

# Nájemní smlouva

Pronajímatel: **Ing. Vladimír Kůs**  
bydliště: Čtyřkolská 219, 251 67 Pyšely  
datum narození: xxxxxxxxxxxx  
DIČ: xxxxxxxxxxxx  
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx  
(dále jako „pronajímatel“)

**a**

Nájemce: **Centrum pro regionální rozvoj České republiky**  
sídlo: U Nákladového nádraží 3144/4, 130 00 Praha 3-  
Strašnice  
IČO: 04095316  
e-mail: crr@crr.cz  
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
zástupce: Ing. Zdeněk Vašák, generální ředitel  
(dále jako „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne tuto **nájemní smlouvu**

## **PREAMBULE**

Pronajímatel a nájemce prohlašují, že dne 25.2.2016 spolu uzavřeli nájemní smlouvu, kterou se dohodli na podmínkách pronájmu prostor v budově s č.p. 3144, č.p. 3148, č.p. 3152 a č.p. 3150, zapsané na listu vlastnictví č. 2495 pro k.ú. Strašnice a listu vlastnictví č. 17749 pro k.ú. Žižkov v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a užívání parkovacích stání a další související záležitosti (dále jen „původní nájemní smlouva“). K původní nájemní smlouvě smluvní strany uzavřely k dnešnímu dni celkem 6 dodatků.

Pronajímatel a nájemce dále prohlašují, že nájemce podle čl. VIII. odst. 2 původní nájemní smlouvy řádně využil právo opce prodloužit dobu nájmu o dalších 8 let.

Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že původní nájemní smlouva ve znění dodatků se s účinností ke dni 1.5.2024 zcela nahrazuje novou nájemní smlouvou, a to včetně podmínek doby trvání nájmu, jejíž **úplné znění** je následující:

## I.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
  - a) pozemku parc. č. 1470/4 v k.ú. Strašnice a pozemku parc. č. 4277/20 v k.ú. Žižkov, obec Praha, jejichž součástí je budova č.p. 3144 postavená na uvedených pozemcích (dále jen „budova A“)
  - b) pozemku parc. č. 1470/5 v k.ú. Strašnice, obec Praha, jehož součástí je budova č.p. 3148 postavená na uvedeném pozemku (dále jen „budova B“)
  - c) pozemku parc. č. 1470/8 v k.ú. Strašnice, obec Praha, jehož součástí je budova č.p. 3152 postavená na uvedeném pozemku (dále jen „budova C“) a
  - d) pozemky parc. č. 1470/7 v k.ú. Strašnice a parc. č. 4277/24 v k.ú. Žižkov, obec Praha, jejichž součástí je budova č.p. 3150 postavená na uvedených pozemcích (dále jen „budova D“),  
to vše zapsané na listu vlastnictví č. 2495 pro k.ú. Strašnice a listu vlastnictví č. 17749 pro k.ú. Žižkov v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem této smlouvy je nájem kancelářských a ostatních prostor v budovách A, B, C a D ve vlastnictví pronajímatele, které se nacházejí v administrativním komplexu VK Centrum, U Nákladového nádraží 3144, 3148, 3150, 3152 v Praze 3 (dále jen „VK Centrum“), nájem parkovacích míst a poskytování služeb s tímto nájmem spojených, případně dalších služeb.
3. Pronajímatel prohlašuje, že správcem VK Centra je servisní společnost NEOS INVEST, a.s., se sídlem U Stavoservisu 659/3, Malešice, 108 00 Praha 10, IČO: 61858412 (dále jako „servisní společnost“ nebo společnost „NEOS INVEST, a.s.“), jejímž prostřednictvím bude pronajímatel zajišťovat nájemci plnění některých svých povinností z této smlouvy; zejména prostřednictvím servisní společnosti zajistí nájemci veškeré služby spojené s nájmem prostor dle této smlouvy; nájemce tuto skutečnost bere na vědomí.
4. Pronajímatel prohlašuje, že ve věcech správy VK Centra a styku s nájemci je za pronajímatele oprávněna jednat na jednotlivých úsecích (fakturace, ostraha, správa, servis atd.) společnost NEOS INVEST, a.s., resp. její zaměstnanci, jejichž seznam a kontaktní údaje tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. V příloze č. 1 jsou uvedeny dále osoby a jejich kontaktní údaje, které jsou oprávněny jednat na jednotlivých úsecích (fakturace, ostraha, správa, servis atd.) za nájemce. Změnu těchto kontaktních osob nebo jejich kontaktních údajů je pronajímatel, resp. nájemce povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit druhé smluvní straně; součástí písemného oznámení bude platné úplné znění seznamu kontaktních osob obou smluvních stran s aktuálními údaji.
5. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany prohlašují, že za řádné a včasné splnění veškerých povinností pronajímatele dle této smlouvy (ať je bude fakticky zajišťovat pronajímatel sám nebo je bude zajišťovat prostřednictvím společnosti NEOS INVEST, a.s.) odpovídá pronajímatel tak, jako by je plnil on sám.

6. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn nakládat s budovami A, B, C a D způsobem předvídaným touto smlouvou, není omezen právními předpisy, rozhodnutími státního orgánu ani smluvními závazky v uzavření a plnění této smlouvy a že ve vztahu k předmětu nájmu není v současnosti veden žádný spor či řízení, které by to znemožňovalo. V této souvislosti se pronajímatel zavazuje, že po dobu trvání nájmu dle této smlouvy neučiní žádný úkon, na základě kterého by se uvedené prohlášení stalo v podstatném ohledu nepravdivým a v případě, že se uvedené prohlášení ukáže nebo stane nepravdivým, zavazuje se pronajímatel tento nežádoucí stav bez zbytečného odkladu odstranit.

## II.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání místnosti a další prostory v budovách A, B, C a D, a to spolu s veškerými jejich součástmi, příslušenstvím a vybavením, a dále určená parkovací stání v areálu VK Centrum, a to konkrétně následující prostory:

- a) o celkové výměře 3153,62 m<sup>2</sup> v 1. až 8. nadzemním podlaží budovy A, jak jsou zakresleny v půdorysných plánech a popsány v tabulce místností tvořících společně přílohu č. 2 této smlouvy;
- b) o celkové výměře 254,52 m<sup>2</sup> v 1. nadzemním podlaží budovy B, jak jsou zakresleny v půdorysném plánu a popsány v tabulce místností tvořících společně přílohu č. 3 této smlouvy;
- c) o celkové výměře 188,41 m<sup>2</sup> v 1. nadzemním podlaží budovy C, jak jsou zakresleny v půdorysném plánu a popsány v tabulce místností tvořících společně přílohu č. 4 této smlouvy;
- d) o celkové výměře 380,28 m<sup>2</sup> v 2. nadzemním podlaží budovy D, jak jsou zakresleny v půdorysném plánu a popsány v tabulce místností tvořících společně přílohu č. 4 této smlouvy,

přičemž celková výměra pronajímaných prostor činí **3976,83 m<sup>2</sup>** a skládá se z (i) kancelářských prostor o celkové výměře 2.302,75 m<sup>2</sup> a (ii) ostatních prostor o celkové výměře 1674,08 m<sup>2</sup> (společně dále jen „budovy A, B, C a D“).

- e) celkem dvacet dva (22) parkovacích stání, z nichž 11 z nich je umístěno na uzavřeném parkovišti ve dvoře VK Centra a 11 z nich je umístěno před budovou VK Centra pod kamerovým dozorem (dále jen „služební parkovací stání“); umístění služebních parkovacích stání je zakresleno v příloze č. 5 této smlouvy.

Budovy A, B, C a D a služebních parkovacích stání jsou v této smlouvě společně označeny také jako „předmět nájmu“).

2. Nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených v této smlouvě od pronajímatele přijímá.
3. Příslušenství tvořící předmět nájmu sestává z toalet, kuchyní, chodeb, schodišť, a to v rozsahu zakresleném v přílohách této smlouvy. Vedle předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat rovněž další společné prostory budovách A, B, C, D v rozsahu potřebném

pro řádný chod a užívání předmětu nájmu (např. vstupní prostory, výtahy apod.), přičemž cena za jejich užívání je již zahrnuta ve sjednané výši nájemného. Vedle předmětu nájmu a jeho příslušenství je nájemce oprávněn bezúplatně užívat i prostranství v areálu VK Centrum (k jízdě a chůzi); tato prostranství nejsou předmětem nájmu, ale nájemce je oprávněn je užívat.

