: Sklady	70,83	850,00	87,27	6 181,63	74 179,50	21 %
Média: Elektrická energie	20,83	250,00	87,27	1 818,13	21 817,50	21 %
			<b>Celkem</b>	7 999,76	95 997,00	

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH

Zpracoval: Pavel Sanitník  
Dne: 31.3.2016

**Příloha č. 2** ke Smlouvě č. 51401112 - Identifikace předmětu nájmu

Nájemce: Centrum evropského projektování a.s. IČ: 27529576  
Československé armády 954/7, 500 03 DIČ: CZ27529576  
Hradec Králové  
Doručovací "Evropský dům", Švendova 1282, 500 03  
adresa Hradec Králové  
Platnost od: 01.04.2016

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

Specifikace pronajatého prostoru:

*Hradec Králové / 51401 Hradec Králové, Československé armády 954 / Československé armády 954 / 1.PP /*

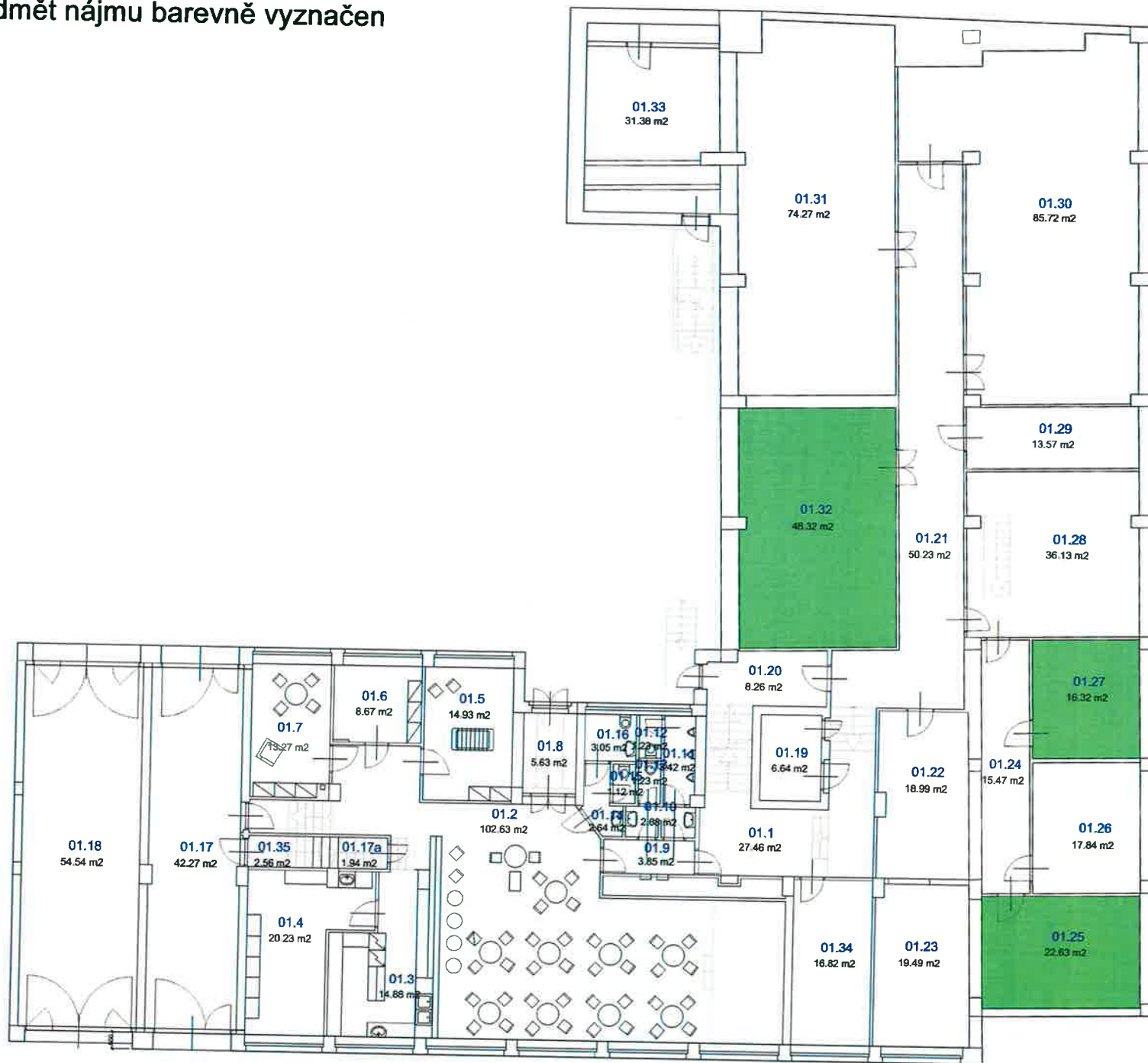
Místnost 01.25 - Sklady	plocha:	22,63 m <sup>2</sup>
Místnost 01.27 - Sklady	plocha:	16,32 m <sup>2</sup>
Místnost 01.32 - Sklady	plocha:	48,32 m <sup>2</sup>

**Celkem:**

---

**87,27 m<sup>2</sup>**

# 1PP - předmět nájmu barevně vyznačen



## VŠEOBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU

Pojmy s počátečním velkým písmenem použité v těchto všeobecných podmínkách nájmu („Všeobecné podmínky“) a zde nedefinované mají stejný význam jako v nájemní smlouvě („Smlouva“), která na tyto Všeobecné podmínky odkazuje.

### 1. Předání Předmětu nájmu

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

### 2. Užívání Předmětu nájmu

- (i) Nájemce bude užívat Předmět nájmu s řádnou péčí a bude jej udržovat v dobrém stavu tak, aby jej mohl po skončení nájmu předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- (ii) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím.
- (iii) Předmět nájmu může být užíván pouze k účelu nájmu tak, jak je stanoven ve Smlouvě. Jakékoliv jiné užívání musí být předem písemně odsouhlaseno Pronajímatelem. Takový souhlas může být Pronajímatelem podmíněn úkonem příslušného orgánu veřejné správy, 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.
- (iv) 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 takové oprávnění a přijmout veškerá možná opatření, aby neztratil způsobilost k provozování činností, pro které si Předmět nájmu najal.
- (v) Nájemce je povinen zajistit, aby úroveň emisí spojených s podnikáním Nájemce nepřekročila limity povolené platnou právní úpravou nebo rozhodnutími veřejnoprávních orgánů.
- (vi) Předtím, než budou jakékoliv těžké materiály nebo předměty (zejména trezory, rozvodné skříně, ústředny atd.) vneseny do nebo na Budovu, resp. Související pozemky, se Nájemce dotáže Pronajímatele na nosnost podlah či jiných konstrukcí v příslušné části Budovy či pozemní komunikace a vyžádá si jeho souhlas s umístěním takového materiálu či předmětu do či 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

