

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího podnikání

1. Městská část Praha 7

IČ; DIČ: 000 63 754; CZ00063754

se sídlem: U Průhonu 38/1338, 170 00 Praha 7 – Holešovice

zastoupena: Mgr. Jan Čížinský, starosta

číslo účtu pro platby dle této smlouvy ve prospěch pronajímatele, není-li dále uvedeno jinak:

██████████ variabilní symbo ██████████

(dále jen „pronajímatel“), na straně jedné

2. Raul s.r.o.

IČ; DIČ: 25608673, CZ25608673

se sídlem: Elišky Krásnohorské 12/5, Josefov, 110 00 Praha 1

zastoupena: Marek Tesař, jednatel společnosti Raul s.r.o.

Petr Lešek, jednatel společnosti Raul s.r.o.

telefon; e-mail: info@raul.cz

číslo účtu pro platby dle této smlouvy ve prospěch nájemce: ██████████

(dále jen „nájemce“), na straně druhé

Preambule

- A. Pronajímatel uzavřel dne 1. 8. 2022 se společností Jankovcova 53, s.r.o., IČ: 08560447, se sídlem Praha 7, Jankovcova 1522/53, 170 00 nájemní smlouvu č. Sml 00931/2022, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „Nájemní smlouva“), viz příloha č. 1 této podnájemní smlouvy – Nájemní smlouva.
- B. Předmětem Nájemní smlouvy jsou mimo jiné následující prostory umístěné v 1. a 2. nadzemním podlaží (znázorněné v Příloze 1 Nájemní smlouvy) v budově v č.p. 1064 známou jako "E" nacházející se v ulici Přívozni 2a v Praze 7, 170 00, Česká republika, postavenou na pozemku p.č. 644/2 v katastrálním území Holešovice (dále jen „dům“):
- C. Pronajímatel se souhlasem společností Jankovcova 53, s.r.o. (příloha č. 2 této smlouvy) dává nájemci do podnájmu nebytové prostory sloužící k podnikání specifikované v článku I odst. 1 této smlouvy. Plochy předmětu podnájmu činí 4 % plochy předmětu nájmu. Pro účely této smlouvy se nájmem dále rozumí podnájem těchto prostor.

Článek I. Základní ustanovení

1. *(Předmět nájmu)* Předmětem nájmu podle této smlouvy je **nebytový prostor sloužící podnikání o ploše 93,94 m²**, který se nachází v 2. nadzemní podlaží domu, jak je znázorněn (pouze pro identifikační účely) v plánu připojeném jako Příloha 3 – plán předmětu nájmu.
2. *(Účel nájmu)* Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu jako kancelářský prostor a k provozování zasedací místnosti.
3. *(Doba nájmu)* Tato smlouva je uzavřena **na dobu určitou do 30. 6. 2024 maximálně však na dobu trvání Nájemní smlouvy.**
4. *(Organizační řád)* Nájemce se zavazuje dodržovat **organizační řád vlastníka předmětu nájmu**, který je **nedílnou přílohou č. 5 Nájemní smlouvy.**
5. *(Počet osob v předmětu nájmu)* Ke dni zahájení doby nájmu bude předmět nájmu užívat přibližně 35. zaměstnanců nájemce a přibližně 0 návštěvníků.

6. *(Nájemné a platby za služby)* Ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy činí nájemné částku **24 800 Kč** (264 Kč za m² tj. 3 168 Kč/m²/rok) za kalendářní měsíc bez DPH (k této částce bude připočtena DPH) a paušální platba za služby částku **11093 plus 21% DPH** za kalendářní měsíc. Služby zahrnují dodávku elektrické energie, vody, tepla a další služby. Celkem tedy ke dni zahájení doby nájmu podle této smlouvy činí částka nájemného a plateb na služby **35893 Kč bez DPH za každý kalendářní měsíc**. Pronajímatel v této souvislosti vystaví nájemci příslušný daňový doklad - splátkový kalendář.
7. *(Jistota)* Před podpisem této smlouvy uhradil nájemce pronajímateli na účet č. [REDAKCE] variabilní symbol: [REDAKCE] peněžitou jistotu (**kauci**) ve výši: **24800 Kč**.

Článek II. Převzetí předmětu nájmu, platby nájemného a služeb

8. *(Předmět smlouvy)* Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat předmět nájmu definovaný v odst. 1 této smlouvy k dočasnému užívání na dobu definovanou v odst. 3 této smlouvy nájemci, který si jej od pronajímatele najímá, aby jej užíval k účelu nájmu definovanému v odst. 2 této smlouvy, a zavazuje se za to platit pronajímateli nájemné a další pravidelné platby podle této smlouvy.
9. *(Převzetí předmětu nájmu)* Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději do 14 dnů od uzavření této smlouvy. Nebude-li předmět nájmu smluvními stranami protokolárně předán a převzat do 14 dnů od uzavření této smlouvy z důvodů na straně nájemce, platí, že tato nájemní smlouva bez dalšího zcela zanikne s účinky ex tunc (od počátku). Dnem převzetí předmětu nájmu je zahájena doba nájmu.
10. *(Předávací protokol)* Při předání a převzetí předmětu nájmu se sepíše **předávací protokol** (obsahující mj. popis předmětu nájmu a výčet všeho jeho vybavení a příslušenství, jakož i všech předaných klíčů a listin, a příp. i poškození a vad a potřeby oprav a úprav), který tvoří samostatnou listinu; předávací protokol musí být při předání a převzetí předmětu nájmu podepsán oběma smluvními stranami (za pronajímatele podepisuje předávací protokol zástupce Úřadu MČ Praha 7). Podpisem předávacího protokolu nájemce potvrdí, že předmět nájmu převzal v souladu s touto smlouvou, v odpovídajícím stavu a se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu nájemcem.
11. *(Pojištění)* Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy doručí pronajímateli úplnou kopii své platné pojistné smlouvy ohledně svého odpovědnostního pojištění, příp. i svého majetkového pojištění, týkajícího se předmětu nájmu. V případě nesplnění povinnosti nájemce dle předchozí věty je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30,- Kč denně za každý byt' započatý den prodlení.
12. *(Nakládání s odpadem)* Nájemce se zavazuje, že se vynasnaží v souvislosti s užíváním předmětu nájmu produkovat co nejméně odpadu a že bude veškerý vzniklý odpad ukládat výlučně na místa k tomu určená. Nájemce se zavazuje, že nádoby pro komunální odpad ani pro tříděný odpad občanů nijak využívat nebude. Součástí služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem je i zajištění odvozu a likvidace odpadu.
13. *(Osoby v předmětu nájmu)* Nájemce prohlašuje a pronajímatel souhlasí s tím, že předmět nájmu bude ke dni vzniku nájmu užívat počet osob uvedený v odst. 5 této smlouvy. Předmět nájmu může vždy užívat (a zdržovat se v něm) nanejvýš takový počet osob, který je přiměřený stavu, velikosti, stavebnímu a funkčnímu určení a všem dalším relevantním vlastnostem předmětu nájmu a který nebrání tomu, aby se každá z těchto osob nacházela v předmětu nájmu v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
14. *(Placení nájemného a plateb na služby)* Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a platby na služby měsíčně, tj. ke dni zahájení doby nájmu celkem ve výši uvedené v odst. 6 této smlouvy, a to do 5. dne kalendářního měsíce, za který je placeno, vždy pravidelnou platbou (nejlépe trvalým příkazem k úhradě), která se uskuteční bez dalšího (tj. například bez pronajímatelovy fakturace nebo jiné výzvy k placení) vždy na účet pro platby ve prospěch pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy s tam uvedeným variabilním symbolem. Smluvní strany se dohodly, že vzhledem ke krátkosti doby nájmu a složité kalkulaci služeb, není pro

- obě strany administrativně a ekonomicky přínosné provádět vyúčtování služeb. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se sjednává, že platby za služby dle této smlouvy jsou konečné - paušální a nikoliv zálohové.
15. (*Úpravy plateb na služby*) Měsíční platby na služby může pronajímatel jednostranně upravit, nikoliv však zpětně, pouze na budoucí období, nejdříve 30 dnů předem, včetně písemného sdělení nájemci s odůvodněním, proč k navýšení dochází.
 16. (*Platby za dny*) Pro případ, že v některém kalendářním měsíci bude nájem podle této smlouvy trvat jen část měsíce, se nájemné za tuto část měsíce vypočte jako násobek jedné třicetiny aktuálního měsíčního nájemného, zaokrouhlené na celou základní měnovou jednotku nahoru (denní nájemné), a počtu dní v kalendářním měsíci, po které nájem trval; u plateb za služby se postupuje obdobně.
 17. (*Jistota*) Smluvní strany si ujednaly zaplacení **peněžitě jistoty (kauce)** nájemcem, jak je definováno v odst. 7 této smlouvy. Oproti jistotě může pronajímatel započíst své nároky vůči nájemci, odpovídající nesplněným splatným platebním povinnostem nájemce podle této smlouvy. Jestliže pronajímatel z jistoty cokoliv vyčerpá, je nájemce povinen do 30 dnů od doručení pronajímatelovy písemné výzvy, obsahující výši a důvod čerpání, doplnit peněžní prostředky na celou výši jistoty podle první věty tohoto odst. smlouvy, a to na účet pro platby pronajímateli, uvedený v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že jistota nebude úročena. Pronajímatel nájemci jistotu vyúčtuje po skončení nájmu, po řádném protokolárním vrácení předmětu nájmu nájemcem pronajímateli a vyrovnání všech nájemcových závazků vůči pronajímateli včetně těch z vyúčtování služeb. Jistotu, resp. její nevyčerpanou část, pak vyplatí nájemci nejpozději poslední den nejbližší následující lhůty pro vyplacení přeplatku z vyúčtování služeb, a to na účet pro platby nájemci, uvedený v záhlaví této smlouvy.
 18. (*Zvířata a rostliny*) V předmětu nájmu ani jinde v domě a na pozemku se nesmějí chovat (ani se sem nesmějí vpuštět, umisťovat či jinak trpět) zvířata.
 19. (*Prodlení nájemce s platbami*) V případě, že nájemce zjistí, že se zřejmě dostane do prodlení s platbami dle této smlouvy, neprodleně informuje o svém předpokládaném či již nastalém prodlení pronajímatele tak, aby mohlo být jednáno o řešení nájemcovy situace, např. prostřednictvím splátkového kalendáře.
 20. (*Vztah náhrady škody a smluvní pokuty*) Uplatněním jakékoliv smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody.