4. Předmětem nájmu podle této smlouvy nejsou místnosti č. 011 (o výměře 6,06 m<sup>2</sup> - správa budovy) a 012 (o výměře 18,16 m<sup>2</sup> - správa budovy) v budově B, jak jsou zakresleny v půdorysném plánu a popsány v tabulce místností tvořících společně přílohu č. 3 této smlouvy. Předmětem nájmu podle této smlouvy dále nejsou místnosti č. 008 (o výměře 3,44 m<sup>2</sup>), č. 006 (o výměře 7,70 m<sup>2</sup>), č.-013 (o výměře 1,20 m<sup>2</sup>) a č.026 (o výměře 7,11 m<sup>2</sup>) v budově A, jak jsou zakresleny (správa budovy) v půdorysném plánu a popsány v přehledu místností pro 1.NP tvořících společně přílohu č. 2 této smlouvy. Předmětem nájmu podle této smlouvy také není místnost č. 032 (o výměře 5,66 m<sup>2</sup> - správa budovy), jak je zakreslená v půdorysném plánu a popsána v přehledu místností tvořících přílohu č. 4 této smlouvy. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že tyto místnosti budou pronajímatelem využívány výhradně k účelům plnění jeho povinností z této smlouvy a že tyto místnosti pronajímatel neposkytne do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování administrativní činnosti Centra pro regionální rozvoj České republiky. Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý pro sjednaný účel užívání a splňuje požadavky k tomu stanovené příslušnými právními předpisy.
6. Po dobu nájmu pronajímatel poskytuje nájemci spolu s předmětem nájmu do užívání dále i jedenáct (11) běžných parkovacích stání v dosahu budovy VK Centra (dále jen „další parkovací stání“), jak jsou zakresleny v příloze č. 5 této smlouvy, a nájemce tato parkovací stání k dočasnému užívání od pronajímatele přijímá. Nájemce je oprávněn vrátit pronajímateli všechna nebo jen některá další parkovací stání kdykoliv i bez udání důvodu. Pronajímatel ovšem není oprávněn požadovat vrácení žádného dalšího parkovacího stání před skončením nájmu dle této smlouvy, nestanoví-li tato smlouva jinak. Za poskytnutí dalších parkovacích stání se nájemce zavazuje platit pronajímateli paušální částku ve výši, jak je stanoveno v čl. IV. odst. 7 této smlouvy. V případě, že dojde ke skončení části předmětu nájmu na základě výpovědi nájemce dle čl. IX. odst. 6 této smlouvy, dojde k poměrnému snížení počtu dalších parkovacích stání poskytnutých pronajímatelem nájemci (snížení bude vypočteno jako alikvotní část, a to podle výše původní výměry předmětu nájmu a snížené výměry předmětu nájmu). Ustanovení tohoto odstavce smlouvy se neuplatní na služební parkovací stání.
7. Pronajímatel se zavazuje nejpozději ke dni počátku nájmu, popř. ve lhůtách uvedených v příloze č. 6 této smlouvy, zajistit na své náklady a odpovědnost provedení stavebních a technických úprav v budově A, B, C a D tak, jak jsou specifikovány v příloze č. 6 této smlouvy a vybavit uvedené prostory zařízením a součástmi specifikovanými v této příloze č. 6.
8. Ocitne-li se pronajímatel v prodlení se splněním kterékoliv z povinností plynoucích mu z odst. 1, 6 a 7 tohoto článku výše (včetně povinností pronajímatele podle přílohy č. 6 této

smlouvy), bude povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý byt jen započatý den, kdy bude pronajímatel v prodlení; tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody.

### III.

#### Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V souvislosti s nájmem se pronajímatel zavazuje zajistit nájemci tyto služby:
  - a) běžná údržba prostor (čl. III. odst. 2 této smlouvy),
  - b) nepřetržitou ostrahu prostor, služby vrátného od **17:00** hod do **8:00** hod v pracovních dnech a nepřetržitě v mimopracovních dnech (čl. III. odst. 3 této smlouvy),
  - c) provoz elektronického zabezpečovacího systému (EZS), včetně kamerového systému (čl. III. odst. 4 této smlouvy),
  - d) provoz, údržba, servis a revize elektrických i jiných vyhrazených zařízení včetně výtahů a sítí a rozvodů (čl. III. odst. 5 této smlouvy),
  - e) provoz, údržba, servis a revize klimatizačního systému (čl. III. odst. 6 této smlouvy),
  - f) revize na úseku požární ochrany, které běžně zajišťuje pronajímatel, pokud není domluveno jinak (čl. III. odst. 7 této smlouvy),
  - g) údržba a úklid přístupových komunikací a chodníků, včetně parkovacích stání a dalších venkovních prostor (v tom údržba zeleně, úklid sněhu) (čl. III. odst. 8 této smlouvy),
  - h) deratizace a dezinfekce (čl. III. odst. 9 této smlouvy)
  - i) odvoz a likvidaci komunálního odpadu a separované služby odpadu (čl. III. odst. 10 této smlouvy),
  - j) dodávky tepla a provoz, údržbu, servis a revize kotelny (čl. III. odst. 11 této smlouvy),
  - k) dodávky studené a teplé vody a odvod odpadních vod do kanalizace (čl. III. odst. 12 této smlouvy),
  - l) dodávky elektřiny (čl. III. odst. 13 této smlouvy),
  - m) havarijní servis (čl. III. odst. 14 této smlouvy).
2. Pronajímatel se zavazuje provádět drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a veškerých jeho součástí a příslušenství, zejména malování, opravu omítek, údržbu obkladů zdí, údržbu a opravy podlahových krytin a sociálního zařízení, údržbu oken, dveří a zámků a jiného kování, osvětlení (např. výměnu vadných zářivkových trubec, žárovek, opravy a výměny zámků, kování, okenních a dveřních skel apod.), s tím, že nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli hotové výdaje za práci a materiál nutný k takové opravě či údržbě, nejvýše však do částky 10.000,- Kč bez DPH. Pokud souhrnná částka za drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a veškerých jeho součástí a příslušenství vynaložená nájemcem přesáhne v kalendářním roce peněžní částku ve výši 200.000,- Kč bez DPH, zavazuje se pronajímatel další drobné opravy a běžnou údržbu ve zbytku daného kalendářního roku provádět pro nájemce na svůj náklad. Za tímto účelem nájemce umožní

pronajímateli nebo pracovníkům servisní společnosti vstup do předmětu nájmu. Ujednáním tohoto odstavce není dotčena povinnost pronajímatele udržovat na své náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém pro jeho užívání nájemcem ke sjednanému účelu. Pro vyloučení případných pochybností se pronajímatel a nájemce dohodli, že opravy, úpravy a údržba předmětu nájmu přesahující na výdajích za práci a materiál v souhrnu částku 10.000,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu se nepovažují za drobné opravy ani běžnou údržbu, nýbrž za udržování předmětu nájmu ve stavu způsobilém pro jeho řádné užívání nájemcem, pročež se je pronajímatel zavazuje provést na své náklady, aniž by byl oprávněn požadovat po nájemci za jejich provedení jakoukoliv úplatu či náhradu. Pro vyloučení případných pochybností se strany dohodly, že do udržování předmětu nájmu na náklady pronajímatele ve stavu způsobilém k užívání k sjednanému účelu nájmu dále patří zejména i údržba a opravy vnitřních domovních rozvodů (elektrické energie, vodovodů, odpadů a topení) a koncových topných těles a termostatů v budovách A, B, C a D.

3. Postupy a minimální standardy pro výkon služby nepřetržité ostrahy, zabezpečení a služby vrátného pro předmět nájmu (zejména budovy A, B, C a D) jsou pronajímatelem definovány v příloze č. 7 této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje, že po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy budou budovy A, B, C a D vybaveny a zabezpečeny elektronickým zabezpečovacím systémem napojeným na PCO (pult centrální ochrany), jehož provoz bude pro nájemce zajišťovat a udržovat pronajímatel. Pronajímatel se rovněž zavazuje udržovat výše uvedený elektronický zabezpečovací systém v provozu, zajišťovat pro nájemce jeho údržbu a opravy a bez zbytečného odkladu odstranit jeho případné nedostatky nebo výpadky. Minimální standardy elektronického zabezpečovacího systému a postupy pracovníků pronajímatele při jeho provozu jsou uvedeny v příloze č. 7. Za účelem přístupů do budovy A, B, C, D nájemce nainstaloval a zprovoznil vlastní přístupový systém. Pronajímatel byl seznámen s jeho specifikací a vyjadřuje souhlas s jeho instalací i provozováním ze strany nájemce.
5. Pronajímatel se zavazuje provádět či zajistit provedení veškerých periodických a jiných revizí, kontrol, prohlídek, zkoušek a servisu elektrických i jiných vyhrazených zařízení, které jsou součástí budov A, B, C a D, zejména výtahy, požárně bezpečnostní zařízení a osvětlení, vzduchotechnika atd. Pronajímatel prohlašuje, že budovy A, B, C a D jsou vybaveny silovými a slaboproudými sítěmi a datovými rozvody umožňujícími provoz datové sítě. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci plné a nerušené užívání veškerých těchto sítí a datových rozvodů v budovách A, B, C a D a provádět údržbu a opravy těchto sítí a datových rozvodů tak, aby nebyl omezen nebo přerušen provoz těchto sítí. Provoz datové sítě (tj. tok dat po datové síti) bude na své náklady a odpovědnost zajišťovat nájemce.
6. Pronajímatel se zavazuje provádět či zajistit provoz, údržbu, servis, pravidelné prohlídky včetně čištění a desinfekce, revize, kontroly a zkoušky klimatizačního systému a všech jeho vnitřních a venkovních součástí v či na budovách A, B, C a D, a to tak, aby nájemce mohl po celou dobu nájmu využívat funkcí klimatizačního systému, tj. zejména regulovat teplotu vzduchu ve všech prostorech vybavených klimatizací dle této smlouvy a dále bez zbytečného odkladu odstraňovat jeho případné nedostatky, poruchy a výpadky tak, aby měl

nájemce možnost regulovat teplotu vzduchu; čištění klimatizace včetně její desinfekce bude provedeno jednou za kalendářní rok před zahájením letní sezóny, a to zpravidla do konce měsíce dubna příslušného kalendářního roku, s ohledem na aktuální klimatické podmínky.