#### 3.1 Všeobecné

- (i) Pro účely Smlouvy a těchto Všeobecných podmínek platí, že pozemky, na kterých se nachází parkovací stání a přístupové komunikace k Předmětu nájmu, jsou dále v textu těchto Všeobecných podmínek nazývány jen jako „Související pozemky“.
  - (ii) Vymezení Společných prostor Budovy, 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 nad míru přiměřenou poměrům. Pronajímatel má právo upravit vymezení Společných prostor.
  - (iii) 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.
  - (iv) Nájemce nebo jeho zákazníci a dodavatelé smí k parkování užívat jen parkovací místa, pokud jsou tato součástí Předmětu nájmu dle Smlouvy.
  - (v) Pronajímatel je oprávněn učinit Společné prostory, resp. jejich část, nádvoří, dvory a venkovní zařízení předmětem výlučného užívacího práva třetí osoby. Tím nesmí být omezen přístup Nájemce do Předmětu nájmu.
  - (vi) Vyjma důvodu dle článku 3.1(v) těchto Všeobecných podmínek je omezení Nájemce v užívání Společných prostorů a venkovních zařízení možné pouze z důvodu, v rozsahu a za podmínek uvedených v článku 8 těchto Všeobecných podmínek.
- #### 3.2 Příjem a výdej
- (i) 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.
  - (ii) Pronajímatel je oprávněn vypracovat pravidla pro užívání osobních a nákladních výtahů v souladu s právními předpisy a pokyny příslušného výrobce a seznámit s nimi Nájemce. Seznámením se rozumí

i umístění pravidel ve výtahu či v jeho blízkosti. Nájemce se zavazuje těmito pravidly řídit. Pronajímatel je oprávněn průběžně aktualizovat pravidla pro užívání osobních a nákladních výtahů v souladu se změnou technických a bezpečnostních požadavků na jejich užívání. Aktualizovaná pravidla se stávají pro Nájemce závaznými dnem, kdy jsou mu doručena. Vypracováním ani aktualizací pravidel nesmí dojít k omezení výkonu práv Nájemce k Předmětu nájmu, nevyplyvá-li nutnost tohoto omezení z právního předpisu nebo pokynu výrobce.

### 3.3 Odpad

- (i) Nájemce řádně a v souladu s právními předpisy uloží svůj komunální odpad, s výjimkou odpadu specifikovaného v článku 3.3(ii) těchto Všeobecných podmínek, vyprodukovaný v souvislosti s jeho činností v Předmětu nájmu do prostor a nádob k tomu určených Pronajímatelem. Pronajímatel je povinen postupovat v souladu s právními předpisy pro nakládání s komunálním odpadem a odpovídá za nakládání s komunálním odpadem a likvidaci nebo recyklaci komunálního odpadu, přičemž náklady spojené s nakládáním s komunálním odpadem vyprodukovaným Nájemcem v souvislosti s jeho činností v nebo na Předmětu nájmu či Budovy nese Nájemce a budou Pronajímatelem zahrnuty do poplatků za služby.
  - (ii) Každá ze Smluvních stran odpovídá za a nese náklady nakládání (včetně uložení) a likvidace nebo recyklace svých zdraví či životnímu prostředí škodlivých, rizikových nebo nebezpečných látek v souladu s příslušnými právními předpisy.
  - (iii) Pronajímatel odpovídá za nakládání a odvod odpadních vod v souladu s příslušnými právními předpisy, s výjimkou odpadních vod vypouštěných Nájemcem a obsahujících látky specifikované v článku 3.3(ii) těchto Všeobecných podmínek. Náklady spojené s nakládáním a svodem odpadních vod vyprodukovaných Nájemcem v souvislosti s jeho činností v Předmětu nájmu či v Budově nese Nájemce a budou Pronajímatelem zahrnuty do poplatků za služby.
- ### 4. Požární schodiště a hlásiče, nouzové východy a značení
- (i) Požární schodiště a nouzové východy mohou být užívány pouze v případě požáru nebo nouze, když je hlavní schodiště nedostupné. Dveře k požárním schodištím a nouzovým východům musí být Pronajímatelem i Nájemcem vždy udržovány volné. Žádné předměty jakéhokoliv druhu nesmí být uloženy u požárních schodišť a nouzových východů nebo v jejich blízkosti.
  - (ii) Ve vztahu k protipožární ochraně je Pronajímatel zejména odpovědný za přijetí požárního evakuačního plánu, stejně jako požárních směrnic k Budově, resp. Souvisejícím pozemkům, a jiných dokumentů v souladu s protipožárními právními předpisy. Nájemce je odpovědný za přijetí a dodržování takových předpisů ve vztahu k Předmětu nájmu a činnosti, kterou Nájemce provozuje v nebytových prostorách, stejně tak jako zajištění dodržování všech těchto předpisů hosty, zaměstnanci, dodavateli a zákazníky Nájemce.

- (iii) Nájemce je odpovědný za umístění a údržbu všech značek, varování a pokynů v Předmětu nájmu. Pronajímatel je odpovědný za takové umístění a údržbu v ostatních částech Budovy.

- (iv) Provádění prací se zvýšeným nebezpečím požáru v Předmětu nájmu je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

## 5. Právo vstupu

### 5.1 Právo vstupu Pronajímatele

- (i) Pokud není v těchto Všeobecných podmínkách uvedeno jinak, Pronajímatel může vstoupit do Předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem Nájemce a v doprovodu pověřených pracovníků Nájemce. Nájemce nebude bezdůvodně odpírat nebo oddalovat 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 v stanovený den (přičemž takové oznámení musí být dáno alespoň pět (5) dní předem) vstoupit do Předmětu nájmu, Nájemce není oprávněn vstup Pronajímateli do Předmětu nájmu bezdůvodně odepřít. Nájemce je oprávněn nejpozději při takto oznámeném vstupu do Předmětu nájmu určit pověřené pracovníky, kteří Pronajímatele při vstupu do Předmětu nájmu budou doprovázet. Pokud Nájemce odepře souhlas, resp. 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.
- (ii) V případech, kdy Pronajímateli bezprostředně hrozí škoda na Předmětu nájmu a/nebo Budově, resp. 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 pracovníků, avšak Pronajímatel je povinen o tom bez zbytečného prodlení uvědomit Nájemce.

### 5.2 Právo vstupu Nájemce

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

## 6. Udržovací povinnosti Pronajímatele

- (i) Pronajímatel je odpovědný a nese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti Budovy a jejich součástí, příslušenství, zařízení, vybavení a strojů umístěných v Budově, s výjimkou Předmětu nájmu.
- (ii) Pronajímatel bude odpovědný a ponese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti Předmětu nájmu jen tehdy, pokud (a) je tak stanoveno těmito Všeobecnými podmínkami, (b) pokud to bude výslovně písemně dohodnuto mezi Smluvními stranami nebo (c) pokud tak stanoví příslušný právní předpis a zároveň taková povinnost není smluvně svěřena

Nájemci. V ostatních případech je povinen udržovat Předmět nájmu Nájemce.

- (iii) Pronajímatel bude udržovat Budovu v dobrém stavu způsobilém pro dohodnuté užívání. Pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, co mu jejich potřebu Nájemce písemně oznámí, provede jiné než Drobné opravy (jak jsou definovány níže) Předmětu nájmu prokazatelně bránící nebo omezující dohodnuté 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.
- (iv) Nájemce umožní Pronajímateli provedení oprav či údržby Předmětu nájmu, které byly řádně oznámeny, včetně způsobu jejich provedení.
- (v) Pronajímatel vytvoří provozní pravidla ke všem zařízením v Budově, resp. Souvisejících pozemcích, u nichž jsou taková pravidla požadována výrobcem nebo příslušnými právními předpisy. Pronajímatel s těmito pravidly vhodným způsobem seznámí Nájemce. Nájemce je povinen se s těmito pravidly seznámit a dodržovat je.
- (vi) Bez ohledu na jiná ustanovení tohoto článku se Smluvní strany dohodly, a Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu je ke dni uzavření Smlouvy ve stavu, který po dobu dvou (2) let ode dne uzavření Smlouvy nevyžaduje vynaložení nákladu nezbytného pro zachování způsobilosti Předmětu nájmu pro dohodnutý účel užívání.
- (vii) Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nebude po dobu dvou (2) let od uzavření Smlouvy uplatňovat na Pronajímateli snížení nájemného, pokud se jeho prohlášení podle předchozího odstavce ukáže jako nepravdivé a dojde k rušení jeho nájemních nebo užívacích práv z důvodů nezpůsobilosti Předmětu nájmu k dohodnutému účelu užívání.