Článek III. Další práva a povinnosti smluvních stran

21. (*Stav a vlastnosti předmětu nájmu*) Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že měl možnost se podrobně a úplně seznámit, a také tak učinil, se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi předmětu nájmu, že jej shledal fakticky i právně volným a úplně způsobilým a vhodným pro své řádné užívání podle této smlouvy a že nebude na pronajímateli ani na nikom jiném požadovat žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny nebo jiná plnění, neuvedená v této smlouvě, jakož ani finanční náhrady či jiné kompenzace takových plnění či nákladů na ně nebo kompenzace toho, že se tato plnění neprovedla. Smluvní strany si v této souvislosti vzájemně výslovně potvrzují, že stav, velikost, stavební a funkční určení a všechny další relevantní vlastnosti předmětu nájmu (včetně všeho jeho vybavení a příslušenství, příp. i poškození, vad a neprovedení oprav, úprav, přestaveb a jiných změn) byly zcela zohledněny při stanovení práv a povinností podle této smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách.
22. (*Užívání předmětu nájmu*) Nájemce je povinen si na vlastní náklad a riziko zajistit případná potřebná vyjádření příslušných dotčených orgánů státní správy k provozování své podnikatelské činnosti v předmětu nájmu tak, aby tento provoz byl i v souladu s účelem užívání, přičemž pronajímatel, nenese za případná nesouhlasná stanoviska, ovlivňující provozování podnikatelské činnosti nájemce žádnou odpovědnost a nájemci tyto skutečnosti nezakládají nárok na jakékoliv úlevy z nájemného. Účel nájmu uvedený v odst. 2 této smlouvy slouží

jako soukromoprávní souhlas pronajímatele nájemci a v žádném případě se nejedná o doklad o kolaudovaném účelu užívání s tím, že pronajímatele nenese odpovědnost za případný rozdíl mezi účelem nájmu udaným v tomto odst. této smlouvy a skutečném kolaudovaném účelu užívání. Podpisem této smlouvy nájemce stvrzuje, že si dostatečně důkladně a předem ověřil realizovatelnost své podnikatelské činnosti v souvislosti s aktuálním stavem předmětu nájmu, případně budoucím stavem předmětu nájmu, pakliže bude nutné v této souvislosti provést změny, přičemž pronajímatel není povinný k těmto změnám dát souhlas a pokud tak učiní, lze toto řešit výhradně samostatným dodatkem k této smlouvě.

23. (*Úklid a jiná péče*) Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu, jakož i jinde v domě a na pozemku, zachovávat a udržovat čistotu a pořádek, nekouřit tam a o předmět nájmu na své náklady řádně pečovat, uklízet jej (včetně vstupních dveří a oken), zajišťovat výměnu žárovek, vodovodních baterií apod. a provádět nebo zajišťovat všechnu další běžnou údržbu a drobné opravy (v pochybnostech se má za to, že drobnými se rozumí přinejmenším ty opravy předmětu nájmu, které jsou vymezeny podle ust. § 4 a 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy), jakož i (a to bez dalšího v příslušné periodicitě, je-li stanovena) revize, kontroly a prohlídky (např. plynových i elektrických rozvodů a zařízení a spalinových cest), pokud jejich provádění ohledně předmětu nájmu (včetně jeho příslušenství a vybavení) ukládá zákon, technická norma (včetně doporučující), servisní subjekt, výrobce apod. Nájemce bez prodlení doručí pronajímateli úplnou kopii každé písemnosti související s předmětem nájmu a jeho údržbou, opravami a úpravami, jakož i s revizemi, kontrolami a prohlídkami.
24. (*Instalace reklam a nápisů*): Nájemce nesmí instalovat anebo umístit jakýkoliv vývěsní štít, nápis, reklamu nebo oznámení do oken či na dveře nebo na exteriér domu, pokud není (i) před instalací písemně schválen vlastníkem předmětu nájmu, a (ii) v souladu se standardním programem vlastníka předmětu nájmu ohledně nápisů pro dům, tento program může být vlastníkem předmětu nájmu kdykoliv v budoucnu upravován. Pro vyloučení pochybností, umístění nápisů a oznámení výlučně na takových místech předmětu nájmu, které nejsou viditelné ze společných prostor domu, či zvenku domu nepodléhá souhlasu vlastníka předmětu nájmu.
25. (*Další přenechání*) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (a to ani jen krátkodobě či bezúplatně nebo co do části předmětu nájmu)
- a) přenechat předmět nájmu k užívání jiné osobě do podnájmu nebo jí jinak umožnit nebo strpět užívání předmětu nájmu ve smyslu § 2215 občanského zákoníku,
 - b) umístit v předmětu nájmu sídlo právnické osoby nebo sdružení bez právní subjektivity, jakož ani sídlo jiného podnikatele, a to ani sídlo jen faktické anebo jen evidenční,
 - c) převést svá práva k předmětu nájmu na jinou osobu, a to ani s převodem podnikatelské činnosti (formou prodej závodu, prodejem obchodního podílu – pakliže statutární zástupce nájemce je současně jedinou ovládanou a ovládající osobou, nebo jako společník má nadpoloviční podíl, či jinou obdobnou formou), které nájem předmětu podnikání slouží; poruší-li nájemce tuto svou povinnost, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
26. (*Jiné služby*) Pokud si nájemce na své jméno v jakékoliv souvislosti s užíváním předmětu nájmu sjedná další služby, neuvedené v této smlouvě, nemá to vliv na práva a povinnosti smluvních stran (včetně výše plateb) podle této smlouvy.
27. (*Podnikání*) Nájemce se zavazuje,
- a) že v předmětu nájmu bude podnikat jen v souladu s touto smlouvou, např. s odst. 22 a 23 této smlouvy a organizačním řádem, který je přílohou č. 5 Nájemní smlouvy
 - b) že v předmětu nájmu bude mít otevírací dobu, která začne nejdříve v 06:00 hodin a skončí nejpozději ve 22:00 hodin (mimo tuto otevírací dobu nebude předmět nájmu přístupný zákazníkům, dodavatelům ani jiným kontrahentům nájemce),
 - c) že každý záměr ohledně změny otevírací doby a změny činnosti v předmětu nájmu (a to i ohledně změny způsobu či podmínek výkonu této činnosti) vždy předem písemně oznámí pronajímateli, vyčká se změnou na jeho vyjádření a ke změně přikročí jen po jeho souhlasu,

- d) že v předmětu nájmu neumístí ani nebude trpět žádné výherní hrací přístroje ani obdobná zařízení a
 - e) v případě, že předmětem podnikání je poskytování potravin a nápojů, nebude v předmětu nájmu používat jednorázové plasty, zvláště v případě rozlévaných nápojů a připravovaných jídel/potravin,
 - f) že v případě reprodukované, akustické nebo živé hudební produkce, ji bude užívat pouze v nezbytně nutných případech pro provoz podnikatelské činnosti v předmětu nájmu a přiměřeně podmínkám v místě a čase obvyklým, zejména v případech, kdy se předmět nájmu nachází v bytovém domě a přímé blízkosti bytové zástavby.
 - g) ve vztahu ke svému předmětu nájmu dodržovat následující povinnosti uvedené v odst. 9.1 písm. a), b), c), d), e), g), h), i), j), k), l), m), n), o) a p) Nájemní smlouvy.
28. *(Trvalý pobyt)* Nájemce není oprávněn na adrese předmětu nájmu přihlásit žádnou osobu k trvalému pobytu.
29. *(Sídlo)* Nájemce jako podnikatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy reálně sídlí na adrese, která je uvedena v záhlaví této smlouvy; pokud však hodlá či bude výlučně či převážně sídlit v předmětu nájmu, požádá pronajímatele bez prodlení o souhlas se sídlem v předmětu nájmu a pokud jej obdrží, přenesse své sídlo bez prodlení do předmětu nájmu.
30. *(Opravy, úpravy a jiné změny)* Nájemce se zavazuje neprovádět žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny předmětu nájmu, vyjma vybudování vnitřních dělicích příček, vyvolaných charakterem provozu nájemce. K vybudování vnitřních dělicích příček je nutný souhlas společnosti Jankovcova 53, s.r.o.. Tyto práce provede nájemce prostřednictvím odborných dodavatelů a v souladu s platnými technologickými postupy a normami. Bude-li nutné stavebně zasahovat do elektrických či jiných technických rozvodů (vynucená překládka, napojení nebo případná havárie při provádění prací) musí být o provedení zásahu vystaveno potvrzení o odborné montáži a doloženo revizní zprávou na dotčenou část rozvodů. Nájemce provede úpravy na své vlastní náklady, bez možnosti jakékoliv kompenzace ze strany pronajímatele. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, zavazuje se nájemce na svůj náklad uvést předmět nájmu do původního stavu tj. do stavu ke dni vzniku nájmu dle této smlouvy. Smluvní strany shodně prohlašují, že provedením všech zde uvedených prací nedochází ke zhodnocení věci dle odst. 1) § 2220 zákona č. 89/2012 Sb. V případě, že by se v průběhu, či po dokončení prací ukázalo, že provedením prací došlo ke zhodnocení věci a to v jakémkoliv rozsahu, vzdává se tímto nájemce práva na vyrovnání zhodnocení dle § 2220 odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb. Žádné jiné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny předmětu nájmu nebyly ujednány a smluvní strany si podpisem této smlouvy vzájemně potvrzují, že s žádným takovým ujednáním ani nepočítají. Nájemce je povinen strpět nezbytné pronajímatelem prováděné, zajišťované či odsouhlasené opravy a úpravy, přestavby a jiné změny předmětu nájmu, společných částí domu a pozemku.
31. *(Zpřístupnění předmětu nájmu)* Nájemce je povinen zpřístupnit pronajímateli, případně i jiné jím určené osobě, předmět nájmu
- a) k prohlídce, jakož i ke kontrole, například toho, zda je předmět nájmu užíván řádně a v souladu se zákonem a s touto smlouvou, a
 - b) k údržbě, opravám, úpravám, přestavbám a k jiným změnám a k instalaci a k údržbě měřidel, zejména spotřeby vody, energií apod., jakož i – pokud je to zapotřebí – ke zjištění (odečtu) hodnot naměřených těmito měřidly.
- Požadavek na zpřístupnění předmětu nájmu sdělí pronajímatel nájemci v přiměřené době předem, nevylučuje-li to povaha věci (předchozí oznámení nájemci se nevyžaduje zejména, je-li nezbytné zabránit škodě či jiné újme nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, např. při odvrácení škody či jiné újmy apod.). Nájemce pronajímateli písemně oznámí osobu, která zajistí vstup do předmětu nájmu, bude-li toho nezbytně zapotřebí a nájemce ani nikdo jiný v předmětu nájmu nebude. Nájemce písemně oznámí pronajímateli (a to vždy předem, nevylučuje-li to povaha věci), má-li být předmět nájmu opuštěn na dobu delší než 30 dnů, a to s uvedením počátku a konce tohoto období.
32. Pronajímatel se zavazuje zejména:

- a) zajistit nájemci odpovídající užívání předmětu nájmu a dále zajistit, aby veškerá práva nájemce k předmětu nájmu nebyla pronajímatelem či jinou osobou rušena, a aby ani pronajímatel ani taková osoba do užívání ze strany nájemce nezasahovali v rozporu s touto Nájemní smlouvou či zákonem;
- b) zajistit po sedm dní v týdnu a po dobu dvaceti čtyř hodin každý den poskytnout nájemci a jeho zaměstnancům, zákazníkům a návštěvníkům, volný a nerušený přístup do předmětu nájmu; a to v souladu a za podmínek uvedených v Organizačním řádu, který je přílohou č. 5 Nájemní smlouvy.
- c) zajistit přiměřené sezónní vytápění předmětu nájmu.