7. Pronajímatel se zavazuje vybavit budovy A, B, C a D (včetně předmětu nájmu) věcnými prostředky požární ochrany, zejména hasícími přístroji, a provádět či zajistit provedení jejich revize, kontroly, údržby, doplnění či výměny v souladu s příslušnými právními předpisy.
8. Pronajímatel se zavazuje provádět úklid a údržbu přístupových komunikací a chodníků k budovám A, B, C a D, včetně služebních parkovacích stání a dalších parkovacích stání a okolních venkovních prostor spočívající zejména v běžném úklidu (listí, odpadků apod.), údržbě zeleně, sekání trávy a úklidu sněhu v souladu s příslušnými právními předpisy. Úklid a údržba uvedených prostor musí být pronajímatelem prováděna průběžně a v dostatečných intervalech s ohledem na aktuální roční období a jejich faktický stav; v případě úklidu sněhu platí, že pronajímatel je povinen úklid provádět podle aktuálních klimatických podmínek a zabezpečit bezpečný přístup pracovníků, klientů i dodavatelů nájemce do předmětu nájmu v pracovní dobu.
9. Pronajímatel se dále zavazuje provádět v předmětu nájmu na žádost a na náklady nájemce deratizaci a desinsekcii.
10. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce odvoz a likvidaci komunálního odpadu a separované složky odpadu a nájemce se zavazuje náklady s tím spojené nahrazovat dle cen od hlavních dodavatelů, které budou pronajímateli vyúčtovány osobami zajišťujícími odvoz a likvidaci komunálního odpadu a separované složky odpadu. Pronajímatel zajistí, aby nádoby určené k likvidaci komunálního odpadu a separované složky odpadu ze strany nájemce, nevyužívaly třetí osoby a aby byly umístěny ve dvoře areálu VK Centra.
11. Dodávky tepla bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle ceny od hlavních dodavatelů v množství podle skutečné spotřeby plynu nájemcem zjištěné z indikátorů spotřeby plynu instalovaných v předmětu nájmu. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje na své náklady zajišťovat provoz, pravidelnou i havarijní údržbu, servis a revize plynové kotelny nacházející se v budově C, včetně zařízení nutného pro distribuci tepla v budově A a B.
12. Dodávky teplé a studené vody a odvod odpadních vod a srážkových vod bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit dle ceny od hlavních dodavatelů v množství dle skutečné spotřeby vody nájemcem zjištěné ze samostatných vodoměrů pro teplou a studenou vodu určených výhradně pro měření spotřeby vody nájemce v předmětu nájmu. Výše stočného za odvod odpadních vod a srážkových vod se určí podle skutečného množství vypouštěných odpadních vod nájemcem. Nebude-li množství odpadních vod vypouštěných nájemcem měřeno, platí, že jejich množství se rovná množství teplé a studené vody odebrané nájemcem a naměřené výše uvedenými vodoměry.
13. Dodávky elektrické energie bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle ceny od hlavních dodavatelů v množství určeném z

celkové spotřeby elektrické energie v budovách tvořících předmět nájmu (včetně dalších prostor a budov v administrativním komplexu VK Centra) zjištěné z odpočtových měřidel instalovaných v těchto budovách po odečtení skutečné spotřeby elektrické energie všech ostatních nájemců a jiných uživatelů budov tvořících předmět nájmu (včetně dalších prostor a budov v administrativním komplexu VK Centra) zjištěné z podružných odpočtových měřidel; takto zjištěné množství elektrické energie bude pro účely vyúčtování dodávky elektrické energie nájemci poníženo o koeficient ztráty na vedení stanovený posudkem certifikovaného subjektu. Pronajímatel se zavazuje (i) uvádět výši koeficientu ztráty na vedení v každém vyúčtování dodávky elektrické energie a předložit nájemci k jeho žádosti posudek stanovující koeficient ztráty na vedení a tento posudek aktualizovat vždy s úpravou rozvodů elektrického vedení (kabeláže) mezi transformátorovnou a jednotlivými budovami administrativního komplexu VK Centrum, (ii) umožnit nájemci být vždy přítomen při odečtu spotřeby elektrické energie na odpočtových měřidlech spotřeby elektrické energie, které budou podkladem pro vyúčtování spotřeby elektrické energie, i když budou měřit skutečnou spotřebu elektrické energie jiného nájemce nebo jiného uživatele budov tvořících předmět nájmu (včetně dalších prostor a budov v administrativním komplexu VK Centra) a (iii) sdělovat nájemci informace o aktuálním počtu jiných nájemců a uživatelů budov tvořící předmět nájmu (včetně dalších prostor a budov v administrativním komplexu VK Centra). Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce nebude povinen Pronajímateli hradit elektrickou energii, která bude v areálu VK Centra odebrána třetími osobami jako neoprávněný odběr (tj. zejm. bez měřicího zařízení apod.). V této souvislosti se Pronajímatel zavazuje, že učiní maximální opatření k tomu, aby k neoprávněným odběrům elektrické energie v areálu VK Centra nemohlo dojít. V případě, že budou odůvodněné pochybnosti ze strany nájemce o množství jím odebrané elektrické energie, je oprávněn po pronajímateli požadovat, aby byla v areálu VK Centra bez zbytečného odkladu prověřena správná funkčnost odpočtových měřidel instalovaných v jednotlivých budovách a ověřena skutečnost, zda nedochází k neoprávněnému odběru elektrické energie třetí osobou.

14. Pronajímatel se zavazuje provádět pro nájemce havarijní servis předmětu nájmu v režimu 24/7. Havarijním servisem se rozumí bezprostřední odstranění příčiny havarijního stavu v předmětu nájmu ohrožujícího zdraví a majetek nájemce (havárie) a odstranění závad vedoucích k havárii. Pronajímatel je povinen na základě požadavku nájemce a/nebo na základě vlastního zjištění havárie provést odstranění havárie a o každém zásahu provést zápis formou protokolu, který předá nájemci. Za tímto účelem nájemce umožní pronajímateli nebo pracovníkům servisní společnosti vstup do předmětu nájmu. K odstranění havárie musí dojít bezodkladně po jejím nahlášení nájemcem. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli účelně vynaložené náklady spojené s odstraněním havárie, pokud havárii způsobil nájemce, resp. příčina havárie spočívá v činnosti nájemce, nebo osoby, které vykonávaly v předmětu nájmu pro nájemce činnosti. Náklady na odstranění ostatních havárií v předmětu nájmu bude hradit pronajímatel.
15. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o provedení revize příslušného zařízení, které podle tohoto čl. III. smlouvy provádí v rámci poskytnutých služeb, a prostřednictvím elektronické pošty zasílat nájemci na kontaktní adresu nájemce uvedenou v příloze č. 1 této smlouvy potvrzení o provedení takové revize příslušného zařízení včetně el. kopie (scanu)



dokladu o provedení revize (bylo-li při revizi příslušnou autoritou vydáno). Pronajímatel se dále zavazuje, že nejpozději do jednoho měsíce od počátku nájmu zašle nájemci na kontaktní adresu nájemce uvedenou v příloze č. 1 této smlouvy přehled předpokládaných revizí zařízení vztahujících se k předmětu nájmu s údaji o jejich četnosti. V případě změny v povinnosti provádění některé z revizí nebo jejich četnosti stanovené příslušným právním předpisem, se pronajímatel zavazuje nájemci zaslat aktualizovaný přehled revizí.