## 7. Udržovací povinnosti Nájemce

- (i) Nájemce je odpovědný za a nese náklady na zajištění bezpečnosti veškerých svých bezpečnostních, protipožárních, uzamykacích a jiných instalací a zařízení a jiného svého majetku umístěného v Předmětu nájmu (včetně jím provedeného technického zhodnocení Předmětu nájmu).
- (ii) Nájemce je povinen 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 malování, údržba obkladů zdí, údržba a opravy podlahových krytin, údržba a opravy sanitárního zařízení, údržba a opravy oken a dveří, zámků a jiného kování, osvětlení (dále jen „Drobné opravy“). Nájemce

výhradně odpovídá za a nese náklady veškerých Drobných oprav a údržby Předmětu nájmu.

- (iii) Pokud Nájemce poruší svou povinnost k Drobným opravám a nezačne takové porušení napravovat ani do deseti (10) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného Pronajímatelem, může Pronajímatel zajistit výkon požadovaných Drobných oprav sám na náklady Nájemce. V takovém případě Nájemce uhradí Pronajímateli skutečně, důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových Drobných oprav. Odpovědnost Nájemce za škodu způsobenou porušením povinnosti výše uvedené není dotčena.
- (iv) Nájemce plně odpovídá a nese náklady za údržbu, opravy a revize těch skladovacích palivových nádrží, EPS, dieselaagregátů, náhradních proudových zdrojů a případně dalších instalací a zařízení, která jsou užívána pouze a výhradně Nájemcem.

## 8. Úpravy ze strany Pronajímatele

- (i) Pronajímatel může provádět jakékoliv změny nebo úpravy v a na Budově, resp. Souvisejících pozemcích.
- (ii) Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy, resp. opravy v Předmětu nájmu nebo na instalacích v nich se nacházejících nebo jim sloužících za předpokladu, že provádění těchto stavebních úprav, resp. oprav oznámí Nájemci, a to nejméně tři (3) měsíce před jejich započatím a dále za předpokladu, že s nimi Nájemce vysloví svůj souhlas. Nájemce nesmí udělení svého souhlasu bezdůvodně odírat. V případě, že Nájemce odepře udělení svého souhlasu, není oprávněn uplatňovat jakékoliv nároky plynoucí ze skutečnosti, že výkon jeho nájemního práva byl v důsledku neprovedení stavebních úprav, resp. oprav, omezen.
- (iii) Pronajímatel je oprávněn kdykoli provádět naléhavé či havarijní opravy a úpravy Předmětu nájmu a Budovy, resp. Souvisejících pozemků. Pronajímatel je v takovém případě povinen bezprostředně po zjištění potřeby naléhavé či havarijní opravy a úpravy Předmětu nájmu a/nebo Budovy, resp. 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 apod.).
- (iv) V případě stavebních úprav, resp. oprav, se Pronajímatel zavazuje respektovat potřeby Nájemce při provozu Předmětu nájmu, zasahovat do užívacích práv Nájemce k Předmětu nájmu co možná nejméně a dokončit práce co možná nejdříve.
- (v) Nájemce je oprávněn uplatňovat nárok na snížení nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy v souvislosti s prováděním stavebních oprav, resp. úprav, jestliže takové stavební opravy, resp. úpravy povedou k podstatnému narušení nebo přerušení činnosti Nájemce, s výjimkou takových stavebních oprav, resp. úprav, které vznikly v souvislosti s odstraňováním škod vzniklých



v důsledku jednání Nájemce nebo jeho zaměstnanců v Předmětu nájmu nebo v/na Budově, resp. 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.

- (vi) Pronajímatel bude stavební opravy a úpravy provádět vždy prostřednictvím k tomu oprávněné a odborně vybavené třetí osoby (dále jen „Dodavatel stavby“). Pronajímatel neodpovídá ani neručí za jakékoli škody způsobené Nájemci Dodavatelem stavby. Pronajímatel vždy před provedením příslušné stavební opravy či úpravy Nájemci písemně oznámí identifikaci zamýšleného Dodavatele stavby. Pronajímatel se zavazuje Nájemce bezodkladně písemně informovat o jakýchkoliv změnách Dodavatele stavby.

## 9. Změny a úpravy ze strany Nájemce

### 9.1 Obecně

- (i) Nájemce je oprávněn provádět jakékoli změny a úpravy Předmětu nájmu, resp. v nebo na Budově, resp. Souvisejících pozemcích, vč. 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 nejméně dvacet (20) pracovních dnů před započítáním prací na nich písemně oznámeny, (b) v důsledku jejich provádění nevznikne ostatním nájemcům či uživatelům Budovy, resp. Souvisejících pozemků, škoda nebo negativně neovlivní užívání jakékoliv jiné části Budovy, resp. Souvisejících pozemků, (c) neovlivní poskytování služby, jejíž zajišťování je vůči Nájemci nebo jakémukoliv jinému nájemci či uživateli příslušné Budovy, resp. Souvisejících pozemků, vyžadováno od Pronajímatele a (d) bude přítomen pověřený pracovník Pronajímatele, je-li taková podmínka uvedena v souhlasu Pronajímatele s provedením té které opravy a/nebo úpravy.
- (ii) Pokud změny a úpravy Předmětu nájmu musí být oznámeny jakémukoli orgánu veřejné správy a/nebo vyžadují souhlas takového orgánu veřejné správy, 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 orgánu veřejné správy. Pokud bude změny a úpravy Předmětu nájmu provádět sám Nájemce, musí být prováděny náležitým odborným způsobem za použití nových kvalitních materiálů a v souladu se zákonnými požadavky a s plány a specifikacemi předem schválenými Pronajímatelem. Nájemce je povinen získat na své vlastní náklady před zahájením změn a úprav Předmětu nájmu, v jejich průběhu a po jejich

dokončení veškerá schválení, souhlasy a povolení všech příslušných orgánů veřejné správy.

- (iii) Náklady jakýchkoliv změn a úprav dle článku 9.1 těchto Všeobecných podmínek ponese Nájemce. Pronajímatel tímto souhlasí, aby si Nájemce odepisoval takové technické zhodnocení Předmětu nájmu a s tím spojené Nájemcem vynaložené náklady.
- (iv) V případě, že Nájemce provedl a/nebo provádí změny a úpravy Předmětu nájmu v rozporu s body 9.1 (i) a (ii) těchto Všeobecných podmínek, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli za každé takové jednotlivé porušení smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Pronajímatel je v případě takového porušení dále oprávněn ukončit nájem dle Smlouvy.

### 9.2 Úpravy při ukončení

- (i) Při ukončení nájmu dle Smlouvy nebo dle Všeobecných podmínek Nájemce vrátí Předmět nájmu Pronajímateli řádně vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- (ii) 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 výslovně písemně sjednali jinak, než je stanoveno ve Smlouvě včetně těchto Všeobecných podmínek, nebo
- b) změn a úprav Předmětu nájmu, které splňují kritéria dle článku 9.1 těchto Všeobecných podmínek, pokud jejich neodstranění Pronajímatele ekonomicky nezatíží.
- (iii) 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.

## 10. Bezpečnostní předpisy Pronajímatele

- (i) Pronajímatel si v souladu s platnými právními předpisy stanoví tyto bezpečnostní předpisy.
- (ii) Při vstupu do Budovy, resp. 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.
- (iii) Pronajímatel na úseku bezpečnosti a požární ochrany zejména:
- a) zabezpečuje vybavení, umístění a kontrolu hasební 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.).