Článek IV. Ustanovení o skončení nájmu

33. (*Uplynutí doby nájmu*) Nájem končí uplynutím doby nájmu podle této smlouvy, ledaže by se smluvní strany předem písemně výslovně dohodly jinak. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 2230 občanského zákoníku, tedy nájem skončí uplynutím doby nájmu i v případě, že nájemce užívá věc i po uplynutí doby nájmu a pronajímatel jej do jednoho měsíce nevyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal.
34. (*Výpověď*) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem vypovědět z důvodů a za podmínek, které stanoví zákon. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou v případě, že
 - a) nájemce se dopustí podstatného porušení smlouvy ve smyslu odst. 35 této smlouvy a/nebo
 - b) nájemce se dopustí porušení jiné povinnosti nájemce než uvedené v odst. 35 této smlouvy, pokud pronajímatel nájemce písemně upozornil na porušení povinnosti nájemce a nájemce následky vzniklé porušením nenapravit ani ve lhůtě 30 dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele a/nebo
 - c) nájemce se dopustí opakovaného porušení jiné povinnosti nájemce než uvedené v odst. 35 této smlouvy (např. rušení nočního klidu, házení živnostenského odpadu do domovních popelnic, umístování nepovolených reklamních prvků, porušování pravidel zásobování, nadměrný hluk/hudební produkce), pokud pronajímatel již jednou nájemce písemně upozornil na porušení povinnosti a nájemce se přes upozornění pronajímatele dopustil porušení této povinnosti znovu
 - d) nájemce vstoupí do likvidace;
 - e) bude podán návrh na prohlášení úpadku nájemce, ledaže nájemce do tří dnů od podání takového návrhu prokáže pronajímateli, že takový návrh je neopodstatněný;
 - f) bude rozhodnuto o úpadku nájemce.
35. Nájemce je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou 30 dní, která začíná běžet dnem doručení oznámení pronajímateli, pokud:
 - a) Předmět nájmu nemůže být užíván pro účely této smlouvy; nebo
 - b) je nájemci bezdůvodně znemožněn přístup do předmětu nájmu po více než pět (5) po sobě následujících dnech.Nájemce též může tuto smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodu ve výpovědní době tří měsíců, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena pronajímateli.
36. (*Podstatné porušení smlouvy*) Kterékoli z následujících porušení této smlouvy nájemcem bude považováno za podstatné porušení smlouvy:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu a/nebo podnikatelským záměrem dle odst. 2 této smlouvy;
 - b) nájemce neužívá předmět nájmu, tj. neprovozuje v něm podnikatelský záměr dle odst. 2 této smlouvy, po dobu delší než 90 dnů;
 - c) nájemce v rozporu s odst. 30 této smlouvy provedl opravu, úpravu, přestavbu nebo jinou změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele; případně nedovoleně zasáhl do cizích práv v domě;
 - d) nájemce označí předmět nájmu v rozporu s odst. 24 této smlouvy;
 - e) nájemce v rozporu s odst. 25 této smlouvy přenechá předmět do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele;

- f) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s rozhodnutím, souhlasem, závazným stanoviskem nebo jiným úkonem jakéhokoli orgánu státní správy.
37. *(Závěrečné vymalování)* Nájemce se zavazuje před skončením nájmu odstranit ze zdí a stropů všechny hřebíky, šrouby, skoby apod., které tam během nájmu sám nově umístil, zdi a stropy poté vyspravit a všechny zdi a stropy.
38. *(Odevzdání předmětu nájmu pronajímateli)* Není-li předem výslovně písemně dohodnuto jinak, je nájemce povinen nejpozději do pěti pracovních dnů, následující po dni skončení nájmu.
- a) předmět nájmu zcela vyklidit, uklidit a takto vyklizený protokolárně odevzdat pronajímateli, a to nepoškozený, se vším od pronajímatele převzatým příslušenstvím a vybavením, jakož i se všemi klíči (včetně všech, které byly kýmkoliv pořízeny během nájmu užívání předmětu nájmu), v dobrém stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání;
 - b) vyrovnat veškeré své závazky jakkoliv související s nájmem a s užíváním předmětu nájmu,
 - c) zajistit ukončení (zrušení) svého, jakož i všech dalších sídel, míst podnikání apod. v předmětu nájmu, a to jak fakticky, tak i v příslušných rejstřících aj. evidencích, a prokázat to pronajímateli (nebo alespoň zahájit příslušná řízení doručením kompletního příslušného podání příslušnému úřadu a doručit úplnou kopii tohoto podání pronajímateli);
 - d) zajistit zrušení poskytování případných jiných služeb, které si nájemce sjednal dle odst. 29 této smlouvy;
 - e) sdělit pronajímateli písemně svou novou adresu a další kontaktní údaje.
39. *(Nároky nájemce)* Nájemce se zavazuje, že v případě jakýchkoliv nepříznivých okolností majících negativní vliv na užívání předmětu nájmu, nezapříčiněných nájemcem, bude okamžitě písemně informovat pronajímatele (zejména se jedná o technické závady) a požadovat uvedení předmětu nájmu do stavu řádného užívání. Nájemce má v této souvislosti právo požádat pronajímatele o slevu z nájmu.
40. *(Jednostranné převzetí předmětu nájmu pronajímatelem při prodloužení nájmu)* Pokud nájemce zcela a včas nesplní povinnosti podle odst. 37 a 38 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tyto povinnosti splnit již bez dalšího za něj, zejména předmět nájmu převzít (tj. otevřít jej prostřednictvím odborné osoby bez použití klíče).

Článek V. Ustanovení společná a závěrečná

41. *(Doručování)* Smluvní strany si vzájemně doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany nebo datovou schránkou. V případě doručování datovou schránkou platí, že nepřihlásí-li se oprávněná osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument do datové schránky dodán, považuje se tento dokument za doručенý posledním dnem lhůty.
42. *(Změny smlouvy)* Tuto smlouvu lze měnit (a to i jen doplňovat) pouze písemným ujednáním obou smluvních stran.
43. *(Změny údajů, oznamovací povinnost)* Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu informovat o změně svých identifikačních údajů, včetně změny čísla bankovního účtu. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu hrozící nebo již nastalou platební neschopnost, insolvenci, oddlužení, exekuci, jakož i nepřítomnost nebo nedostupnost na adresách uvedených v záhlaví této smlouvy.
44. *(Výklad pojmů)* Kde se v této smlouvy mluví
- a) o předmětu nájmu, rozumí se tím vždy – ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného – i jeho příslušenství a vybavení (včetně zařizovacích předmětů), předané pronajímatelem nájemci;
 - b) o pozemku, rozumí se tím jak pozemek zastavěný předmětem nájmu nebo domem, v němž (u něhož) se předmět nájmu nachází, tak i pozemek funkčně související, ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného;

- c) o klíčních, rozumí se tím vždy i čipy, bezpečnostní karty a obdobná zařízení, pokud jsou v domě užívána, ani již namísto klíčů nebo společně (či alternativně) s klíči;
- d) o občanském zákoníku, rozumí se tím zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Není-li v této smlouvě nebo v předávacím protokolu výslovně uvedeno jinak, k předmětu nájmu patří (pokud se v předmětu nájmu nacházejí) například veškeré podlahové krytiny a stropní vystrojení místností, omítky a dlažba, dveře a okna, rozvody vody, elektřiny, plynu a topení, baterie, průtokové a jiné ohřívače, jakož i vestavěné skříně, podhledy, vnitřní schodiště, vypínače, zvonky apod.

- 45. *(Právní režim smlouvy)* Záležitosti, touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními zákona, zejména občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že se na tuto smlouvu a na právní vztahy z této smlouvy vyplývající neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1951, § 1971 a § 2315 občanského zákoníku a § 13 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění. Nájemce je osobou oprávněnou k podnikání, tedy subjektem, jež by měl být v právním styku oproti nájemcům bytů obecně zkušenější, tudíž mu zákon nepřiznává zvýšenou ochranu vůči ostatním subjektům právních vztahů.
- 46. *(Výměra předmětu nájmu)* Nájemce se v souladu s odst. 21 této smlouvy dostatečně seznámil s velikostí předmětu nájmu, přičemž veškeré uváděné výměry v běžných měrných jednotkách jsou pouze orientační a výše nájmu je stanovena pevnou částkou a nevztahuje se k jednotkovým výměrám. Zjištěné změny v orientační výměře nemají vliv na výši nájmu, respektive ani jedné ze smluvních stran toto nezakládá právo na úpravu nájemného.
- 47. *(Přílohy)* Ke každému vyhotovení této smlouvy se připojují všechny její přílohy: **1 – Nájemní smlouva (anonymizovaná verze), 2 – souhlas společností Jankovcova 53, s.r.o. s podnájmem, 3 - Plán předmětu nájmu.**
- 48. *(Zveřejnění smlouvy)* Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě ani v jejích přílohách nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, (dále jen „zákon o registru smluv“) a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
- 49. *(Platnost a účinnost smlouvy)* Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel do 30 dnů od podpisu smlouvy.
- 50. *(Počet stejnopisů)* Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž dva (2) obdrží pronajímatel a jeden (1) nájemce.
- 51. *(Schválení smlouvy)* Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady MČ Praha 7 č. usnesení 0575/23-R z jednání z dne 03.10.2023.

V Praze dne



pronajímatel

Mgr. Jan Čížinský
starosta

V Praze dne



nájemce

Marek Tesař, jednatel společnosti Raul s.r.o.



nájemce Raul s.r.o.

Petr Lešek, jednatel společnosti Raul s.r.o.

NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. Sml 00931/2022

uzavřená 1.8.2022 mezi:

Jankovcova 53, s.r.o., IČ: 08560447, se sídlem Praha 7, Jankovcova 1522/53, 170 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 312012, zastoupená jednatelem panem Janem Moudříkem, oprávněným podepisovat jménem společnosti samostatně (dále jen „Pronajímatel“)

a

Městská část Praha 7
se sídlem U Průhonu 1338/38, 170 00 Praha 7 - Holešovice
zastoupená Mgr. Janem Čížinským, starostou
IČ: 00063754, DIČ: CZ00063754

(dále jen „Nájemce“)

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

Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady MČ Praha 7 č. usnesení 0499/22-R z jednání ze dne 01.08.2022.

ČLÁNEK 1. DEFINICE

1.1 S výjimkou případů, kdy tato Nájemní smlouva stanoví jinak, všechny výrazy začínající velkými písmeny použité v této Nájemní smlouvě budou mít níže uvedené významy.

„Areál“	znamená komplex budov známých jako „JANKOVCOVA 53“ nacházející se na adrese Jankovcova 53, Přívozní 2a a U Pergamenky 2 v Praze 7, 170 00, Česká republika (viz kopie výpisu z katastru nemovitostí připojená jako Příloha 4 této Nájemní smlouvy);
„Budova“	znamená budovu č.p. 1064 známou jako " E" nacházející se v ulici Přívozní 2a v Praze 7, 170 00, Česká republika, postavenou na pozemku p.č. 644/2 v katastrálním území Holešovice (viz kopie výpisu z katastru nemovitostí připojená jako Příloha 4 této Nájemní smlouvy);
„Čistá podlahová plocha Areálu“	znamená celkovou čistou pronajímatelnou plochu v Areálu, která se pro účely této Smlouvy rovná 23.771,0 metrů čtverečních;
„Den vypršení“	31.7.2024;
„Den zahájení“	1.8.2022;
„Doba trvání“	znamená dobu určitou, která začne běžet v Den zahájení a skončí v Den vypršení;
„Nepřímé provozní náklady“	znamená podíl Nájemce odpovídající Poměrnému podílu Areálu na nákladech za ostatní Služby, u kterých není možné zjistit skutečnou spotřebu Nájemce;
„Období prodloužení“	znamená období dvou let;

„Parkovací prostory“	znamená parkoviště na pozemcích p.č. 645/1, 651/1, 651/9, 651/10 a 651/11 v katastrálním území Holešovice;
„Parkovací stání“	znamená 1 parkovací stání (č. 172) v rámci Parkovacích prostor, jak jsou znázorněna (pouze pro identifikační účely) v plánu připojeném jako Příloha 1B této Nájemní smlouvy;
„Poměrný podíl Areálu“	znamená poměr celkového počtu čtverečních metrů Užitné plochy k celkovému počtu čtverečních metrů Čisté podlahové plochy Areálu, který se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 9,98%;
„Prostory“	znamená Prostory 1 a Prostory 2
„Prostor 1“	znamená nebytové prostory o ploše 1442 m ² metrů čtverečních umístěné v 1. nadzemním podlaží Budovy, jak jsou znázorněny (pouze pro identifikační účely) v plánu připojeném jako Příloha 1A této Nájemní smlouvy;
„Prostor 2“	znamená nebytové prostory o ploše 930,20 m ² metrů čtverečních umístěné v 2. nadzemním podlaží Budovy, jak jsou znázorněny (pouze pro identifikační účely) v plánu připojeném jako Příloha 1A této Nájemní smlouvy;
„Rozvodné systémy Budovy“	znamená mechanické, elektrické, topné, vzduchotechnické, klimatizační, výtahové, vodovodní, odpadní, sanitární, bezpečnostní, telefonní a jiné servisní systémy sloužící Budově, avšak nezahrnující systémy či části systémů instalovaných v Užitné ploše Nájemcem (či jeho jménem či na jeho žádost);
„Užitná plocha“	znamená celkovou podlahovou plochu Prostor, která pro účely této Nájemní smlouvy bude činit 2 372,2 metrů čtverečních; a
„Úpravy“	znamená úpravy, instalace, zlepšení, přístavby či jiné fyzické změny (jiné než dekorace, movité věci a zařízení) v Předmětu nájmu či v souvislosti s Předmětem nájmu s tím, že za Úpravy se nepovažuje standardní vybavení a zařízení uvedené v Příloze 2 této Nájemní smlouvy.
„Správa Areálu“	znamená společnost MVGM Property Management Czech s.r.o. (property management) nebo Rilancio s.r.o. (facility management), které Pronajímatele zastupují ve vymezených provozních a technických věcech, týkajících se Areálu, Budovy a Prostor

ČLÁNEK 2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Předmětem nájmu podle této Nájemní smlouvy jsou Prostory a Parkovací stání (společně dále jen „Předmět nájmu“). Nájemce bude dále oprávněn v rozsahu nezbytném pro užívání Předmětu nájmu užívat (společně s Pronajímatelem a všemi k tomu oprávněnými osobami) společné prostory Budovy a Areálu.

ČLÁNEK 3. POSKYTNUTÍ NÁJMU

- 3.1 Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci Předmět nájmu a Nájemce si od Pronajímatele tento Předmět nájmu na Dobu trvání najímá, a to za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě.
- 3.2 Nájemce se zavazuje převzít Předmět nájmu nejpozději v Den zahájení. V Den zahájení podepíše Smluvní strany písemný předávací protokol, který bude konečným potvrzením toho, že se Nájemce seznámil s Předmětem nájmu a převzal jej ve stávajícím stavu, že Předmět nájmu a Budova jsou v dobrém a uspokojivém stavu vyžadovaném touto Nájemní smlouvou. Případné vady Předmětu nájmu existující oproti stavu vyžadovanému touto Nájemní smlouvou budou zaznamenány v takovém předávacím protokolu a budou Pronajímatelem odstraněny během lhůty dohodnuté mezi Smluvními stranami. Nedílnou součástí předávacího protokolu bude fotodokumentace Předmětu nájmu.

ČLÁNEK 4. ÚČEL NÁJMU

- 4.1 Nájemce bude Prostory a zázemí užívat za účelem provozování adaptační skupiny pro děti z Ukrajiny, které přicházejí do České republiky v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace a dále za účelem provozu školského zařízení - mateřské a základní školy a dětské skupiny dle zák. č. 247/2014 Sb. o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině, včetně dalších vzdělávacích činností pro žáky (např. výuka jazyků). Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn v Prostorách a/nebo Parkovacích stáních provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu.
- 4.2 Nájemce nebude užívat Předmět nájmu pro žádný jiný účel než účel výslovně povolený podle odstavce 4.1 této Nájemní smlouvy. Nájemce rovněž nebude Předmět nájmu užívat způsobem, který by nepříznivě ovlivnil (i) řádné a ekonomické poskytování jakékoliv služby, kterou je nutno poskytovat jakémukoliv nájemci či jinému uživateli Areálu nebo Budovy, (ii) užívání či výkon práv k jakékoliv části Areálu nebo Budovy jiným nájemcem či jiným uživatelem, (iii) vzhled, charakter či pověst Areálu a Budovy, jakožto prvotřídní kancelářské budovy.
- 4.3 Nájemce se zavazuje neporušit a nepovolit porušení jakýchkoliv příslušných právních předpisů, zvláště pak těch, které se vztahují k nájemcům či uživatelům nebytových prostor nebo k výkonu jakékoliv obchodní činnosti prováděné v Předmětu nájmu, a podmínek či pravidel, podle nichž jsou Budova a Areál Pronajímatelem provozovány. Nájemce se dále zavazuje neučinit či nezpůsobit a nepovolit, aby v Předmětu nájmu či v souvislosti s ním bylo učiněno cokoli, co by představovalo nebo způsobilo obtěžování, vibrace či zápach, který ruší či by mohl rušit ostatní uživatele Budovy či Areálu nad míru přeměřenou vzhledem k tomu, jaký účel nájmu je sjednán (vzdělávání dětí). V případě, že Pronajímatel obdrží od Nájemce jakoukoliv odůvodněnou stížnost na jednání ostatních nájemců Budovy či Areálu, pak Pronajímatel učiní přiměřená opatření za účelem projednání jakékoliv takové stížnosti.

ČLÁNEK 5. DOBA TRVÁNÍ

- 5.1 Nájem Předmětu nájmu se podle této Nájemní smlouvy se sjednává na Dobu trvání.
- 5.2 Nájemce má jednostranné a neodvolatelné právo prodloužit Dobu trvání o Období prodloužení, a to maximálně dvakrát po sobě, tzn. maximálně do roku 2028 za podmínek zvýšení ceny nájmu za m² vždy o XXXX EUR/m² při využití každého prodloužení Doby trvání. Pokud se Nájemce rozhodne uplatnit své právo na prodloužení, pak jej vykoná oznámením doručeným Pronajímateli způsobem sjednaným v této Nájemní smlouvě nejpozději šest měsíců před Dnem vypršení, v opačném případě právo na prodloužení Doby trvání zaniká. Uplatněním práva na prodloužení Doby trvání způsobem sjednaným v tomto ustanovení Nájemní smlouvy se doba trvání Nájemní smlouvy automaticky a bez nutnosti činit jakákoliv další jednání prodlužuje o Období prodloužení. Pronajímatel může prodloužení Doby nájmu dle tohoto ustanovení odmítnout v případě, pokud Nájemce během Doby trvání hrubě porušil podstatné ustanovení této Nájemní smlouvy a toto porušení k výzvě Pronajímatele nenapravit ani v dodatečné lhůtě k nápravě stanovené Pronajímatelem.

Pronajímatel vykoná toto odmítnutí oznámením doručeném Nájemci způsobem sjednaným v této Nájemní smlouvě nejpozději 90 kalendářních dní před Dnem vypršení, v opačném případě právo na odmítnutí prodloužení Doby trvání zaniká.
Pronajímatel může prodloužení Doby nájmu dle tohoto ustanovení odmítnout také na základě uzavření oboustranné dohody s Nájemcem uzavřené nejpozději šest měsíců před Dnem vypršení.