16. Ocitne-li se pronajímatel v prodlení se splněním kterékoliv z povinností plynoucích mu z odst. 1 až 15 tohoto článku výše a nezjedná nápravu ani po uplynutí přiměřené lhůty, nejvýše však 5 dnů od doručení první písemné výzvy nájemce, bude povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý byt jen započatý den, kdy bude pronajímatel v prodlení; tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody.

#### IV.

#### Nájemné a úhrada služeb

1. Výše nájmu je sjednána dohodou smluvních stran tak, že činí (částky jsou včetně případné daně z přidané hodnoty):

a) **Nájemné za prostory v budovách A, B, C a D:** nájemné za jednotlivé druhy prostor činí měsíčně:

- (i) 215,- Kč (slovy: dvě stě patnáct korun českých) za 1 m<sup>2</sup> plochy kancelářských prostor, které jsou předmětem nájmu (ke dni uzavření této smlouvy výměra 2.302,75 m<sup>2</sup>);
- (ii) 152,- Kč (slovy: jedno sto padesát dvě koruny české) za 1 m<sup>2</sup> plochy ostatních prostor, která je předmětem nájmu (ke dni uzavření této smlouvy výměra 1.674,08 m<sup>2</sup>).

Pro účely výpočtu výše nájemného se bude vycházet výhradně z výměry pronajaté plochy v budovách A, B, C a D, které jsou předmětem nájmu; celková výměra prostor a jejich druh (tj. kancelářské prostory nebo ostatní prostory) je uvedena fixními čísly v čl. II. odst. 1 této smlouvy a v příloze č. 8. Propočet nájemného a služeb pro jednotlivé druhy prostor, v které je uveden také podrobný propočet. V případě, že dojde v průběhu trvání nájmu ke změně účelového určení prostor tvořících předmět nájmu, a to oproti fixním číslům, jak jsou uvedena v čl. II. odst. 1 této smlouvy a v příloze č. 8 této smlouvy a zároveň nedojde i ke změně celkové výměry předmětu nájmu, nemá taková změna vliv na výši celkového nájemného. V příloze č. 8 je uveden podrobný propočet této části nájemného.

b) **Nájemné za služební parkovací stání:** měsíčně 1.400,- Kč (slovy: jeden tisíc čtyři sta korun českých) za 1 (jedno) služební parkovací stání, které je podle čl. II. odst. 1 písm. e) této smlouvy předmětem nájmu. V příloze č. 8 je uveden podrobný propočet této části nájemného.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné podle čl. IV. odst. 1 písm. a) této smlouvy bude od 1. 5. 2024 navýšeno o průměrnou míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za kalendářní rok 2023 dle indexu spotřebitelských cen (CPI), a to tak, že částky uvedené v čl. IV. odst. 1 písm. a) této smlouvy se zvýší o míru inflace za rok 2023. V této souvislosti

se smluvní strany dohodly na limitaci navýšení nájemného dle předchozí věty tak, že ode dne 1. 5. 2024 bude výše nájemného za 1 m<sup>2</sup> plochy kancelářských prostor maximálně 226,- Kč (slovy: dvě stě dvacet šest korun českých) měsíčně a za 1 m<sup>2</sup> plochy ostatních prostor maximálně 159,- Kč (slovy: jedno sto padesát devět korun českých) měsíčně, a to i kdyby částka vypočtená podle věty první tohoto odstavce přesáhla uvedené maximální limity. Při úpravě výše nájemného dle tohoto odstavce bude postupováno tak, že pronajímatel doručí nájemci písemné vyrozumění o zvýšení nájemného dle míry inflace s informací o nové výši nájemného, a to nejpozději ke dni 30. 4. 2024.

3. Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že užívání dalších prostor budov v rozsahu potřebném pro řádný chod a užívání předmětu nájmu (např. vstupní prostory, výtah, apod.) a dále prostranství v areálu VK Centrum (k jízdě, parkování a chůzi) je zahrnuto do nájemného stanoveného v tomto článku smlouvy; tím není dotčena povinnost nájemce hradit pronajímateli dohodnutou úhradu za užívání dalších parkovacích stání dle této smlouvy.
4. Za zajištění činností a služeb uvedených v čl. III odst. 3, 4, 5, 6, 7 a 8 se nájemce zavazuje platit pronajímateli souhrnnou paušální částku měsíčně ve výši 87,- Kč za 1 m<sup>2</sup> pronajaté plochy v budovách A, B, C a D, které jsou předmětem nájmu (částka je včetně případné daně z přidané hodnoty). Výměra pronajaté plochy pro účely výpočtu úhrady specifikovaných služeb je uvedena fixními čísly v čl. II. odst. 1 této smlouvy a v příloze č. 8, ve které je uveden také podrobný propočet.
5. Pronajímatel je, s výjimkou postupu podle čl. IV. odst. 2 této smlouvy, oprávněn počínaje nejdříve od 1. ledna 2025 upravit nájemné podle čl. IV. odst. 1 této smlouvy a paušální platbu za služby podle čl. IV. odst. 4 této smlouvy k 1. lednu 2025 a následně k 1. lednu každého následujícího kalendářního roku trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, a to maximálně o míru inflace oznámenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok dle indexu spotřebitelských cen (CPI). Při úpravě výše nájemného a paušální platby za služby bude postupováno tak, že pronajímatel doručí nájemci písemné vyrozumění o zvýšení nájemného a/nebo paušální platby za služby dle míry inflace s informací o nové výši nájemného a/nebo paušální platby za služby a o výši nedoplatku na nájemném a/nebo paušální platby za služby vzniklého jeho/jejich zpětným zvýšením o míru inflace. Společně s vyrozuměním pronajímatel doručí nájemci i fakturu na nedoplatek nájemného a/nebo paušální platby za služby se splatností do 3 měsíců od jejího doručení nájemci a dále i fakturu na obecné nájemné a/nebo paušální platby za služby upravené o míru inflace za příslušný kalendářní měsíc splatnou za podmínek dle článku V. této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn navýšit nájemné a/nebo paušální platby za služby o míru inflace a vyúčtovat nájemci nedoplatek na zpětně zvýšeném nájemném a/nebo paušální platby za služby vždy nejpozději do 30.4. příslušného kalendářního roku, ve kterém má ke zvýšení nájemného a/nebo paušální platby za služby dojít, jinak právo pronajímatele na navýšení nájemného a/nebo paušální platby za služby za takový kalendářní rok zaniká; dojde-li k oznámení míry inflace za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem až po 1.3. příslušného kalendářního roku, nezanikne právo pronajímatele na navýšení nájemného a/nebo paušální platby za služby před uplynutím doby dvou měsíců od zveřejnění tohoto oznámení. K oznámení pronajímatele o navýšení

nájemného a/nebo paušální platby za služby o inflaci a k vyúčtování případného nedoplatku doručeným nájemci po uplynutí lhůty dle předchozí věty se nepřihlíží.

6. Pronajímatel je oprávněn změnit výši úhrady služeb nebo zálohy na služby v případě, že dojde ke zvýšení účelně vynaložených nákladů pronajímatele na zajištění služeb zejména v důsledku změn platných cen dodavatelů služeb nebo v důsledku změny spotřeby nájemce. Návrh na změny výše úhrady za služby pronajímatel oznámí nájemci písemně alespoň 30 dnů předem a k tomuto oznámení přiloží i doklady prokazující výši částky, o kterou se změnil náklady pronajímatele na zajištění služeb, u nichž dochází k navýšení úhrad nebo záloh (zejména novým ceníkem dodavatele služeb apod.). K navýšení úhrad nebo záloh na služby se nepřihlíží, pokud pronajímatel nájemci takové navýšení neoznámí písemně alespoň 30 dnů předem, nebo pokud k takovému oznámení nedoloží doklady prokazující, že k navýšení nákladů skutečně došlo a o jakou částku, nebo pokud pronajímatel navýší úhrady či zálohy na služby na částku převyšující obvyklou cenu takových služeb v daném místě a čase. Možnost změnit výši úhrady služeb nebo zálohy na služby podle tohoto odstavce smlouvy se nevztahuje na platby za služby hrazené paušální částkou nebo platby za služby hrazené dle skutečné spotřeby nájemce.
7. Za poskytnutí dalších parkovacích stání se nájemce zavazuje platit pronajímateli souhrnnou paušální částku ve výši 1,- Kč měsíčně (včetně případné daně z přidané hodnoty) (dále jen „úhrada za parkovací stání“).
8. V případě zúžení předmětu nájmu, resp. snížení výměry pronajatých prostor formou výpovědi nájemce k části předmětu nájmu dle čl. IX odst. 6 této smlouvy se nájemné a úhrada služeb přiměřeně sníží o alikvotní část určenou podle výše původní výměry předmětu nájmu a snížené výměry předmětu nájmu při použití sjednané výše nájemného a ceny služeb dle této smlouvy.