(iv) Nájemce je povinen předcházet škodám na zdraví a na majetku, zabezpečit dodržování obecně závazných předpisů o bezpečnosti a požární ochraně, a to jak v Budově, resp. 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 ostrahy;
- e) zajistit školení požární ochrany a bezpečnosti práce pro své zaměstnance a zajistit, aby se zaměstnanci, stejně jako veškeré další třetí osoby nacházející se v Předmětu nájmu nebo v Budově, se souhlasem Nájemce nebo za účelem kontaktu s Nájemcem, řídili příslušnými předpisy požární ochrany, bezpečnostními předpisy Pronajímatele (vč., avšak nikoli výlučně, požární poplachové směrnice a evakuačního plánu) a aby si počínali tak, aby bylo předcházeno škodám;
- 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.

## 11. Umístění telekomunikačních instalací a zařízení

- (i) Nájemce bere na vědomí, že TO2 v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, provozuje, udržuje a opravuje jisté telekomunikační instalace

a zařízení (včetně antén a kabelů) související s předmětem podnikání TO2.

(ii) Ve smyslu předcházení škodám a ve smyslu § 100 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronické komunikaci, v platném znění, Nájemce bere na vědomí, že (i) umístění telekomunikačních instalací, antén a jiných obdobných zařízení, stejně jako jakýchkoli venkovních či vnitřních osvětlení v předmětu nájmu, resp. v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, a (ii) umístění jakýchkoli zařízení, které by mohlo ohrozit funkčnost telekomunikačních instalací a zařízení TO2 v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, je podmíněno předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. K žádosti o udělení souhlasu s umístěním shora uvedených instalací a zařízení se Nájemce zavazuje přiložit metodické stanovisko a technické údaje instalace nebo zařízení, o jehož umístění žádá.

(iii) Nájemce bere na vědomí, že TO2 je oprávněna umožnit, aby její instalace a zařízení byly používány ostatními Nájemci nebo sdíleny jinými telekomunikačními operátory v souladu s příslušnými právními předpisy (zejména zákonem č. 127/2005 Sb., zákon o elektronických komunikacích, v platném znění).

(iv) TO2 je oprávněna umožnit ostatním nájemcům v budově nebo jiným telekomunikačním operátorům, aby sdíleli jeho telekomunikační instalace a zařízení v souladu s příslušnými právními předpisy (zejména zákonem č. 127/2005 Sb., zákon o elektronických komunikacích, v platném znění). Nájemce bere na vědomí, že pokud využije / bude využívat telekomunikační instalace a zařízení TO2, pak bude nájemce povinen hradit přímo TO2 poměrnou část nákladů na údržbu, obnovu, změnu, opravy, provoz a rozšíření svých telekomunikačních instalací a zařízení v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích.

## 12. Firemní označení a reklama

(i) Umístění firemního označení či reklamního panelu v nebo na Budově, resp. Souvisejících pozemcích, je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a za úplatu. Podoba firemního označení a/nebo reklamního panelu podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele. Nájemce je povinen obstarat na své náklady veškerá nezbytná povolení a souhlasy k umístění firemního označení a/nebo reklamního panelu. Náklady spojené s provozem, údržbou i opravami výše uvedených firemních označení a reklamních panelů ponese Nájemce. Pokud Pronajímatel vysloví svůj souhlas s podobou firemního označení nebo reklamního panelu, je povinen poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost při získávání veřejnoprávních povolení. Pro vyloučení pochybností se § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nepoužije.

(ii) Pokud bude Pronajímatel potřebovat opravit nebo upravit místo, kde jsou umístěna firemní označení či reklamní panely dle předchozího odstavce, je Pronajímatel oprávněn po předchozím písemném oznámení Nájemci dočasně odstranit takové firemní označení nebo reklamu a je povinen je znovu umístit až bude práce ukončena. Po dobu

opravy nebo úpravy dle tohoto odstavce se Smluvní strany dohodnou o případném umístění firemních označení, resp. reklamních panelů, Nájemce na jiném, s Nájemcem dohodnutém místě v nebo na Budově, resp. Souvisejících pozemcích.

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

### 13. Uzamykací a bezpečnostní systém

- (i) Nájemce přebírá Předmět nájmu v den Počátku nájmu s existujícím uzamykacím systémem a je po dobu nájmu odpovědný za jeho údržbu. Nájemce je povinen zajistit, aby Pronajímatel měl zajištěný přístup do Předmětu nájmu v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.
- (ii) 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 Všeobecných podmínek. Pronajímatel je povinen oznámit tyto změny či úpravy uzamykacího systému Nájemci v přiměřené lhůtě před touto změnou či úpravou.
- (iii) 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, resp. Souvisejících pozemků. Ustanovení článku 9 Všeobecných podmínek zůstává nedotčeno.

### 14. Jistota

- (i) Nájemce složí do pokladny Pronajímatele nebo ve prospěch jeho bankovního účtu nejpozději v den Počátku nájmu částku ve výši stanovené jako:
  - a) součet částky měsíčního nájemného, měsíčních poplatků za služby, měsíčních plateb za dodávku Médii [a měsíční úplaty za užívání nábytku a parkovacího místa], to vše vč. DPH, v případě, že Doba nájmu dle Smlouvy je sjednána na dobu kratší než třicet šest (36) měsíců nebo na dobu třicet šest (36) měsíců;
  - b) trojnásobek součtu částky měsíčního nájemného, měsíčních poplatků za služby, měsíčních plateb za dodávku Médii [a měsíční úplaty za užívání nábytku a parkovacího místa], to vše vč. DPH, v případě, že Doba nájmu dle Smlouvy je sjednána (i) na dobu neurčitou nebo (ii) na dobu delší než třicet šest (36) měsíců;(dále jen „Jistota“).
- (ii) Jistota je sjednána jako peněžitá jistota, že Nájemce zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Pronajímatel není povinen Předmět nájmu Nájemci předat do užívání před tím, než mu bude Nájemcem prokázáno řádné uhrazení Jistoty. Nebude-li řádné uhrazení Jistoty

Pronajímateli Nájemcem prokázáno ani v dodatečně lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne sjednaného Počátku nájmu, je Pronajímatel oprávněn odstoupit od Smlouvy.

- (iii) V případě, že Pronajímatel započte celou nebo část Jistoty proti své jakékoli pohledávce za Nájemcem, je Nájemce povinen ji doplatit do původní výše, jak je tato stanovena v odst. (i) tohoto článku, nejpozději do pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k doplacení Jistoty Nájemci. Výzva dle předchozí věty musí obsahovat důvod a výši částky použité z Jistoty. Nedoplatí-li Nájemce Jistotu v této lhůtě, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět.
- (iv) Pronajímatel se zavazuje vrátit Jistotu, resp. její zbývající část, Nájemci, a to do třiceti (30) pracovních dnů ode dne, ve kterém dojde k vyklizení Předmětu nájmu Nájemcem po ukončení nájemního vztahu dle Smlouvy, a teprve poté, co budou vypořádány veškeré závazky Nájemce z titulu Smlouvy.
- (v) Nájemce se vzdává svého práva požadovat jakékoli úroky z Jistoty.
- (vi) V případě, že dojde k navýšení měsíčního nájemného a/nebo měsíčních poplatků za služby o více než 20%, složí Nájemce do pokladny Pronajímatele nebo ve prospěch jeho bankovního účtu ve lhůtě třiceti (30) dnů od účinnosti takové změny částku odpovídající zvýšení a/nebo trojnásobek částky o kterou bylo měsíční nájemné a/nebo měsíční poplatky zvýšeny.