ČLÁNEK 6. NÁJEMNÉ A ZAJIŠTĚNÍ

- 6.1 S přihlédnutím k ustanovením odstavce 6.6 této Nájemní smlouvy bude nájemné za pronájem Předmětu nájmu během Doby trvání následující:
- (a) nájemné za pronájem Prostor 1 bude činit XXXX Kč (XXXX korun českých) za jeden metr čtvereční Prostor 1 za kalendářní měsíc; celkem tedy XXXX Kč (XXXX korun českých) za kalendářní měsíc, a
 - (b) nájemné za pronájem Prostor 2 bude činit XXXX Kč (XXXX korun českých a XXXX haléřů) za jeden metr čtvereční Prostor 2 za kalendářní měsíc; celkem tedy XXXX Kč (XXXX korun českých a šedesát XXXX haléřů) za kalendářní měsíc, poté, co Nájemce uzavře smlouvu s partnerem (pravděpodobně hl. m. Praha) ohledně užívání prostor v 2.NP a Pronajímatele o tom neprodleně informuje, bude nájemné činit XXXX Kč (sto XXXX korun českých) za jeden metr čtvereční Prostor 2 za kalendářní měsíc, celkem tedy XXXX Kč (XXXX korun českých a XXXX haléřů) za kalendářní měsíc a
 - (c) nájemné za pronájem Parkovacích stání bude činit XXXX Kč (XXXX korun českých) za jedno parkovací stání za kalendářní měsíc; a
 - (d) nájemné bude dále navýšeno dodatkem k této nájemní smlouvě po provedení stavebních úprav Pronajímatelem dle přílohy č. 6 této Smlouvy,
- to vše bez zahrnutí jakýchkoliv daní, plateb nebo poplatků, jimiž může být podle příslušných právních předpisů kdykoliv v budoucnu zatíženo nájemné (společně dále jen „Nájemné“). Nájemné ke Dni zahájení tak bude celkově činit XXXX Kč (XXXX korun českých a XXXX haléřů) za kalendářní měsíc.
- 6.2 Nájemce se tímto zavazuje platit Pronajímateli Nájemné na následující účty (nebo na jiný účet či účty, které mu Pronajímatel určí písemným oznámením Pronajímatele nejméně dvacet jedna (21) dnů před datem splatnosti příslušné platby): č. účtu: XXXXXXXX pro platby v CZK, vedený u XXXXXXXX, č. účtu: XXXXXXXX pro platby v EUR, vedený u XXXXXXXX.
- 6.3 Počínaje Dnem zahájení bude Nájemce hradit Nájemné Pronajímateli na základě faktury (či faktur) uvedené níže v CZK v měsíčních platbách hrazených nejpozději patnáctý (15.) kalendářní den každého příslušného měsíce během Doby trvání. První Pracovní den každého měsíce během Doby trvání zašle Pronajímatel Nájemci fakturu mající charakter daňového dokladu na Nájemné.
- 6.4 Nájemce bude platit Nájemné bez jakýchkoliv zápočtů, srážek, bankovních poplatků či odpočtů. Nájemce uhradí Nájemné bankovním převodem okamžitě dostupných prostředků. Jakékoliv platby podle této Nájemní smlouvy budou považované za uskutečněné Nájemcem včas, pokud příslušná částka platby bude v plné výši připsána na účet Pronajímatele do dne splatnosti takové platby.
- 6.5 V případě, že Nájemce nezaplatí jakoukoliv částku Nájemného či jakékoliv jiné platby, ke které je povinen podle této Nájemní smlouvy do dne její splatnosti, je povinen hradit z nezaplacené částky zákonný úrok z prodlení, počínaje prvním dnem po dni splatnosti

takového Nájemného či jiné platby a konče dnem úplného zaplacení takového Nájemného či jiné platby.

6.6 Nájemné je hodnotově zajištěné. V případě meziročního nárůstu Průměrné roční míry inflace pro Českou republiku (CPI) se Nájemné počínaje 1. lednem 2023 automaticky každoročně zvyšuje o částku, která bude reflektovat meziroční nárůst CPI za bezprostředně předcházející celý kalendářní rok. Pronajímatel na základě zvýšení CPI vypočte a oznámí Nájemci částku případného zvýšení před 1. dubnem 2023 (a 1. dubnem každého následujícího kalendářního roku Doby nájmu) a Nájemné bude upraveno zpětně k 1. lednu příslušného kalendářního roku. Rozdíl mezi skutečně placeným Nájemným a případně zvýšeným Nájemným dle tohoto článku za měsíce leden, únor a březen bude Nájemcem uhrazen s Nájemným za měsíc duben příslušného roku. Jakékoliv zvýšení Nájemného ve smyslu tohoto odstavce zůstane účinné až do doby, kdy bude podle předchozích ustanovení provedena další úprava Nájemného. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že, pokud bude meziroční změna CPI záporná, Nájemné nebude sníženo. Pokud Český statistický úřad přestane zveřejňovat Průměrnou roční míru inflace pro Českou republiku, nebo nezveřejní změny v indexu před posledním dnem v měsíci březnu, bude Pronajímatel oprávněn použít jiný index nebo stanovit jiný prokazatelný a hodnověrný způsob, kterým se stanoví zvýšení spotřebitelských cen v České republice. Pokud během Doby trvání došlo k meziročnímu nárůstu CPI, je Pronajímatel oprávněn zvýšit Nájemné i zpětně, v takovém případě bude rozdíl mezi skutečně placeným Nájemným a zvýšeným Nájemným doplacen s Nájemným za nejbližší období po oznámení zvýšení Nájemného Nájemci.

6.7 Nájemné je hodnotově zajištěné. V případě meziročního nárůstu HICP se Nájemné počínaje 1. lednem 2023 automaticky každoročně zvyšuje o částku, která bude reflektovat meziroční nárůst HICP za bezprostředně předcházející celý kalendářní rok. Pronajímatel na základě zvýšení HICP vypočte a oznámí Nájemci částku případného zvýšení před 1. dubnem 2023 (a 1. dubnem každého následujícího kalendářního roku Doby nájmu) a Nájemné bude upraveno zpětně k 1. lednu příslušného kalendářního roku. Rozdíl mezi skutečně placeným Nájemným a případně zvýšeným Nájemným dle tohoto článku za měsíce leden, únor a březen bude Nájemcem uhrazen s Nájemným za měsíc duben příslušného roku. Jakékoliv zvýšení Nájemného ve smyslu tohoto odstavce zůstane účinné až do doby, kdy bude podle předchozích ustanovení provedena další úprava Nájemného. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že, pokud bude meziroční změna HICP záporná, Nájemné nebude sníženo. Pokud statistický úřad Eurostat přestane zveřejňovat HICP, kterým se vyměřuje roční zvýšení spotřebitelských cen v Evropské unii, nebo nezveřejní změny v indexu před posledním dnem v měsíci březnu, bude Pronajímatel oprávněn použít jiný index nebo stanovit jiný prokazatelný a hodnověrný způsob, kterým se stanoví zvýšení spotřebitelských cen v Evropské unii. Pokud během Doby trvání došlo k meziročnímu nárůstu HICP, je Pronajímatel oprávněn zvýšit Nájemné i zpětně, v takovém případě bude rozdíl mezi skutečně placeným Nájemným a zvýšeným Nájemným doplacen s Nájemným za nejbližší období po oznámení zvýšení Nájemného Nájemci.

6.8 Nájemce se zavazuje převést do deseti (10) Pracovních dní ode Dne zahájení na účet Pronajímatele částku XXXX Kč (XXXX) (dále jen „Zajištění“). Pronajímatel bude oprávněn inkasovat Zajištění a použít jakékoliv částky takto zinkasované výlučně k:

- (a) uvedení Předmětu nájmu do stavu, v němž se Předmět nájmu nacházel ke dni jeho předání Nájemci dle této Nájemní smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; a
- (b) započtení na úhradu jakýchkoliv částek, jež Nájemce dluží Pronajímateli podle této Nájemní smlouvy.

V případě použití Zajištění zcela nebo zčásti Pronajímatelem bude Nájemce povinen doplnit Zajištění na částku XXXX (XXXX) do deseti (10) Pracovních dní od takového použití.

Pokud v Den vypršení bude Předmět nájmu ve stejném stavu jako v Den zahájení s přihlédnutím k běžnému opotřebení a pokud nebudou existovat žádné částky, které by Nájemce podle této Nájemní smlouvy dlužil Pronajímateli, potom Pronajímatel vrátí Nájemci

nepoužitou část Zajištění do třiceti (30) kalendářních dní ode dne, skončení Nájemní smlouvy, a to na účet Nájemce č. XXXXXXXX, vedený u XXXXXXXX.

ČLÁNEK 7. SLUŽBY

- 7.1 Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci pravidelnou dodávku následujících služeb (dále jen "Služby"):
- (a) dodávku elektrické energie do Užité plochy,
 - (b) dodávku tepla do Užité plochy,
 - (c) další služby uvedené v Příloze 3 této Nájemní smlouvy.
- 7.2 Nájemce se zavazuje Pronajímateli hradit veškeré náklady na poskytování Služeb a další náklady související s provozem Budovy nebo Areálu, a to
- (a) v případě Služeb měřitelných na základě jejich skutečné spotřeby a uvedených v článku 7.3 této Nájemní smlouvy prostřednictvím úhrady Přímých provozních nákladů, jak je uvedeno v článku 7.3 této Nájemní smlouvy;
 - (b) v případě ostatních nákladů na Služby a ostatních nákladů souvisejících s provozem Budovy nebo Areálu, kde není možné zjistit skutečnou spotřebu Nájemce, především nákladů specifikovaných v Příloze 3 této Nájemní smlouvy, se Nájemce bude na těchto nákladech podílet poměrnou částí odpovídající Poměrnému podílu Areálu, a to prostřednictvím záloh na Nepřímé provozní náklady (jak jsou definovány níže) a meziročního vyúčtování v souladu s článkem 7.4 a násl. této Nájemní smlouvy.
- 7.3 Náklady za Služby měřitelné na základě jejich skutečné spotřeby budou Nájemcem hrazeny jako přímé provozní náklady. Přímé provozní náklady představují náklady na Služby, jejichž spotřeba Nájemcem je samostatně měřitelná, tj.:
- (a) skutečné náklady na odděleně měřenou spotřebu elektrické energie dodávané do Užité plochy;
 - (b) skutečné náklady na odděleně měřenou dodávku tepla dodávaného do Užité plochy;
 - (c) skutečné náklady na odděleně měřenou dodávku vody dodávaného do Užité plochy
 - (d) poplatek za parkování návštěv Nájemce na Parkovacích prostorách ve výši stanovené Organizačním řádem,
- a to i samostatně ve vztahu k jejich jednotlivým složkám (společně dále jen "Přímé provozní náklady"). Ode Dne zahájení je Nájemce povinen hradit Pronajímateli Přímé provozní náklady na základě tzv. přefakturace, tj. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli Přímé provozní náklady měsíčně ve výši částek, které je povinen Pronajímatel uhradit jednotlivým dodavatelům příslušných Služeb (resp. dodavatelům vstupů pro příslušné Služby), jejichž spotřeba Nájemcem je samostatně měřitelná, ať už jako zálohu nebo jako meziroční vyúčtování, a to na základě Pronajímatelem vystavených faktur majících charakter daňového dokladu se splatností patnáct (15) kalendářních dní od jejich vystavení. Pokud Pronajímatel Nájemce předem vyzval k účasti na provedení odečtu elektroměru či jiného měřidla spotřeby a Nájemce se ho přesto nezúčastnil, má se za to, že odečet provedený Pronajímatelem je správný.
- 7.4 Ode Dne zahájení bude Nájemce za každý kalendářní měsíc hradit Pronajímateli zálohy na Nepřímé provozní náklady ve stejných měsíčních platbách a za podmínek, které se vztahují na platby Nájemného podle této Smlouvy, a to na účet č. účtu: XXXXXXXX pro platby v CZK, vedený u XXXXXXXX (či na jiný účet, který může být Pronajímatelem určen). Pro první kalendářní rok Doby trvání budou zálohy na Nepřímé provozní náklady činit 71 Kč (sedmdesát jedna koruna česká) za jeden metr čtvereční Užité plochy za kalendářní měsíc a pro každý další kalendářní rok budou Pronajímatelem upraveny dle pravidel obsažených v následujících ustanoveních této Nájemní smlouvy.