## V.

### Platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje pronajímateli platit nájemné, úhradu za další parkovací stání a úhradu za služby na základě daňového dokladu pronajímatele doručeného nájemci na adresu podatelny nájemce: [podatelna@crr.cz](mailto:podatelna@crr.cz); případnou změnu uvedené adresy pro doručování daňových dokladů se nájemce zavazuje oznámit pronajímateli písemně v přiměřené době předem. Daňový doklad s vyúčtováním úhrady za:
  - a) nájemné, úhradu za další parkovací stání a za služby uvedené v čl. III odst. 3, 4, 5, 6, 7 a 8 je pronajímatel oprávněn vystavit a nájemci zaslat za daný kalendářní měsíc počínaje jeho prvním dnem, a to se splatností do 14 dnů od doručení daňového dokladu nájemci.
  - b) měřené služby uvedené v čl. III odst. 10, 11, 12 a 13 je pronajímatel oprávněn vystavit a zaslat nájemci za příslušný měsíc počínaje prvním dnem následujícího měsíce, a to se splatností do 14 dnů od doručení daňového dokladu nájemci. Přílohou daňového dokladu s vyúčtováním služeb musí být i rozpis služeb (včetně údajů z provedených odečtů účtovaných médií a energií a včetně provedení výpočtu spotřeby účtovaných médií a energií) a kopie dodavatelských daňových dokladů, na základě kterých pronajímatel služby nájemce vyúčtovává či přeúčtovává.

- c) za služby uvedené v čl. III odst. 2, 9 a 14 je pronajímatel oprávněn vystavit a zaslat nájemci vždy k 30.6. a 31.12. daného kalendářního roku, a to se splatností do 14 dní od doručení daňového dokladu nájemci. Přílohou daňového dokladu s vyúčtováním služeb musí být i rozpis služeb a kopie dodavatelských daňových dokladů, na základě kterých pronajímatel služby nájemce vyúčtovává či přeúčtovává.
2. Každá faktura, vystavená v souvislosti s poskytnutím nájmu, služeb a médií musí mimo jiné obsahovat text: **Spolufinancováno z projektu \_\_\_\_\_**. (*název projektu sdělí nájemce pronajímateli do 1.5.2024*). Neobsahuje-li daňový doklad náležitosti stanovené obecně závaznými předpisy nebo má-li jiné vady, či postrádá dohodnuté přílohy a označení projektu dle předchozího odstavce je nájemce oprávněn takový daňový doklad pronajímateli vrátit, přičemž do uplynutí 14 dní ode dne doručení řádného (opraveného či doplněného) daňového dokladu s přílohami není nájemce v prodlení s placením. Smluvní strany se dále dohodly, že jakákoli změna názvu a čísla projektu dle věty první tohoto odstavce v průběhu plnění této smlouvy bude provedena na základě jednostranného písemného oznámení ze strany nájemce, s tím, že takto oznámený název a číslo projektu se stane součástí ustanovení této smlouvy, aniž by bylo třeba o takové změně uzavírat dodatek. Pronajímatel se zavazuje uvádět nový název a číslo projektu na fakturách počínaje fakturou, jejíž vystavení bezprostředně následuje po oznámení změny, neurčí-li nájemce jinak, a to za předpokladu, že mu oznámení změny bude doručeno alespoň 15 dnů před termínem pro vystavení příslušné faktury.
3. V případě prodlení nájemce s placením závazků vyplývajících z této smlouvy je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

## VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, pronajímatel se zavazuje odevzdat předmět nájmu nájemci nejpozději ke dni počátku nájmu podle této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání k sjednanému účelu nájmu a s vybavením a s provedenými technickými a stavebními úpravami a zařízením, jak jsou blíže specifikovány v čl. II. odst. 8 této smlouvy a příloze č. 6 této smlouvy, v tomto stavu jej udržovat po dobu trvání nájmu a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu a poskytování služeb spojených s nájmem. O předání a převzetí předmětu nájmu smluvní strany sepíší předávací protokol.
2. Pronajímatel provádí údržbu předmětu nájmu přesahující rozsah běžné údržby a s tím související nezbytné opravy. Pronajímatel se dále zavazuje na své náklady provádět údržbu a opravu společných prostor v budovách A, B, C, D (např. vstupní prostory, výtah, apod.), které nejsou předmětem nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje pojistit budovy A, B, C a D, ve kterých se předmět nájmu nachází, vůči škodám způsobeným živelnou pohromou, požárem, výbuchem, úderem blesku či pádem stromů a jiných předmětů a toto pojištění zachovat či udržovat po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy. Pronajímatel hradí daň z nemovitosti za pozemky a budovy A, B, C a D, které tvoří předmět nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím písemném oznámení a jen za účasti nájemce, resp. jeho pracovníka, vstoupit v pracovních dnech od 8:00 hod. do 16:00 hod. do předmětu

nájmu za účelem prohlídky jeho stavu včetně jeho součástí a příslušenství, provedení potřebné opravy nebo údržby, jakož i kontroly dodržování podmínek této smlouvy a právních předpisů, zejména předpisů na úseku požární ochrany. Bez účasti nájemce, resp. jeho pracovníka, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu jen v případě nutnosti bezprostřední ochrany majetku a zdraví v předmětu nájmu (zejména při haváriích nebo živelných katastrofách), nelze-li ochranu a účast nájemce zajistit jinak; o takovém vstupu je pronajímatel povinen okamžitě informovat nájemce a je povinen vstup zapsat do knihy vstupů, kterou za tím účelem pronajímatel povede. Takový vstup pronajímatele do předmětu nájmu nemůže být využit k jinému účelu. Pronajímatel se zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti pronajímatele podle tohoto odstavce; tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok nájemce na náhradu vzniklé škody. Toto ustanovení se nevztahuje na vstup a činnost pronajímatele nebo servisní společnosti v pracovních dnech od 8:00 hod. do 16:00 hod. (uvedené omezení doby neplatí pro úklid a ostrahu) v předmětu nájmu, jejichž účelem je plnění povinností pronajímatele vyplývajících z této smlouvy, zejména při poskytování služeb ve smyslu čl. III. této smlouvy. V případě skončení nájmu je pronajímatel v průběhu jednoho roku před uplynutím doby nájmu po předchozím písemném oznámení oprávněn vstoupit do předmětu nájmu za účelem jeho prohlídky zájemcem o pronájem, a to v pracovních dnech od 8:00 hod. do 16:00 hod. Nájemce bez vážného důvodu pronajímateli vstup a prohlídku prostor za tímto účelem neodmítne. Při prohlídce se pronajímatel zavazuje postupovat tak, aby nebyl omezen provoz nájemce.

5. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel není oprávněn na úhradu svých pohledávek za nájemcem uplatnit zadržovací právo k věcem nájemce, jeho zaměstnanců, dodavatelů či klientů nacházejícím se v předmětu nájmu. Za tímto účelem není pronajímatel oprávněn ani vstupovat do předmětu nájmu.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn po dobu trvání nájmu dle této smlouvy zavěsit vlajku Evropské unie a České republiky na stožáry nacházející se před budovou A, a že pronajímatel bude po tuto dobu zajišťovat servis a údržbu těchto stožárů na své náklady. Smluvní strany se rovněž dohodly, že nájemce je oprávněn připevnit v prostorách tvořících předmět nájmu i mimo prostory tvořící předmět nájmu, zejména na fasádu budov A, B, C a D či na pozemek před těmito budovami, informační ceduli s logem, ochrannou známkou či jiným označením nájemce či osob specifikovaných v čl. VII. odst. 4 této smlouvy a dále úřední desku/y nájemce, či osob specifikovaných v čl. VII. odst. 4 této smlouvy.
7. Pronajímatel se zavazuje zajistit a udržovat po dobu trvání nájmu dle této smlouvy bezbariérový vstup do budov A, B, C a D a dále do předmětu nájmu. Bezbariérový vstup do budovy a předmětu nájmu musí být viditelně označen a musí být v kvalitě a provedení odpovídající příslušným právním, technickým a bezpečnostním předpisům.
8. Pronajímatel je povinen zajistit, aby nájemce, jeho zaměstnanci, klienti a dodavatelé mohli vstupovat a odcházet z budovy kdykoliv, a to i mimo provozní či otevírací dobu budov A, B, C a D, a to jak v pracovních, tak i v mimopracovních dnech; stejné platí i pro užívání služebních parkovacích stání a dalších parkovacích stání.