### 15. Úpravy nájemného

- (i) Po dobu nájmu bude nájemné podléhat indexaci založené na růstu indexu spotřebitelských cen v České republice, a bude upravována Pronajímatelem 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.
- (ii) Nicméně, nájemné nebude v žádném případě snižováno podle tohoto článku. Pokud by index spotřebitelských cen v České republice byl záporný, nájemné nebude sníženo. Pronajímatel oznámí Nájemci písemně zvýšení nájemného nejpozději současně s doručením nejbližší následující faktury za nájemné, resp. nejpozději současně s doručením příslušného nového splátkového kalendáře v případě, že je nájemné hrazeno na základě splátkového kalendáře.
- (iii) Počínaje rokem, ve kterém se Česká republika stane zemí Eurozóny, bude index spotřebitelských cen v České republice nahrazen indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUICP.
- (iv) 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 rozumné době, nejpozději však do dvou (2) měsíců od doručení výzvy Pronajímatele Nájemci, je Pronajímatel oprávněn Smlouvou vypovědět s šestiměsíční (6) výpovědní lhůtou.

## 16. Služby a poplatky za služby

- (i) Službami se rozumí zejména činnost související s provozem Budovy, resp. Souvisejících pozemků, jako jsou zejména 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, technická správa a údržba instalací, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti.
- (ii) 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 kterákoliv ze služeb může být bez zavinění Pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není Pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy poskytování služeb.
- (iii) Nájemce zaplatí Pronajímateli za poskytování služeb paušální poplatky za služby ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy.
- (iv) Smluvní strany se dohodly, že poplatek za služby, který je hrazen paušální částkou, může být ze strany Pronajímatele předmětem jednostranné úpravy, pouze pokud dojde ke změně cen příslušných služeb. Pokud je poplatek za služby hrazen na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.
- (v) Poplatky za služby hrazené Nájemcem paušální částkou vyúčtovává Pronajímatel pro své potřeby s tím, že pokud Nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů za služby, je Pronajímatel oprávněn tyto Nájemci vyúčtovat a Nájemce je povinen Pronajímatelem vyúčtovanou částku Pronajímateli uhradit. Na splatnost vyúčtované částky se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně.
- (vi) Na splatnost poplatků za služby se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně. Pokud jsou poplatky za služby hrazeny na základě splátkového kalendáře, bude změněná výše poplatků za služby promítnuta do splátkového kalendáře vydaného na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

## 17. Dodávka Médii

- (i) Pronajímatel je povinen zajistit dodávku elektrické energie, plynu, tepla a vodné a stočné,

v souvislosti s provozem podnikatelské činnosti Nájemce v Předmětu nájmu (souhrnně dále jen „Média“).

- (ii) 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 specifikován níže v těchto Všeobecných podmínkách, v opačném případě hradí Nájemce úplatu za dodávku Médii na základě výsledků provedeného podružného měření, tj. na základě skutečné spotřeby.
- (iii) 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.
- (iv) V případech, kdy Nájemce prokazatelně odebere větší množství Médii než je běžná spotřeba Médii, je Nájemce povinen takový zvýšený odběr Médii uhradit. Pronajímatel je povinen takovou zvýšenou spotřebu Nájemci doložit.
- (v) Pronajímatel zajistí, aby Média byla Nájemci dodávána v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že dodávka kteréhokoliv z 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.
- (vi) 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, resp. částky vyúčtované postupem dle tohoto odstavce Všeobecných podmínek, stejně jako pro úpravu výše zálohové platby, a splatnost těchto částek se použijí ustanovení čl. 18 Všeobecných podmínek obdobně.
- (vii) Smluvní strany se dohodly, že zálohové platby 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 za dodávku Médii hrazeny na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

- (viii) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel není povinen zajistit pro Nájemce dodávku Médii v souladu s tímto článkem Všeobecných podmínek v případě, že je Nájemce po dobu delší než třicet (30) dní 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 ustanovení odstavce (viii) tohoto článku Všeobecných podmínek.

#### 18. Vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médii

- (i) 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.
- (ii) 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.
- (iii) 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.
- (iv) Na splatnost zálohových plateb na dodávku Médii se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně.
- (v) Den zdanitelného plnění zálohových plateb na dodávku Médii bude stanoven v souladu se Smlouvou a platnou právní úpravou.
- (vi) Výše zálohových plateb na dodávku Médii se upravuje vždy s vydáním nového splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami. Pokud jsou zálohové platby na dodávky Médii hrazeny na základě Pronajímatelem vystavovaných faktur, upravuje se výše zálohových plateb na dodávku Médii vždy k

1. lednu každého kalendářního roku Doby nájmu. V tomto případě bude nová výše záloh Nájemci oznámena doručením nejbližší další následující faktury na nájemné. 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 dosavadní výši. Částka odpovídající rozdílu mezi výší záloh na dodávku Médii Nájemcem dosud hrazených a nově stanovenou výší záloh, za období od 1. ledna dotčeného kalendářního roku do okamžiku, kdy již bude Nájemci účtována nová výše záloh, bude v takovém případě Nájemci vyúčtována a bude splatná spolu se zálohou na dodávku Médii, která je nejbližší splatná po provedení vyúčtování a stanovení nové výše zálohy na dodávku Médii.

- (vii) V případě, že Nájemce nevnese připomínky k vyúčtování zálohových plateb na dodávku medií ve lhůtě patnácti (15) od jeho doručení, má se za to, že Nájemce s vyúčtováním souhlasí.

#### 19. Platby za telefonní spojení

- (i) Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně úplatu za užívání telefonních linek, jak sjednáno ve Smlouvě. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli hovorné za telefonní spojení prokazatelně uskutečněné prostřednictvím Nájemcem užívaných telefonních linek. Pronajímatel je povinen výši hovorného doložit Nájemci výpisem hovorů dle jednotlivých Nájemcem užívaných telefonních linek.
- (ii) Úplata za užívání telefonních linek spolu s náklady hovorného je splatná na základě faktury vystavené Pronajímatelem nejpozději do dvacátého (20) dne každého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, na něž se úplata za užívání telefonních linek a hovorného vztahuje, a to s desetidenní (10) splatností.
- (iii) 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.

#### 20. Splatnost, daně a poplatky

- (i) 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.
- (ii) 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.

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

## 21. Soulad se zákonem a smluvními závazky

- (i) Smluvní strany jsou povinny dodržovat veškeré aplikovatelné zákonné a smluvní povinnosti, které se vztahují k jejich vzájemnému postavení v nájemním vztahu dle Smlouvy. Pronajímatel je, v souladu se Smlouvou a těmito Všeobecnými podmínkami, povinen dodržovat veškeré zákonné povinnosti, které se týkají vlastnictví 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, resp. v nebo na Budově či Souvisejících pozemcích.
- (ii) Pronajímatel i Nájemce jsou povinni navzájem si neprodleně písemně oznámit jakékoliv riziko spojené s Předmětem nájmu, resp. 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.

## 22. Opce na předčasné ukončení

- (i) Nájemce má opci na částečné popřípadě celkové předčasné ukončení nájmu dle Smlouvy za podmínek dále popsanych v tomto článku Všeobecných podmínek. Ustanovení tohoto článku Všeobecných podmínek se použije pouze v případě, že je Smlouva sjednána na dobu určitou.
- (ii) 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 předčasné ukončen, tvoří jeden či více funkčních celků způsobilych tvořit samostatný předmět či předměty nájmu a splňujících požadavky právních předpisů. Omezení dle předchozí věty neplatí v případě celkového předčasného ukončení Smlouvy postupem dle tohoto článku Všeobecných podmínek.
- (iii) 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

lhůta činí tři (3) měsíce a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo Nájemcovo písemné oznámení doručeno Pronajímateli.