- 7.5 Pronajímatel nejpozději do 31. března následujícího kalendářního roku provede roční vyúčtování Nepřímých provozních nákladů. Pokud skutečné Nepřímé provozní náklady za jakýkoliv kalendářní rok v průběhu Doby trvání přesáhnou souhrn záloh na Nepřímé provozní náklady pro takový kalendářní rok, Nájemce uhradí Pronajímateli částku ve výši rozdílu mezi skutečnými Nepřímými provozními náklady za takový rok a souhrnem uhrazených záloh na Nepřímé provozní náklady (dále jen "Doplatek"), v případě, že souhrn záloh na Nepřímé provozní náklady přesáhne skutečné Nepřímé provozní náklady za jakýkoliv kalendářní rok v průběhu Doby trvání, Pronajímatel uhradí Nájemci částku ve výši rozdílu mezi souhrnem záloh na Nepřímé provozní náklady a skutečnými Nepřímými provozními náklady (dále jen "Přeplatek"). Pokud by Den zahájení nastal v jiný než v první (1.) den jakéhokoliv kalendářního roku, částka Doplatku nebo Přeplatku uvedená výše bude poměrně snížena tak, aby Nájemce hradil Doplatek, resp. Pronajímatel hradil Přeplatek pouze za kalendářní dny, kdy trvá nájem dle této Nájemní smlouvy. Nájemce bude oprávněn pravidelně při každém vyúčtování během Doby trvání na základě písemného oznámení doručeného Pronajímateli nejméně dva (2) Pracovní dny předem a výlučně v rozsahu nezbytném pro výpočet Nepřímých provozních nákladů nahlížet v prostorách Pronajímatele do jeho knih a výkazů.
- 7.6 Po provedení ročního vyúčtování je Pronajímatel oprávněn svým oznámením Nájemci jednostranně změnit výši záloh na Nepřímé provozní náklady. Změna záloh na Nepřímé provozní náklady bude po úpravě odrážet výši skutečných nákladů vynaložených na poskytování Služeb, jejichž spotřeba Nájemcem není samostatně měřitelná, za minulý kalendářní rok tak, aby očekávaný Doplatek, resp. Přeplatek byl pokud možno minimální. Tato úprava bude písemně oznámena Pronajímatelem Nájemci nejpozději spolu s první takto nově stanovenou zálohou na Nepřímé provozní náklady.
- 7.7 Pokud Pronajímatel může (na základě rozumně očekávaného či aktuálního zvýšení jakýchkoliv Nepřímých provozních nákladů) v průběhu Doby trvání odůvodněně očekávat, že částka Nepřímých provozních nákladů za takový rok se bude výrazně lišit od souhrnu záloh na Nepřímé provozní náklady (s tím, že Pronajímatel takové zvýšení Nájemci přiměřeně doloží), bude oprávněn upravit stávající částku záloh na Nepřímé provozní náklady písemným oznámením Nájemci. Takové úpravy částky záloh na Nepřímé provozní náklady však nebudou provedeny častěji než čtvrtletně.
- 7.8 Nájemce je povinen uhradit veškeré náklady na odvoz nadměrného odpadu (tj. např. obalového materiálu, starého nábytku a jiných rozměrných věcí), jakož i odpadu, který vyžaduje zvláštní zacházení, nebo nebezpečného odpadu. Tyto náklady bude Nájemce hradit v jednotlivých případech na základě faktury Pronajímatele. Pro tento účel zajistí Pronajímatel na základě výzvy Nájemce kontejner a určí jeho umístění v Areálu a čas, kdy bude kontejner Nájemci k dispozici. Pronajímatel může případně určit, do kterého stávajícího kontejneru je možno nadměrný odpad umístit.

ČLÁNEK 8. POSTOUPENÍ A PODNÁJEM

- 8.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ Nájemce (i) nepostoupí ani jinak nepřevéde nájem či svá práva a/nebo své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy (ať už následkem právních skutečností či jinak); (ii) nezastaví a ni jinak nezatíží (vcelku či z části) svá práva/nároky z této Nájemní smlouvy; (iii) nepodnajme nebo nedá do užívání, ani nedovolí podnájem či užívání Předmětu nájmu (či jakékoliv jeho části); (iv) nedovolí, aby Předmět nájmu (či jakákoliv jeho část) byl užíván jakoukoliv jinou osobou kromě Nájemce (a jeho zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků) pro účely poštovní adresy či jakkoliv jinak, a to vše s výjimkami ujednanými dále v odst. 8.3 a. tohoto článku. Souhlas Pronajímatele s jakýmkoliv postoupením či podnájmem nebude v žádném případě vykládán jako zbavení Nájemce povinnosti získat výslovný písemný souhlas Pronajímatele s jakýmkoliv dalším postoupením či podnájmem. V žádném případě žádný schválený podnájemce/uživatel, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ, nepostoupí ani nezatíží svůj podnájem/uživací právo, ani dále nepodnajme celý podnajatý prostor nebo jeho část, ani jinak nestrpí či nedovolí, aby byl podnajatý prostor či jakákoliv jeho část, užíván nebo obsazen někým jiným. Jakékoliv

postoupení, podnajímutí, dání do užívání, zastavení, zatížení nebo převedení v rozporu s ustanoveními tohoto článku 8. bude neplatné.

- 8.2 Pronajímatel je bez souhlasu Nájemce (avšak na základě předchozího písemného oznámení Nájemci) oprávněn postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv či veškerá svá práva z této Nájemní smlouvy, a zastavit nebo zatížit, vcelku či z části, svá práva/nároky vyplývající z této Nájemní smlouvy (zejména včetně práva inkasovat Nájemné či jakoukoliv jinou platbu podle této Nájemní smlouvy) ve prospěch třetí osoby. Nájemce souhlasí s převodem či postoupením jakýchkoli povinností Pronajímatele z této Nájemní smlouvy na třetí osobu. Nájemce rovněž souhlasí s postoupením práv a povinností Pronajímatele z této Nájemní smlouvy na třetí osobu ve smyslu § 1895 občanského zákoníku. Postoupení Nájemní smlouvy Pronajímatelem je vůči Nájemci účinné okamžikem, kdy mu Pronajímatel postoupení oznámí nebo kdy mu osoba, na níž byly práva a povinnosti z Nájemní smlouvy postoupeny, postoupení prokáže.
- 8.3 Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce dal Předmět nájmu do výpůjčky jedné nebo více příspěvkovým organizacím, které zřídil (základní či mateřské školy, které budou fakticky činnosti ujednané jako Účel nájmu provozovat), a to k Prostorám v 1. a 2.NP Budovy a jednomu nebo více Parkovacím stáním. Pronajímatel dále souhlasí s tím, že v Předmětu nájmu může být umístěna výdejna jídla pro žáky, k čemuž je Nájemce oprávněn uzavřít smlouvu s třetím subjektem i bez předchozího souhlasu Pronajímatele.
- 8.4 Smluvní strany konstatují, že souběžně s touto Nájemní smlouvou Pronajímatel uzavře nájemní smlouvu se Základní školou FLOW s.r.o., IČ 08916403, se sídlem Čechova 632/15, Bubeneč, 170 00 Praha 7, a to k Prostorám v 3.NP Budovy a na stejné časové období, jaké je ujednané v této smlouvě.

ČLÁNEK 9. DALŠÍ ZÁVAZKY NÁJEMCE

- 9.1 Kromě ostatních povinností Nájemce uvedených v této Nájemní smlouvě, se Nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:
- (a) Řádná péče: užívat Předmět nájmu s náležitou péčí a výlučně pro a v souladu s účelem uvedeným v odstavci 4.1 této Nájemní smlouvy. Nájemce neprodleně písemně vyrozumí Pronajímatele o jakékoliv škodě způsobené na Předmětu nájmu, Budově či Areálu a Pronajímatel takové poškození opraví (s výjimkou Nekonstrukčních oprav a údržby, které je povinen provést Nájemce). Pokud jakoukoliv škodu na Předmětu nájmu či Budově způsobil Nájemce či osoby užívající Předmět nájmu či Budovu na základě práva Nájemcem poskytnutým podle této Nájemní smlouvy nebo jinak s jeho souhlasem, uhradí Nájemce Pronajímateli veškeré náklady související s opravou či odstraněním takové škody do patnácti (15) dní po obdržení příslušné faktury od Pronajímatele;
- (b) Nekonstrukční opravy a údržba: na své náklady provádět obvyklou a pravidelnou údržbu Užitné plochy a instalací, příslušenství a vybavení v současnosti či kdykoliv v budoucnu umístěných na žádost Nájemce v či na Užitné ploše (včetně zejména datových sítí Nájemce), a uchovávat je v řádném provozu a stavu, a na vlastní náklady a výdaje Nájemce bezodkladně provést veškeré nekonstrukční opravy Užitné plochy nezbytné k udržení takového řádného provozu a stavu. S výjimkou uvedenou v následující větě, Nájemce nebude povinen provádět opravy a údržbu takových instalací, příslušenství a vybavení, které budou v rámci standardního vybavení a zařízení uvedeného v Příloze 2 této Nájemní smlouvy instalovány v či na Užitné ploše před Dnem zahájení. Nájemce však na vlastní náklady provede opravy veškerých poškození a porušení Užitné plochy nebo jakékoliv jiné části Budovy či jejích instalací, příslušenství a vybavení, zapříčiněné nebo vzniklé v důsledku jakéhokoliv úkonu, opomenutí, nedbalostí či nevhodného jednání ze strany Nájemce či jeho zaměstnanců, návštěvníků, zákazníků či dodavatelů, nebo důsledkem nedodržení závazku Nájemce splnit jakoukoliv z jeho povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy, ledaže by takto vyvolané opravy byly konstrukční nebo ovlivňovaly jakékoliv