9. Pronajímatel se zavazuje, že parkovací stání (tj. služební parkovací stání a další parkovací stání) budou viditelně označena/vymezena v terénu cedulí s označením, že se jedná o parkovací stání nájemce, případně dopravní značkou vyhrazeného parkování pro nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu nájemce neučiní ničeho, čím by omezil nájemce v užívání těchto parkovacích stání a v přístupu k nim.
10. Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání nájmu neumožnit třetím osobám umístit v prostorách předmětu nájmu adresu svého sídla nebo místa podnikání nebo místa pobytu; pokud ke dni uzavření této smlouvy má jakákoli třetí osoba v prostorách předmětu nájmu zapsanou adresu svého sídla nebo místa podnikání nebo pobytu, zavazuje se pronajímatel bez zbytečného odkladu provést zrušení a výmaz takové adresy sídla nebo místa podnikání nebo místa pobytu. Povinnost pronajímatele dle tohoto odstavce se netýká budovy D a dále případně další budovy VK Centra v případě, že dojde ke skončení části předmětu nájmu v příslušné budově na základě výpovědi nájemce dle čl. IX. odst. 6 této smlouvy.
11. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o jakékoli mimořádné události (událost ohrožení nebo narušení bezpečnosti) týkající se předmětu nájmu zjištěné při poskytování služeb uvedených v čl. III. odst. 3 a 4 této smlouvy nebo havárie podle čl. III. odst. 14 této smlouvy, a to způsobem a formou, jak jsou upraveny v Komunikační matici pro hlášení bezpečnostních skutečností uvedené v příloze č. 1 této smlouvy. Pronajímatel předá informaci nájemci neprodleně po zjištění takové mimořádné události a/nebo havárie.
12. Ocitne-li se pronajímatel v prodlení se splněním kterékoliv z povinností plynoucích mu z odst. 1, 5, 6, 7, 8 a 9 tohoto článku výše, bude povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý byt jen započatý den, kdy bude pronajímatel v prodlení; tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody. Právo na zaplacení smluvní pokuty dle předchozí věty nájemce nemá v případě prodlení pronajímatele se splněním povinností dle odst. 1 tohoto článku výše, uplatnil-li své právo na smluvní pokutu podle čl. II odst. 8 této smlouvy.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat prostory jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu sjednanému v této smlouvě a platit nájemné a úhradu služeb.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a strpět její odstranění; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce je povinen na své náklady odstranit vadu předmětu nájmu, kterou způsobil svou činností či nečinností. Neodstraní-li nájemce vadu bez zbytečného odkladu, je pronajímatel oprávněn provést opravu a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.
4. Nájemce je oprávněn opatřit budovy A, B, C a D, kde se předmět nájmu nalézá, označením nájemce, Ministerstva pro místní rozvoj a třetích osob či organizačních složek státu, které spadají pod toto ministerstvo či jsou tímto ministerstvem řízeny či mu jinak podléhají. Pronajímatel tímto uděluje souhlas se zápisem sídla poboček a pracovišť nájemce,

Ministerstva pro místní rozvoj a jim podřízených či řízených třetích osob či organizačních složek státu na adrese budov A, B, C a D do veřejných rejstříků.

5. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce přenechal předmět nájmu (nebo jakoukoli jeho část) a další parkovací stání k dočasnému úplatnému či bezúplatnému užívání i třetím osobám uvedeným v čl. VII. odst. 4 této smlouvy. Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby prostory užíval sám.
6. Nájemce nese nebezpečí vzniku škody nebo ztráty vnesených věcí do předmětu nájmu.
7. Nájemce je oprávněn používat v předmětu nájmu elektrické spotřebiče. Povinné revize těchto elektrických spotřebičů si nájemce bude zařizovat na vlastní náklady.
8. Nájemce je oprávněn provést změnu předmětu nájmu, zejména stavební úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za změnu předmětu nájmu se nepovažuje přizpůsobení rozmístění nábytku, barvy výmalby, opravy omítek, oprava a změna stínící techniky a svítící techniky (s výjimkou k předmětu nájmu pevně namontovaných svítidel) nebo oprava a změna podlahové krytiny (např. položení koberce, změna druhu krytiny apod.) v předmětu nájmu, přičemž tyto změny je nájemce oprávněn provést dle svých potřeb a představ i bez předchozího souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce, jeho zaměstnanci, klienti a dodavatelé jsou oprávněni vstupovat a odcházet z budovy kdykoliv, a to i mimo provozní či otevírací dobu budov A, B, C a D, a to jak v pracovních, tak i v mimopracovních dnech.
10. Nájemce je oprávněn i bez souhlasu pronajímatele užívat kterýkoli z kancelářských či ostatních prostor pro jiné obdobné či související účely, než slouží při započítání nájmu (např. kanceláře lze užívat jako zasedací prostory, sklady, spisovny apod.), nedejde-li tím k trvalému znehodnocení takových prostor. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v důsledku takové změny v užívání místností nedejde ke změně výše či způsobu účtování nájemného.
11. Nájemce se zavazuje zdržet jednání, kterým by v rozporu se zákonem či touto smlouvou rušil nebo omezoval třetí osoby, zejména ostatní nájemce. Nájemce bere na vědomí, že na střeše budovy A v technické místnosti BTS může být umístěno technické zařízení zajišťující provoz veřejné komunikační sítě (dále jen „zařízení“) a zavazuje se strpět a umožnit určeným pracovníkům provozovatele zařízení či jiným oprávněným subjektům přístup k tomuto zařízení kdykoliv po předchozím oznámení. Pracovníci provozovatele zařízení jsou povinni se při vstupu prokázat zaměstnaneckou průkazkou, v případě pochybností i občanským průkazem. Třetí oprávněné osoby budou vždy v doprovodu pracovníka provozovatele zařízení, případně bude jejich vstup předem nájemci oznámen s předložením seznamu těchto osob. Pronajímatel v případě umístění zařízení oznámí předem písemně nájemci údaje o provozovateli zařízení, jakož i případné změny provozovatele zařízení.
12. Pronajímatel souhlasí s tím, aby si nájemce odpisoval namísto pronajímatele jakožto technické zhodnocení předmětu nájmu veškeré stavební a technické úpravy, které nájemce na základě této smlouvy nebo se souhlasem pronajímatele provede na předmětu nájmu

svým nákladem. Pronajímatel se zavazuje k žádosti nájemce vydat nájemci samostatný souhlas s prováděním odpisů technického zhodnocení předmětu nájmu.

## VIII.

### Doba trvání nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou ode dne 1.5.2024 do 30.4.2031 (dále též jen „Standardní doba nájmu“).
2. Smluvní strany se dohodly, že se ve prospěch nájemce zřizuje právo opce prodloužit dobu nájmu o dalších 8 let, a to tím způsobem, že nejméně 12 měsíců před uplynutím doby nájmu uvedené v předcházejícím odstavci nájemce písemně informuje pronajímatele, že na pokračování nájemního vztahu trvá. Doručením písemného oznámení nájemce pronajímateli dle tohoto odstavce se nájem dle této smlouvy prodlužuje o dalších 8 let ode dne, ve kterém měl nájemní vztah původně skončit, a to až do 30.4.2039 (dále též jen „Prodloužená doba nájmu“). Toto právo opce však lze použít za dobu trvání smluvního vztahu jen jednou.
3. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, platí, že v případě prodloužení doby nájmu dle předchozího odstavce bude nájemce za užívání předmětu nájmu v období Prodloužené doby nájmu hradit pronajímateli nájemné ve výši obvyklého nájemného za srovnatelný předmět nájmu v daném místě. Nedojde-li k dohodě smluvních stran o výši obvyklého nájemného nejpozději do 2 měsíců od uplatnění práva opce prodloužit dobu nájmu, určí výši nájemného příslušný soud s tím, že do právní moci rozhodnutí je nájemce povinen platit nájemné včetně úhrady služeb v dosavadní výši sjednané v této smlouvě. Ostatní ujednání této smlouvy, zejména způsob placení nájemného a další podmínky užívání předmětu nájmu, tím nejsou dotčena.
4. Nejpozději v den skončení nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, a to ve stavu v jakém je nájemce při započetí užívání převzal, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení a s výjimkou úprav předmětu nájmu provedených se souhlasem pronajímatele. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol.

## IX.

### Skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy lze skončit písemnou dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí kteréhokoliv z nich, podanou v souladu s podmínkami této smlouvy.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna písemně vypovědět tuto smlouvu za níže uvedených podmínek, a to s devítiměsíční (9) výpovědní dobou. Výpovědní doba počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně na její adresu uvedenou v této smlouvě, případně na adresu, kterou smluvní strana v průběhu trvání této smlouvy písemně oznámila druhé smluvní straně.