- (iv) Nájemce je v případě předčasného ukončení nájmu postupem dle tohoto článku 22 Všeobecných podmínek povinen zaplatit Pronajímateli částku vypořádání za předčasné ukončení nájmu ve výši určené postupem uvedeným níže v textu tohoto odst. (iv) tohoto článku Všeobecných podmínek, a to ve lhůtě stanovené v odst. (v) tohoto článku Všeobecných podmínek. 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, snížená o pět procent (5%) (dále jen „Částka vypořádání“).

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

## 23. Vrácení Předmětu nájmu

- (i) Předmět nájmu předá Nájemce Pronajímateli zpět při ukončení nájmu dle Smlouvy v souladu s článkem 9 těchto Všeobecných podmínek.
- (ii) Předmět nájmu bude předán do 18:00 hodin dne následujícího po datu ukončení nájmu dle Smlouvy. Pokud je dnem předání sobota, neděle nebo státem uznaný svátek, Předmět nájmu bude vrácen do 18:00 hodin nejbližšího následujícího pracovního dne.
- (iii) Při předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli Smluvní strany provedou prohlídku zjevného stavu Předmětu nájmu a připraví a podepíší předávací protokol, ve kterém zachytí stav předávaného Předmětu nájmu zjištěný při prohlídce.
- (iv) Pokud Nájemce poruší povinnost předat včas vyklizený Předmět nájmu Pronajímateli, za každý den takového prodlení bude povinen platit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/15 měsíčního nájemného, ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle Smlouvy. V případě, kdy Nájemce nepředá Pronajímateli vyklizený Předmět nájmu, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu na náklady Nájemce vyklidit.

## 24. Správce

- (i) Správu Budovy, v ní nacházejících se nebytových prostor, resp. Souvisejících pozemků, zajišťuje pro Pronajímatele třetí osoba, jejíž identifikaci Pronajímatel Nájemci sdělí (dále jen „Správce“).
- (ii) Správce je oprávněn jménem Pronajímatele řešit veškeré otázky spojené s užíváním Předmětu nájmu (zejména zajišťuje každodenní styk s nájemci, poskytuje informace, vystupuje ve vztahu k dodavatelům služeb, vyúčtovává služby, přebírá korespondenci, řeší reklamace a stížnosti nájemců, podepisuje a předává oznámení, a jiné písemné dokumenty, či souhlasy udělené Pronajímatelem dle Smlouvy a Všeobecných podmínek, apod.). Nájemce je s touto skutečností seznámen a zavazuje se ve věcech nájemního vztahu poskytovat Správci veškerou nutnou součinnost tak, aby byl naplněn obsah a účel Smlouvy a Všeobecných podmínek.
- (iii) 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.
- (iv) Kromě případů výslovně uvedených ve Smlouvě nebo těchto Všeobecných podmínkách budou veškeré výzvy či oznámení mezi Smluvními stranami učiněny písemnou formou, v českém jazyce, předány osobně či odeslány doporučeným dopisem, elektronickou poštou nebo faxem příslušné Kontaktní osobě příslušné Smluvní strany, a to na adresu či faxové číslo příslušné Kontaktní osoby uvedené v příloze Smlouvy nebo na jinou adresu či faxové číslo příslušné Kontaktní osoby, popř. jiné Kontaktní osobě oznámené druhé Smluvní straně v souladu s tímto článkem a nebude-li prokázáno dřívější doručení, budou považována za doručená:
  - a) v případě osobního doručení dnem osobního předání;
  - b) v případě doručení doporučeným dopisem, třetí (3.) pracovní den po odeslání doporučeného dopisu;
  - c) v případě doručení faxem, dnem odeslání, pokud bude vygenerováno potvrzení o bezchybném přenosu dat;
  - d) v případě doručování elektronickou poštou dnem odeslání elektronické zprávy adresátovi.
- (v) Změna výše uvedené Kontaktní osoby jedné ze Smluvních stran musí být stejným způsobem oznámena druhé Smluvní straně společně se všemi detaily nové Kontaktní osoby, přičemž taková změna nebude považována za změnu těchto Všeobecných podmínek.
- (vi) Pro případ, že je Nájemce povinným uživatelem datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění, (dále jen „Zákon o datových schránkách“) je Pronajímatel oprávněn doručovat faktury nebo obdobné žádosti

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

- (vii) 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.

## 25. Pojištění

- (i) Nájemce je povinen sjednat a po Dobu trvání nájmu dle Smlouvy udržovat v platnosti následující pojištění, sjednané u společnosti, která je autorizovaná pojišťovnou v České republice a kterou k tomuto účelu Pronajímatel schválil:
  - a) komplexní pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí straně [a pojištění podnikatelského rizika pro případ přerušení podnikání], přičemž toto pojištění musí zahrnovat zejména odpovědnost za škodu, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v Předmětu nájmu. Toto pojištění musí být sjednáno bez omezení odpovědnosti za škody na věcech a škody na zdraví a částka pojistného musí být nejméně na částku EUR 500.000. Pronajímatel bude uvedený jako „spolupojištěný“ nebo bude pojistné plnění ve smlouvě postoupeno Pronajímateli. Pojistná smlouva bude dále obsahovat ustanovení, podle kterého je ji možné ukončit jen na základě písemné výpovědi pojistitele s výpovědní lhůtou třiceti (30) dní od oznámení výpovědi Pronajímateli.
  - b) pojištění movitého majetku Nájemce v Předmětu nájmu proti živelním nebezpečím, riziku krádeží, vloupání a vandalismu, do výše hodnoty movitého majetku Nájemce v Předmětu nájmu.  
(dále jen „Pojištění Nájemce“)
- (ii) Nájemce je povinen předložit Pronajímateli doklad o tom, že uzavřel Pojištění Nájemce s tím, že pojištění musí být nejpozději účinné ode dne převzetí Předmětu nájmu nebo ke dni Počátku nájmu podle toho, který den nastane dříve.
- (iii) Nájemce je povinen řádně platit pojistné a plnit své povinnosti takovým způsobem, aby Pojištění Nájemce zůstalo v platnosti a účinnosti po Dobu trvání nájmu dle této Smlouvy. Nájemce je povinen na písemnou žádost Pronajímatele doložit potvrzení příslušné pojišťovny o trvání Pojištění Nájemce, o výši a podmínkách pojistného plnění a o řádném placení pojistného. Pokud Nájemce toto potvrzení nepředloží ve lhůtě 14 kalendářních dnů ode dne doručení písemné žádosti Pronajímatele, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši průměrného denního nájemného placeného Nájemcem za Předmět nájmu, a to za každý, byť i

jen započatý, den prodlení. Pro účely tohoto ustanovení Smlouvy se průměrné denní nájemné vypočte z nájemného za poslední ukončené kalendářní čtvrtletí. V případě, že nájemní vztah netrval celé kalendářní čtvrtletí, vypočte se průměrné denní nájemné za celou dobu trvání nájemního vztahu.