3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem založený touto smlouvou písemnou výpovědí pouze v případě, že nájemce závažným způsobem neplní povinnosti podle této smlouvy, kterými se rozumí výhradně to, že:
  - a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle této smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc, a to i přes písemné upozornění pronajímatele na takové prodlení;
  - b) nájemce užívá předmět nájmu v zásadním rozporu s účelem nájmu stanoveným v této smlouvě, a to i přes písemné upozornění pronajímatele na takové porušení;
  - c) nájemce užívá předmět nájmu nebo společné prostory či venkovní zařízení způsobem, jež je v podstatném rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění pronajímatele na takové porušení;
  - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to neplatí ve vztahu k subjektům uvedeným v čl. VII. odst. 4 této smlouvy;
  - e) nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené provozním řádem budovy A, B, C a D, je-li takové porušení provozního řádu současně i porušením této smlouvy, a takové porušení neodstraní k písemné výzvě pronajímatele ani v dodatečné 40 denní lhůtě;
  - f) má-li být některá z budov A, B, C nebo D, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl ani předvídat.
4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem založený touto smlouvou z následujících důvodů:
  - a) z důvodů uvedených v zákoně;
  - b) bude-li podstatně změněn předmět činnosti nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu;
  - c) bude-li rozhodnuto o reorganizaci, restrukturalizaci nebo jiné podstatné organizační změně nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu;
  - d) bude-li nájemce zrušen nebo bude-li rozhodnuto o zrušení jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu; nebo
  - e) bude-li rozhodnuto o přemístění nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu.
5. K výpovědi nájemce nebo pronajímatele podané v rozporu s touto smlouvou se nepřihlíží.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn v souladu s výše stanovenými podmínkami pro výpověď písemně vypovědět nájem nejen k předmětu nájmu jako celku, nýbrž i jen k části předmětu nájmu, maximálně však v rozsahu 50 % původní výměry pronajímaných prostor v budově A, B, C a D stanovené v čl. II. odst. 1 této smlouvy tak, že uplynutím výpovědní doby skončí nájem k ucelenému souboru místností. Uceleným souborem místností se pro účely této smlouvy rozumí pouze celé podlaží budovy A, B, C

nebo D. Pronajímatel a nájemce se zavazují, že si předají a převezmou místnosti, k nimž nájem takto zaniká, a to nejpozději v poslední den devítiměsíční výpovědní doby, jak je upravena v čl. IX odst. 2 této smlouvy. O takovém předání smluvní strany sepíší předávací protokol. Nájemce se v této souvislosti zavazuje, že strpí a umožní užívání vypovězené části předmětu nájmu třetími osobami.

7. V případě výpovědi části předmětu nájmu podle čl. IX odst. 6 této smlouvy ze strany nájemce, je nájemce oprávněn vypovědět i nájem části služebních parkovacích stání, a to v počtu, který odpovídá poměru snížení výměry rozsahu předmětu pronajímaných prostor v budově A, B, C a D.

## **X.**

### **Společná a závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu nájemcem a pronajímatelem a je účinná ode dne 1.5.2024. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) a s tímto uveřejněním souhlasí. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv provede nájemce. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
2. Pronajímatel se zavazuje nájemce v přiměřené době předem písemně informovat o změně servisní společnosti, prostřednictvím níž plní některé povinnosti podle této smlouvy. Nejpozději ke dni účinnosti změny servisní společnosti pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení obsahující seznam nových kontaktních osob z nové servisní společnosti a seznam kontaktních údajů těchto nových osob (telefonní číslo, e-mailová adresa).
3. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy se řídí ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravujícími obecný nájem.
4. Žádná ze smluvních stran není oprávněna jednostranně započít jakékoli své pohledávky plynoucí z nebo vyplývající z této smlouvy vůči druhé smluvní straně bez předchozího souhlasu této druhé smluvní strany.
5. Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou. Touto smlouvou není dotčena původní nájemní smlouva uzavřená mezi stranami dne 25.2.2016 včetně ujednání učiněných na základě uvedené nájemní smlouvy.
6. Tuto smlouvu lze změnit či zrušit pouze písemně.
7. Pokud je nebo se stane některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. Toto ustanovení se použije také pro případy, které tato smlouva výslovně neupravuje nebo jejichž řešení z této smlouvy jednoznačně nevyplývá.

8. Přílohy této smlouvy jsou její nedílnou součástí.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž nájemce obdrží dva (2) a pronajímatel obdrží dva (2).
10. Účastníci této dohody prohlašují, že dohodu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

- Přílohy:
1. Seznam kontaktních osob servisní společnosti a seznam kontaktních osob nájemce;
  2. Specifikace pronajímaných prostor v budově A;
  3. Specifikace pronajímaných prostor v budově B;
  4. Specifikace pronajímaných prostor v budovách C a D;
  5. Specifikace parkovacích stání;
  6. Specifikace stavební a technické připravenosti prostor a jejich vybavení;
  7. Minimální standardy fyzické ochrany objektu;
  8. Propoččet nájemného a služeb pro jednotlivé druhy prostor.

V Praze dne .....

Za pronajímatele

V Praze dne .....

Za nájemce

.....

**Ing. Vladimír Kůs**

.....

**Ing. Zdeněk Vašák**

generální ředitel

---

## PROHLÁŠENÍ:

**OD: NEOS INVEST, a.s.**, se sídlem U Stavoservisu 659/3, Malešice, 108 00 Praha 10, IČO: 61858412 (také jako „servisní společnost“)

Tímto prohlašujeme, že servisní společnost přijímá pověření ze strany pronajímatele podle čl. I. odst. 3 a 4 výše uvedené nájemní smlouvy.

V Praze dne .....

**NEOS INVEST, a.s.**

.....

**XX**

**Příloha č. 1 k nájemní smlouvě**

Seznam kontaktních osob servisní společnosti a seznam kontaktních osob nájemce

**Správce VK Centra - servisní společnost NEOS INVEST, a.s.**

**Kontaktní osoby: xxxxxxxx**

**Nájemce - Centrum pro regionální rozvoj České republiky**

**Kontaktní osoby: xxxxxxxx**

**Komunikační matice pro hlášení bezpečnostních skutečností**

XX

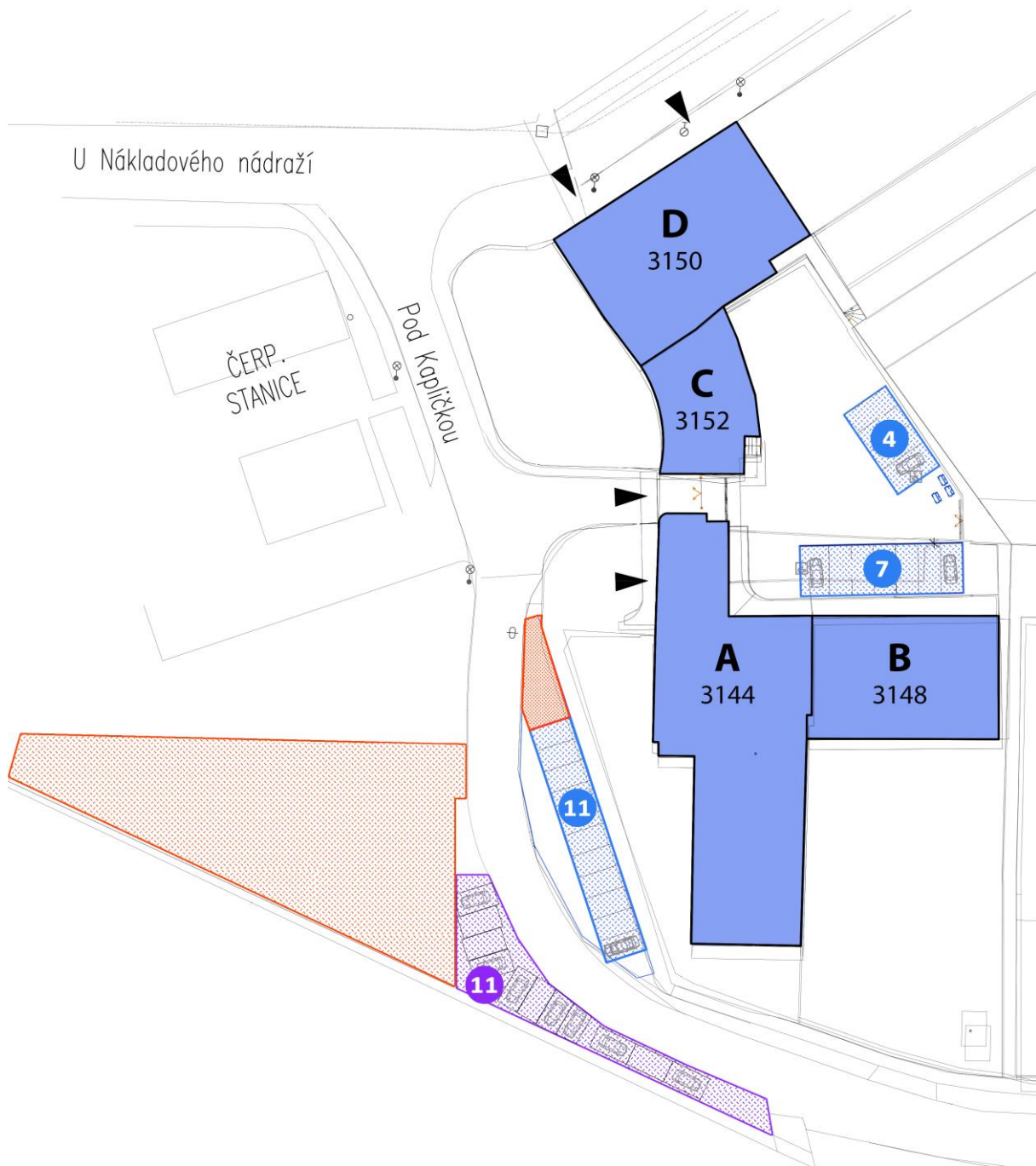
Příloha č. 2 k nájemní smlouvě - Specifikace pronajímaných prostor v budově A;

Příloha č.3 k nájemní smlouvě - Specifikace pronajímaných prostor v budově B

Příloha č.4 k nájemní smlouvě – Specifikace pronajímaných prostor v budovách C a D

Půdorysy pronajímaných prostor nejsou zveřejněny z bezpečnostních důvodů.

## VYHRAZENÁ PARKOVACÍ STÁNÍ



	SLUŽEBNÍ PARKOVACÍ STÁNÍ	22
	DALŠÍ PARKOVACÍ STÁNÍ	11
	VYHRAZENÁ PARKOVACÍ STÁNÍ, KTERÁ NEJSOU PŘEDMĚTEM NÁJMU	

## **Příloha č. 6. k nájemní smlouvě**

### **Specifikace stavební a technické připravenosti prostor, včetně serverovny**

Tato příloha k nájemní smlouvě je tvořena následujícími částmi a dokumenty:

- 1) Specifikace k provozní připravenosti prostor budov A, B, C a D v administrativním komplexu VK Centra;
  
- 2) Obecné požadavky na stavební a technickou připravenost serverovny nacházející  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
  
- 3) Příloha č. 6 a)

**1) Obecné požadavky na technickou provozní připravenost prostor budov A, B, C a D (vyjma serverovny) podle čl. II. odst. 8 smlouvy.**

**Pronajímatel se zavazuje na svoje náklady a na svoji odpovědnost zajistit od počátku nájmu následující technicko-provozní vybavení prostor v budově A, B, C a D, a to:**

**Osvětlení**

V budově A, C, D budou kancelářské prostory opatřeny osvětlením, které bude splňovat požadavek dle platné legislativy, tedy 300 – 500 luxů na pracovní ploše stolu. Stropní svítidla v kancelářích a zasedacích místnostech budou v případě obměny průběžně osazována již jen LED osvětlením (žárovky, trubice, popř. svítidla).

**Připojení multifunkčních zařízení**

V budově A 1.až 7.patro, v místnosti číslo 070 podatelna a v chodbě číslo 055b budově D bude zajištěno připojení multifunkčních zařízení

- v budově A vždy na konci chodby v místě silových zásuvek nebo uprostřed chodby v místě silových zásuvek
- v chodbě budovy D na určeném místě chodby v místě silových zásuvek
- v místnosti č. 070 v místě silových zásuvek
- místo pro Multifunkční zařízení je nutno stavebně vybavit vždy 2x dvojjáskou *UTP* popř. dvojjáskou silovou.

**Klimatizací** budou vybaveny níže uvedené prostory

- budova A 1. až 7. pato (2.NP až 8.NP) – všechny kancelářské prostory
- budova A v přízemí místnost č.070 a zasedací místnost 004b
- budova C místnosti 034 až 039
- budova D místnosti 041 až 045, zasedací místnost 046, místnost 051 a 054
- do každé klimatizované místnosti bude dodáno dálkové ovládání, které umožní lokální ovládání jednotlivých vnitřních jednotek

**Sociální zařízení** je vybaveno funkčními drobnými zařizovacími předměty: mýdelníky, toaletní kartáče s držákem, zásobníky na papírové utěrky a v případě potřeby budou stávající zařizovací předměty obměněny.

**Kuchyňka** – prostory kuchyňek jsou vybaveny kuchyňskou linkou s horními i dolními skříňkami, vč. dřezu a baterie a přípojného místa pro myčku. Nad linkou jsou zřízeny elektrické zásuvky pro zapojení rychlovarné konvice a mikrovlnné trouby, kávovaru, lednice, případně myčky.

**Stínící technika** – bude umístěna na všech oknech v obvodových stěnách

- standard pro běžnou kancelář - horizontální žaluzie vložena do rámu oken, lamely vždy bílé barvy
- nadstandard pro vybrané místnosti (507, 508, 609, 610, 709, 710, 046) vertikální lamelové žaluzie, šíře lamely 127 mm přes celou stěnu ve dvou barevných odstínech bílá a červená. V místech, kde bude stínící technika překrývat okno, bude lamela bílé barvy a v místech u bočních stěn, kde nebudou lamely překrývat okno, bude lamela červené barvy. Délka žaluzií - po parapet okna.

**Odpadové hospodářství** – odpadové hospodářství (včetně tříděného odpadu) v dostatečné kapacitě bude umístěno na dvoře administrativního komplexu.

**Bezbariérový vstup** bude zajištěn do všech budov A, B, C i D.



**Recepce** - uzavření prostoru recepce z důvodu teplotního komfortu na pracovišti a úspory ve vytápění – např. dělicí příčkou s přepážkovým okénkem

**Zárubně a prahy dveří** – zárubně dveří ocelové natřené bíle osazené dveřmi včetně kování (klíčový systém si zajistí nájemce), prahy dřevěné.

**Elektro zásuvky data/silové** – počet osazených zásuvek datových a silových je specifikován v příloze 6a).

**2) Obecné požadavky na stavební a technickou připravenost serverovny a technických místností (v patrech a rohliku)**

XX

Příloha 6 a) - počet stran 3

XX

**Příloha č.7**

## Minimální standardy fyzické ochrany objektu VK Centrum

Nezveřejněno z bezpečnostních důvodů.

Příloha č. 8 k nájemní smlouvě - Propočet nájemného a služeb pro jednotlivé druhy prostor

**SPECIFIKACE PRONAJATÝCH PROSTOR - administrativní komplex VK Centrum, U Nákladového nádraží 3144, 3148, 3150, 3152, Praha 3**

**SPECIFIKACE KANCELÁŘSKÝCH A OSTATNÍCH PROSTOR**

Funkční využití prostor	Plochy	Nájemné Kč/ měsíc		Služby Kč/měsíc		Úhrady celkem Kč/měsíc
	výměry m2	nájemné Kč/m2	nájemné celkem	služby Kč/m2	služby Kč celkem	Kč/měsíc
Kancelářské prostory	2 302,75	215,00	495 091,25	87,00	200 339,25	-
Ostatní prostory	1 674,08	152,00	254 460,16	87,00	145 644,96	-
Výměra celkem	<b>3 976,83</b>					
<b>Nájemné celkem</b>	-	-	<b>749 551,41</b>	-	-	<b>749 551,41</b>
<b>Služby za měsíc celkem</b>	-	-	-	-	<b>345 984,21</b>	<b>345 984,21</b>
<b>Úhrada za nájemné a služby za měsíc celkem</b>	-	-	-	-	-	<b>1 095 535,62</b>

**SPECIFIKACE DALŠÍCH  
POSKYTNUTÝCH PROSTOR**

Funkční využití prostor	Plochy	Nájemné Kč/měsíc		Služby Kč/měsíc		Úhrady celkem Kč/měsíc
	výměry m2/počet	nájemné Kč/m2/počet	nájemné celkem	služby Kč/m2/počet	služby Kč celkem	Kč/měsíc
Výtahy	76,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Parkoviště služební (počet 22)	22,00	1 400,00	30 800,00			
Parkoviště další v ulici Pod kapličkou (počet 11)	11,00	1,00	1,00	0,00	0,00	-
<b>Nájemné celkem</b>	-	-	<b>30 801,00</b>	-	-	<b>30 801,00</b>
<b>Služby za měsíc celkem</b>	-	-	-	-	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Úhrada za nájemné a služby za měsíc celkem</b>	-	-				<b>30 801,00</b>

<b>Úhrada za nájemné a služby za mesíc</b>	<b>780 352,41</b>	<b>345 984,21</b>	<b>1 126 336,62</b>
--	-------------------	-------------------	---------------------

**POZNÁMKY:**

častka 87,- Kč/m2 (včetně prípadné DPH) je platbou za zajištění činností a služeb uvedených v čl. III odst. 3, 4, 5, 6, 7 a 8 nájemní smlouvy  
ostatní prostory tvoří: společné komunikační prostory a zázemí, kuchyňky, toalety, technické místnosti, chodby a schodiště, sklad, zasedací/školící místnost apod.