- (iv) Nájemce je oprávněn postoupit nebo zastavit pohledávky z Pojištění Nájemce ve prospěch třetí osoby jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- (v) Pokud Nájemce neuzavře nebo neudrží Pojištění Nájemce v souladu s článkem 24 této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn (i) odstoupit od této Smlouvy, pokud Nájemce nezjedná nápravu do 15 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě Nájemci nebo (ii) uzavřít Pojištění Nájemce sám a náklady na jeho zřízení a platby pojistného vyúčtovat Nájemci. Nájemce s takovým postupem svým podpisem této Smlouvy výslovně vyjadřuje svůj souhlas. V případě odstoupení Pronajímatele od této Smlouvy dle tohoto bodu této Smlouvy zaniká tato Smlouva „ex nunc“.
- (vi) V případě škody, požáru nebo nehody na nebo v Předmětu Nájmu, vybavení nebo zařízení je Nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit Pronajímateli.
- (vii) Nájemce je povinen odškodnit, a chránit Pronajímatele před žalobami, škodou, 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. Nájemce se zavazuje zprostit Pronajímatele veškerých nároků třetích osob uplatněných vůči Pronajímateli v souvislosti se shora uvedeným.
- (viii) Odpovědnost Pronajímatele vůči Nájemci za škody vzniklé Nájemci v souvislosti s porušením povinností Pronajímatele dle této Smlouvy je omezena částkou, která bude Pronajímateli v daném případě vyplacena jako pojistné plnění z příslušného pojištění Pronajímatele. Pokud je takto vyplacená částka ze strany pojišťovny snížena pouze z důvodů na straně Pronajímatele (může být snížena také z důvodu spoluzavinění Nájemce) a vyplacená částka nepokrývá způsobenou škodu, pak je Pronajímatel povinen nahradit škodu v rozsahu odpovídajícím tomuto snížení. Pokud Pronajímatel poruší svoji povinnost udržovat pojištění, pak se omezení dle první věty tohoto ustanovení neuplatní. Pokud způsobená škoda není kryta pojištěním, pak je odpovědnost Pronajímatele za škodu omezena částkou ve výši 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, občanské neposlušnosti nebo povstání či jednání nebo opomenutí (trestní nebo jiné) jakékoliv třetí strany. Pronajímatel je povinen uhradit pouze skutečnou škodu, nikoli ušlý zisk.

## 26. Realizace zadržovacího práva

Nebude-li kterýkoliv z Nájemcových dluhů nebo jeho 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 Nájemce 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 1 (jeden) 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 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 1 (jeden) 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 postupující s odbornou péčí), ledaže nejlepší nabídka je svou nabídkovou cenou zjevně nepřiměřená k reálné nabídkové ceně movité věci.



## **27. Aplikovatelné právo**

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

## **28. Platnost a účinnost**

Tyto Všeobecné podmínky nabývají účinnosti dnem 1. března 2015. Práva a povinnosti Smluvních stran upravená těmito Všeobecnými podmínkami mohou být Pronajímatelem měněna pouze novými Všeobecnými podmínkami nájmu, které musí být Nájemci řádně doručeny. Pronajímatel seznámí Nájemce s navrhovanými změnami nejpozději 1 (jeden) měsíc přede dnem, kdy má změna nabýt účinnosti. Pokud Nájemce navrhované změny písemně neodmítne nejpozději v pracovní den

předcházející účinnosti takto navrhované změny, stává se nové znění závazné pro obě Smluvní strany. Pokud Nájemce se změnou Všeobecných podmínek nesouhlasí a před datem účinnosti této změny o tomto Pronajímatele písemně uvědomí, ruší se příslušný návrh změny Všeobecných podmínek od počátku.

## **29. Závěrečná ustanovení**

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

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



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2016 07:55:02

Vyhotoveno 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: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 646873 Hradec Králové

List vlastnictví: 2969

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

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

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 699 1344 zastavěná plocha a nádvoří památkově chráněné území

Součástí je stavba: Hradec Králové, č.p. 954, obč.vyb.  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 699

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

Jednotka: 383/1 Parcela: St. 699 V-11467/2008-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2002.

V-5843/2002-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

Jednotka: 383/2 Parcela: St. 699 V-11467/2008-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2002.

V-5843/2002-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

Jednotka: 383/3 Parcela: St. 699 V-11467/2008-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2002.

V-5843/2002-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

Jednotka: 383/4 Parcela: St. 699 V-11467/2008-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2002.

V-5843/2002-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2016 07:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 646873 Hradec Králové

List vlastnictví: 2969

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

## o Věcné břemeno (podle listiny)

Jednotka: 383/5

Parcela: St. 699

V-11467/2008-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2002.

V-5843/2002-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno (podle listiny)

Jednotka: 383/6

Parcela: St. 699

Z-22899/2008-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2002.

V-5843/2002-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno (podle listiny)

Jednotka: 383/7

Parcela: St. 699

Z-22899/2008-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2002.

V-5843/2002-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno (podle listiny)

Jednotka: 383/8

Parcela: St. 699

Z-22899/2008-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2002.

V-5843/2002-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: St. 431/2

Parcela: St. 699

V-5843/2002-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2002.

V-5843/2002-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 1467

Parcela: St. 699

V-1613/2003-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2002.

V-5843/2002-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo smluvní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2016 07:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 646873 Hradec Králové

List vlastnictví: 2969

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

částka 1 300 000 000 Kč

k zajištění budoucích pohledávek vzniklých do 30.9.2038 částka do celkové výše

1 700 000 000 Kč

k zajištění budoucích pohledávek vzniklých do 30.9.2038 částka do celkové výše

1 700 000 000 Kč

k zajištění budoucích pohledávek vzniklých do 30.9.2038 částka do celkové výše

1 700 000 000 Kč

k zajištění budoucích pohledávek vzniklých do 30.9.2038 částka do celkové výše

1 700 000 000 Kč

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

Parcela: St. 699

V-9502/2008-602

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2008.

V-9502/2008-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno (podle listiny)

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická  
874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502  
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: St. 699

Z-16408/2010-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2007.

V-853/2007-602

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnění obchodních společností ze dne 09.11.2010.

Z-15699/2010-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno (podle listiny)

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

Parcela: St. 699

V-8115/2015-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2008.

V-9589/2008-602

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.06.2015. Zápis proveden dne 30.07.2015.

V-8115/2015-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jiné zápisy - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2016 07:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 646873 Hradec Králové

List vlastnictví: 2969



V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2008.

V-9410/2008-602

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

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

Z-13442/2010-602

Pro: Palmer 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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

Vyhotoveno: 04.01.2016 08:19:11

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 16/2016, 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.

04 -01- 2016

V ... Praze ... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Milena Bláhová  
notářská tajemnice  
pověřená notářkou  
Mgr. Sylvou Kotřbovou





## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Hradci Králové  
oddíl B, vložka 2674

<b>Datum zápisu:</b>	27. prosince 2007
<b>Spisová značka:</b>	B 2674 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
<b>Obchodní firma:</b>	Centrum evropského projektování a.s.
<b>Sídlo:</b>	Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové
<b>Identifikační číslo:</b>	275 29 576
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců Zprostředkování obchodu a služeb Kopířovací práce Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy Pořádání odborných kurzů, školení a jiných vzdělávacích akcí včetně lektorské činnosti Vydavatelská a nakladatelská činnost

### Statutární orgán - představenstvo:

**Předseda**

**představenstva:**

PhDr. JIŘÍ ŠTĚPÁN, PhD., dat. nar. 7. listopadu 1978  
U Náhona 455/40, Plotiště nad Labem, 503 01 Hradec Králové  
Den vzniku funkce: 3. července 2014  
Den vzniku členství: 1. července 2014

**místopředseda**  
**představenstva:**

JOSEF LUKÁŠEK, dat. nar. 15. února 1952  
č.p. 20, 518 01 Bystré  
Den vzniku funkce: 27. března 2013  
Den vzniku členství: 5. února 2013

**člen představenstva:**

MIROSLAV VLASÁK, dat. nar. 25. srpna 1960  
Na Pilíři 193, 542 01 Žacléř  
Den vzniku členství: 5. února 2013

**člen představenstva:**

JOSEF DVOŘÁK, dat. nar. 30. března 1956  
Selfertova 478, Holánské Předměstí, 506 01 Jičín  
Den vzniku členství: 5. února 2013

**člen představenstva:**

MILAN MAČEK, dat. nar. 30. října 1942  
Jana Žižky 500, 517 24 Borohrádek  
Den vzniku členství: 5. února 2013

**Způsob jednání:**

Jednání jménem společnosti:  
Jménem společnosti jedná navenek společně předseda představenstva nebo místopředseda představenstva a jeden člen představenstva.

**Prokura:**

Ing. IVA KRUNČÍKOVÁ, dat. nar. 29. listopadu 1977

Fučíkova 807/8, Nový Hradec Králové, 500 09 Hradec Králové

Prokurista podepisuje za společnost tím způsobem, že k napsanému nebo vytištěnému obchodnímu jménu společnosti připojí dodatek označující prokuru a svůj podpis.

**Dozorčí rada:**

**člen dozorčí rady:**

Mgr. VĚRA SAKSLOVÁ, dat. nar. 5. října 1966  
Gagarlnova 692/26, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové  
Den vzniku členství: 17. ledna 2012

**člen dozorčí rady:**

Ing. JAN SOBOTKA, dat. nar. 25. července 1961  
B. Smetany 712, 543 01 Vrchlabí  
Den vzniku členství: 5. února 2013

**člen dozorčí rady:**

MUDr. JIŘÍ VESELÝ, dat. nar. 27. ledna 1969  
Dělnické domy 81, Poříčí, 550 01 Broumov  
Den vzniku členství: 5. února 2013

**Jediný akcionář:**

Královéhradecký kraj, IČ: 708 89 546  
Hradec Králové, Wonkova 1142, PSČ 50002

**Akcie:**

20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč

**Základní kapitál:**

2 000 000,- Kč

**Splaceno: 100%**

**Ostatní skutečnosti:**

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

V souvislosti s podřízením se zákonu o obchodních korporacích schválila Valná hromada společností změnu Stanov akciové společnosti

## **Veřejný rejstřík – výpisy platných**

Ověřuji pod pořadovým číslem **32487/KR/2015**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: **Pavla Rychterová**

**V Hradci Králové dne 21.12.2015**

Podpis .....





**Příloha č. 6 ke Smlouvě č. 51401112 - Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce**

Nájemce: Centrum evropského projektování a.s. IČ: 27529576  
Československé armády 954/7, 500 03 DIČ: CZ27529576  
Hradec Králové  
Doručovací "Evropský dům", Švendova 1282, 500  
adresa: 03 Hradec Králové  
Platnost od: 01.04.2016

**Kontaktní osoby Pronajímatele:**

***Regionální manažer:***

Dagmar Schánělová, na základě plné moci  
tel. 736 510 870  
e-mail.: [dagmar.schanelova@mei.cz](mailto:dagmar.schanelova@mei.cz)

***Obchodní a technická podpora:***

Martin Jeníček  
tel. 603 439 990  
email [martin.jenicek@mei.cz](mailto:martin.jenicek@mei.cz)

**Kontaktní osoby Nájemce:**

Ing. Iva Kruncíková - prokuristka  
tel. +420 724 540 542 nebo +420 499 420 401  
e-mail.: [kruncikova@cep-rra.cz](mailto:kruncikova@cep-rra.cz)

**Palmer Capital Central European Properties, a.s.**

IČ: 247 27 873

se sídlem: Praha 8, Na Žertvách 2196/34, PSČ 180 00

**PLNÁ MOC**

Společnost **Palmer Capital Central European Properties, a.s.**, IČ: 247 27 873, se sídlem: Praha 8, Na Žertvách 2196/34, PSČ: 180 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16436 (dále jen „**Zmocnitel**“), tímto

**zmocňuje**

společnost **MEI Property Services, s.r.o.**, IČ: 271 64 829, se sídlem: Praha 1, Nové Město, Politických vězňů 912/10, PSČ: 110 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223 (dále jen „**Zmocněnec**“),

k tomu, aby jménem Zmocnitele činila veškeré právní úkony spojené s výkonem vlastnických práv k nemovitostem, jichž je Zmocnitel vlastníkem, a to jak v občansko právních, obchodně právních, tak i trestně právních věcech.

Zmocněnec je zejména, nikoli však výlučně, oprávněn jménem Zmocnitele (i) jednat o prodeji jakýchkoli a všech nemovitostí, resp. jejich částí, jichž je Zmocnitel vlastníkem, (ii) jednat o přenechání nemovitostí (jakýchkoli částí nemovitostí, jakož i bytů a nebytových prostor v nich se nacházejících) do užívání třetím osobám, vč. uzavírání, změn a ukončování nájemních smluv a jiných smluv o užívání, jakož i uzavírání smluv za účelem zajištění závazků třetích osob vyplývajících z takových smluv, (iii) jednat o poskytování služeb za účelem provozu a správy nemovitostí a o zajištění dodávek spojených s provozováním nemovitostí, vč. uzavírání, změn a ukončování, smluv o poskytování takových služeb a dodávek, jakož i uzavírání smluv za účelem zajištění závazků vyplývajících z takových smluv.

Zmocněnec je dále oprávněn jménem Zmocnitele přebírat plnění ze smluv uzavřených Zmocnitelem, či v zastoupení Zmocnitele, jakož i taková plnění vymáhat. Zmocněnec je oprávněn Zmocnitele zastupovat a činit vůči třetím osobám, soudu, či státnímu orgánu, resp. orgánu místní samosprávy, jakékoli návrhy a podání, tyto doplňovat, brát zpět, uzavírat smíry a narovnání, vzdávat se práva na podání opravných prostředků, podané opravné prostředky brát zpět, jakož i činit jiné hmotně právní a procesně právní úkony, které v dané věci uzná za vhodné.

Zmocněnec je ve shora uvedeném kontextu zejména, nikoli však výlučně, oprávněn za Zmocnitele podepisovat a přebírat jakékoli listiny.

Zmocněnec je ve shora specifikovaných záležitostech oprávněn ke všem právním úkonům ve stejném rozsahu, v jakém je k nim oprávněn Zmocnitel.

Tato plná moc platí i tehdy, když je ze zákona zapotřebí zvláštní plné moci.

Zmocněnec je oprávněn ustanovit si v rozsahu této plné moci dalšího zástupce.

Tato plná moc zaniká, je-li písemně odvolána Zmocnitelem nebo vypovězena Zmocněncem, a to s účinností ke dni, kdy bude odvolání plné moci doručeno Zmocněnci, resp. výpověď plné moci Zmocniteli.

V Praze dne 17. července 2012



Palmer Capital Central European Properties, a.s.  
Ben Maudling  
Člen představenstva

Plnou moc v uvedeném rozsahu přijímáme:



MEI Property Services, s.r.o.  
Mgr. Jan Matulík  
jednatel

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 006664/482/2012/C.

Já, níže podepsaný **Mgr. Peter Šmehýl**, advokát se sídlem v Praze 8, Na Žertvách 2196/34, PSČ: 180 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 11848, prohlašuji, že tuto listinu přeđe mnou vlastnoručně v 35 vyhotoveních podepsal

**Ben Charles Henry Maudling**, nar. 08.02.1965, bytem: Roztoky, Tyršovo nám. 608, jehož totožnost jsem zjistil z Průkazu o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství č. CA 011073 vydaného OCP - Praha - západ.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 17 -07- 2012

Mgr. Peter Šmehýl  
advokát  
ev.č. ČAK 11848