Rozvodné systémy budovy, v kterémžto případě takové opravy provede Pronajímatel a Nájemce uhradí Pronajímateli veškeré s tím spojené náklady během patnácti (15) dní po obdržení příslušné faktury. Nájemce také opraví veškerá poškození Předmětu nájmu a jakékoliv jiné části Budovy způsobená prováděním jakýchkoliv Úprav Nájemcem nebo stěhováním věcí Nájemce. Pokud Nájemce po deseti (10) dnech od oznámení nezačne s náležitou péčí provádění oprav, které mají být podle této Nájemní smlouvy provedeny Nájemcem, mohou takové opravy být provedeny Pronajímatelem na náklady Nájemce a náklady a výdaje vynaložené Pronajímatelem na takové opravy Nájemce uhradí Pronajímateli během patnácti (15) dní od obdržení příslušné faktury od Pronajímatele. Pokud je v tomto odstavci užíván termín „opravy“, zahrnuje výměny a obnovy, které jsou nutné k udržování Užité plochy a jejich běžných instalací, příslušenství a vybavení v náležitém pořádku a stavu, a veškeré takové opravy provedené Nájemcem budou pro Užitou plochu svou kvalitou a užitností přinejmenším na stejné úrovni, s výjimkou obvyklého opotřebení;

- (c) Úpravy Užité plochy: neprovádět žádné Úpravy Užité plochy či jakékoliv jiné části Budovy nebo Areálu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (d) Ochrana před neoprávněným vstupem: zamykat v době, kdy Užité plocha není užívána, veškeré vstupní dveře a okna Užité plochy;
- (e) Dodržování předpisů: dodržovat pravidla a právní předpisy upravující jeho provozní činnost provozovanou v Předmětu nájmu;
- (f) Pojištění: na vlastní náklady uzavřít a po celou dobu trvání udržovat v platnosti:
 - (i) komplexní pojištění odpovědnosti Nájemce a jeho příspěvkových organizací vztahující se na jakékoliv a veškeré nároky z poranění či úmrtí osob nebo poškození majetku vzniklých v či na Předmětu nájmu, Budově a/nebo Areálu, v souvislosti s provozovanou činností v Předmětu nájmu (netýká se konstrukčních prvků Předmětu nájmu);
 - (ii) pojištění veškerého movitého majetku Nájemce a jeho příspěvkových organizací umístěného v Předmětu nájmu proti krádeži, vloupání, poškození, požáru, výbuchu, vodovodním škodám či jiným živelním událostem, které jsou v České republice běžné pro obdobnou činnost a obdobných prostorách jako Předmět nájmu; a
 - (iii) povinné pojištění odpovědnosti za provoz každého vozidla vlastněného Nájemcem, parkujícího v Parkovacích prostorách a pojištění movitých věcí nacházejících se v každém takovém vozidle proti krádeži, vloupání a poškození.

Originál potvrzení pojišťovny potvrzující, že Nájemce udržuje pojištění minimálně v rozsahu požadovaném touto Nájemní smlouvou, bude předán Pronajímateli před Dnem zahájení s tím, že takové aktualizované potvrzení bude Nájemcem Pronajímateli předáno vždy do 30. června každého kalendářního roku během Doby trvání.

- (g) Odevzdání Předmětu nájmu: aniž by tím byla dotčena ustanovení článku 11, při ukončení této Nájemní smlouvy odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v němž jej Nájemce v Den zahájení převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jakož i (bezplatně) veškeré změny, vylepšení a úpravy provedené v Předmětu nájmu podle podmínek této Nájemní smlouvy, s výjimkou stavebních úprav provedených Pronajímatelem dle Přílohy č. 6 této smlouvy. V případě porušení jakékoliv povinnosti Nájemce podle předchozí věty bude Nájemce odpovědný za veškeré škody tím vzniklé Pronajímateli. Při ukončení této Nájemní smlouvy bude oběma Smluvními stranami podepsán přejímací protokol, v němž bude popsán aktuální stav Předmětu nájmu k takovému dni a jehož nedílnou součástí bude i aktuální fotodokumentace;

- (h) Přístup Pronajímatele: na základě předchozího oznámení (s výjimkou případů nouze, kdy žádné oznámení nebude vyžadováno) umožnit Pronajímateli a jeho zástupcům odůvodněný přístup do Užité plochy pro účely provádění nezbytných oprav a prací;
- (i) Stěhování: odpovídat za koordinaci časového harmonogramu stěhování s Pronajímatelem tak, aby neobtěžovalo ostatní osoby užívající Budovu, dále učinit opatření k omezení škod na zařízeních a vybavení Budovy, a také z Budovy zcela odstranit obalový papír, kartonáž, materiály spojené s obyváním Předmětu nájmu;
- (j) Klíče: nevyměnit bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné zámky k Předmětu nájmu či Budově (či jejím prostorám) a nést veškeré náklady na dodatečné klíče a výměnu klíčů/zámkových vložek v případě jejich ztráty či zničení Nájemcem;
- (k) Satelity/antény: neinstalovat jakékoliv vlastní zařízení na a/nebo okolo Budovy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (l) Omezení pachu: podniknout veškeré nezbytné kroky za účelem zamezení úniku jakýchkoliv pachů z Předmětu nájmu;
- (m) Omezení zátěže: nepřipevňovat na stěny, stropy nebo jakékoliv místo Předmětu nájmu vybavení či zařízení, které by mohlo představovat příliš velkou zátěž, ani nezatěžovat jakoukoliv podlahu Předmětu nájmu více než zatížením na metr čtvereční povoleným v projektové dokumentaci Budovy a nepřemísťovat jakékoliv trezory, těžké kuchyňské vybavení nebo jiné těžké zařízení do nebo z Budovy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen;
- (n) Bezpečnost a požární ochrana: plnit veškeré povinnosti na úseku požární ochrany minimálně v rozsahu obecně závazných právních předpisů a vynaložit maximální úsilí na udržení bezpečnosti a požární ochrany Budovy a ostatních uživatelů Budovy a v případě, že Pronajímatel obdrží od ostatních nájemců nebo uživatelů Budovy jakékoliv stížnosti ohledně porušení či nepřípustného zasahování do bezpečnosti nebo požární ochrany vzniklých jednáním ze strany zaměstnanců, návštěv, dodavatelů či zákazníků Nájemce, pak Nájemce bezodkladně přijme jakákoliv opatření za účelem nápravy ve věci oprávněné stížnosti, která budou nutná, popřípadě taková, která určí Pronajímatel;
- (o) Instalace reklam a nápisů: neinstalovat ani neumístit jakýkoliv vývěsní štít, nápis, reklamu nebo oznámení do oken či na dveře nebo na exteriér Prostor, pokud není (i) před instalací písemně schválen Pronajímatelem, a (ii) v souladu se standardním programem Pronajímatele ohledně nápisů pro Areál a Budovu, tak jak tento program může být Pronajímatelem kdykoliv v budoucnu upravován. Pro vyloučení pochybností, umístění nápisů a oznámení výlučně na takových místech Užité plochy, které nejsou viditelné ze společných prostor Areálu a Budovy, či zvenku Budovy nepodléhá souhlasu Pronajímatele. Nájemce odstraní z Prostor jakékoliv takové předměty instalované bez souhlasu Pronajímatele, a pokud tak Nájemce po oznámení Pronajímatele bezodkladně neučiní, Pronajímatel může takovou práci provést za Nájemce a Nájemce uhradí veškeré náklady a výdaje v této souvislosti Pronajímatelem vynaložené. Při či před ukončením této Nájemní smlouvy odstraní Nájemce z Prostor či z Budovy veškeré vývěsní štíty, nápisy, reklamy a oznámení a opraví dotčená místa a zařízení do původního stavu před instalací takových vývěsních štítů, nápisů, reklam a oznámení; ustanovení § 2305 občanského zákoníku se neaplikuje.
- (p) Zákaz všech zvířat v Budově: nebrat do Budovy, ani nedovolit, aby do Budovy byla brána jakákoliv zvířata.

ČLÁNEK 10. DALŠÍ ZÁVAZKY PRONAJÍMATELE

10.1 Kromě ostatních povinností Pronajímatele uvedených v této Nájemní smlouvě, se Pronajímatel zavazuje k následujícím povinnostem:

- (a) Stavební úpravy předmětu nájmu: strany se dohodly, že Pronajímatel provede pro Nájemce stavební úpravy Budovy dle dispozičního plánu Nájemce viz Příloha č. 6. Práce budou provedeny a dokončeny v souladu se standardy kvality, které se na obdobné budovy, prostory a plochy, které se v současné době staví v České republice, vztahují. Harmonogram stavebních úprav bude upřesněn dodatkem.
- (b) Ochrana práv Nájemce: učinit veškeré právní kroky k zajištění ochrany Nájemce, jestliže bude nějaká třetí strana uplatňovat, nebo učiní-li pokus uplatňovat, práva vůči Předmětu nájmu nebo Budově, neslučitelná s právy udělenými Nájemci podle této Nájemní smlouvy; a Nájemce o to požádá;
- (c) Odpovídající užívání: s přihlédnutím k podmínkám a ustanovením této Nájemní smlouvy zajistit Nájemci odpovídající užívání Předmětu nájmu a dále zajistit, aby veškerá práva Nájemce k Předmětu nájmu nebo k Budově související s Nájemní smlouvou nebyla Pronajímatelem či jinou, prostřednictvím Pronajímatele své nároky uplatňující, osobou rušena, a aby ani Pronajímatel ani taková osoba do užívání ze strany Nájemce nezasahovali; v rozporu s touto Nájemní smlouvou či zákonem;
- (d) Konstrukční opravy a údržba: aniž by tím byla dotčena ustanovení odstavce 9.1 (b) této Nájemní smlouvy, Pronajímatel bude opravovat a udržovat Rozvodné systémy budovy a konstrukční prvky Budovy za předpokladu, že nezbytnost takových konstrukčních oprav nebo údržby není důsledkem jakéhokoliv úkonu, opomenutí, nedbalosti či nevhodného jednání nebo Úprav ze strany Nájemce nebo jeho zaměstnanců, návštěvníků, zákazníků či dodavatelů, nebo důsledkem nedodržení závazku Nájemcem splnit jakoukoliv z jeho povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy;
- (e) Přístup Nájemce: po sedm dní v týdnu a po dobu dvaceti čtyř hodin každý den poskytnout Nájemci a jeho zaměstnancům, zákazníkům a návštěvníkům, volný a nerušený přístup do Předmětu nájmu;
- (f) Pojištění: uzavřít a po dobu trvání udržovat v platnosti na vlastní náklady (ačkoliv takové náklady budou zahrnuty do Provozních nákladů) pojištění Areálu a Budovy za obvyklých podmínek platících v České republice pro nemovitosti obdobného typu. Jakákoliv pojistná plnění za ztráty a škody z takových pojistných smluv budou vyplácena výhradně Pronajímateli nebo přímo poškozenému. Pokud roční pojistné, které by měl Pronajímatel uhradit, překročí výši pojistného obvykle placeného Pronajímatelem z toho důvodu, že provoz Nájemce nebo obsah Předmětu nájmu představuje mimořádné riziko, Nájemce na žádost Pronajímatele neprodleně uhradí rozdíl pojistného;
- (g) Sezónní vytápění: během běžné pracovní doby v rámci Pracovních dnů zajistit přiměřené sezónní vytápění Užitné plochy s tím, že mimo běžnou pracovní dobu a mimo Pracovní dny budou takové služby poskytovány ve sníženém rozsahu. V případě, že bude Nájemce požadovat vytápění mimo běžnou pracovní dobu, Nájemce ponese veškeré náklady na poplatky za dodávky, zařízení a personální náklady za účelem provozování těchto služeb vynaložené;
- (h) Přeprava: umožnit Nájemci neomezené užívání výtahů pro přepravu nákladů a rozvoz jakéhokoliv neobvyklého zařízení nebo materiálu, vyjma časů během Pracovních dnů mezi 7:30 až 9:30, 11:30 až 13:00 a 16:30 až 18:00;
- (i) Správa Areálu: zajistit personál, který bude řídit každodenní provoz Areálu a který bude nápomocen osobám užívajícím Areál;
- (j) Instalace názvu Nájemce v Budově: zhotovit na náklady Nájemce tři samostatné nápisy s názvem určeným Nájemcem (konkrétní označení sdělí Nájemce

Pronajímateli nejpozději do 31.8.2022) a nainstalovat jeden z nich na informační tabuli v recepci Budovy, druhý z nich na informační tabuli ve výtahu v Budově a třetí z nich na tabuli umístěnou v 1. a 2. podlaží Budovy, s tím, že takové nápisy budou velikostí, designově a materiálově vyhovovat parametrům a uniformitě určeným Pronajímatelem a budou v souladu s aktuálním standardním programem pro nápisy v Budově;

- (k) Instalace informačních nápisů na Parkovacích stáních: na náklady Nájemce nainstalovat na Parkovací stání nápisy s logem či označením Nájemce.

ČLÁNEK 11. ÚPRAVY

- 11.1 Nájemce nebude provádět žádné Úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který musí být udělen pro každý jednotlivý případ s tím, že změny v obložení stěn, změny koberců nebo malby nebudou považovány za Úpravy vyžadující takový souhlas. Souhlas Pronajímatele bude poskytnut či odepřen na základě jeho výlučného uvážení, avšak s tím, že Pronajímatel bezdůvodně neodepře svůj souhlas s Úpravami za předpokladu, že Úpravy (i) nejsou konstrukční, mechanické a neovlivní Rozvodné systémy Budovy, (ii) jsou prováděny výhradně dodavateli písemně schválenými Pronajímatelem (nebo, dle výlučného uvážení Pronajímatele, Pronajímatelem na náklady Nájemce s 10% přírůžkou ke konečným nákladům za koordinaci a řízení prací v zastoupení Nájemce), (iii) neovlivní žádnou část Budovy s výjimkou Užitné plochy, (iv) nepříznivě neovlivní jakoukoliv službu, jejíž zajišťování je vůči Nájemci nebo jakémukoliv jinému nájemci či uživateli Budovy vyžadováno od Pronajímatele, (v) nesníží hodnotu nebo užitnost Budovy, a (vi) harmonogram prací při provádění Úprav bude písemně odsouhlasen Pronajímatelem (který bude mít právo nařídít ukončení jakékoliv práce na Úpravách prováděné kdykoliv mimo takový harmonogram).
- 11.2 Před provedením jakýchkoliv Úprav předloží Nájemce na své náklady Pronajímateli k jeho písemnému odsouhlasení podrobné plány a specifikace pro takové Úpravy, a to ve formě požadované Pronajímatelem, a pokud takové Úpravy vyžadují podání nebo souhlas jakéhokoliv státního úřadu, potom budou takové plány a specifikace připraveny a ověřeny autorizovaným architektem nebo stavebním inženýrem a budou v rozsahu nezbytném pro takové podání či souhlas odpovídat veškerým právním požadavkům. Nájemce poskytne na své náklady kopie aktuálních pojistných smluv veškerých dodavatelů a subdodavatelů dodávajících materiál nebo provádějících práce v souvislosti s takovými Úpravami, které budou zejména pojištění odpovědnosti vůči třetím osobám a pojištění škody na majetku, to vše v takové formě, u takových pojišťoven, na takové doby a částky, jaké může Pronajímatel přiměřeně požadovat. Pokud budou Úpravy prováděny Nájemcem, budou provedeny kvalitním a odborným způsobem za použití nových materiálů prvotřídní kvality, dle veškerých právních požadavků a v souladu s plány a specifikacemi předem schválenými Pronajímatelem. Nájemce na své náklady a výdaje získá veškeré souhlasy, svolení a oprávnění od veškerých příslušných státních úřadů, která bude nutné získat před takovými Úpravami, během nich a po jejich dokončení,
- 11.3 Pronajímatel nebude bezdůvodně odepírat, podmiňovat nebo odkládat svůj souhlas s dodavateli, jejichž služeb navrhuje Nájemce využít pro Úpravy Nájemce, avšak s tím, že pro obory mechaniky, elektroinstalací, instalatérství a požární bezpečnosti si Nájemce vybere své dodavatele a subdodavatele z Pronajímatelova seznamu schválených dodavatelů, který bude Pronajímatel kdykoliv v budoucnu sestavovat.
- 11.4 Bez ohledu na předchozí ustanovení tohoto článku 11., Nájemce bude moci na základě předchozího oznámení Pronajímateli, aniž by si musel obstarávat souhlas Pronajímatele, provádět drobné nekonstrukční úpravy Užitné plochy (dále jen „Drobné úpravy“) za předpokladu, že přiměřeně odhadovaná hodnota každé takové Drobné úpravy nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 5 000 Kč (pět tisíc korun českých).
- 11.5 Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, budou veškeré Úpravy v a do Předmětu nájmu, které mohou být provedeny Nájemcem nebo jeho jménem, před nebo během Doby trvání na základě jakéhokoliv ukončení této Nájemní smlouvy z Předmětu nájmu odstraněny (výlučně

na náklady a výdaje Nájemce). V případě odstranění Úprav jak je uvedeno výše, Nájemce kvalitním a odborným způsobem opraví a odstraní (s výjimkou běžného opotřebení) jakékoliv škody na Předmětu nájmu a Budově způsobené takovým odstraňováním Úprav. Jakékoliv Úpravy neodstraněné Nájemcem tímto způsobem během lhůty požadované Pronajímatelem budou považovány za movité věci Nájemcem opuštěné a mohou na základě volby Pronajímatele buď zůstat v Předmětu nájmu, nebo být z Předmětu nájmu odstraněny Pronajímatelem na náklady Nájemce. Závazky a ujednání uvedená v tomto odstavci 11.5 zůstanou v platnosti i po ukončení této Nájemní smlouvy.

- 11.6 Pronajímatel a Nájemce tímto souhlasí a potvrzují, že hodnota jakýchkoliv Úprav provedených a hrazených Nájemcem (či jeho jménem) podle této Nájemní smlouvy se souhlasem Pronajímatele (pokládáných stranami pro účely této Nájemní smlouvy za technické zhodnocení) bude v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, odepisována Nájemcem, a Pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní hodnotu vlastního hmotného majetku Pronajímatele o částku nákladů souvisejících s pracemi Nájemce na Úpravách (technickým zhodnocením).
- 11.7 Jakékoliv Úpravy a práce vyžadované nebo povolené na základě této Nájemní smlouvy budou provedeny takovým způsobem, aby nevznikal nadměrný hluk, vibrace nebo pachy, které by rušily jakéhokoliv jiného nájemce, nebo jakéhokoliv jiného uživatele či návštěvníka Budovy.

ČLÁNEK 12. ZNIČENÍ PROSTOR ČI BUDOVY

- 12.1 Pokud bude Předmět nájmu (či jeho část) poškozen požárem nebo jinou nehodou, nebo pokud bude Budova tak poškozena, že Nájemce bude zbaven přiměřeného přístupu do Předmětu nájmu, Nájemce toto neprodleně oznámí Pronajímатели, a Pronajímatel škodu opraví, a to v zásadě do stavu, v jakém byl Předmět nájmu v Den zahájení, za podmínky, že příjmy obdržené Pronajímatelem na základě pojištění uvedeného v odstavci 10.1 (e) této Nájemní smlouvy budou dostačovat na opravu veškerých poškozených prostor v Budově. Pronajímatel nebude povinen opravit jakékoliv škody na jakémkoliv majetku Nájemce či na Úpravách nebo nahradit jakýkoliv takový majetek či Úpravy, které všechny budou opraveny, obnoveny a nahrazeny Nájemcem na jeho náklady. Dokud nebudou opravy ze strany Pronajímatele, ke kterým je dle této Nájemní smlouvy povinen, dokončeny, bude Nájemné, za předpokladu, že Nájemce takovou škodu nezpůsobil, sníženo v poměru, jaký zaujímá plocha té části Předmětu nájmu, která není užitelná, vůči celkové ploše Předmětu nájmu. Nájemci neplynou z poškození Předmětu nájmu či Budovy žádné jiné nároky. Pronajímatel a Nájemce se rovněž dohodli, že se Nájemce vzdává v rozsahu zákonem připuštěném nároku na náhradu újmy, pokud by mu na ni v takovém případě vznikl vůči Pronajímатели nárok.
- 12.2 Pokud bude Předmět nájmu (či jeho část) zcela poškozen nebo se stane zcela neužitelným, a pokud se Pronajímatel rozhodne neobnovovat Předmět nájmu, tak jak je uvedeno v odstavci 12.3 této Nájemní smlouvy, nebo pokud bude Budova tak poškozena požárem nebo jinou nehodou, že budou nezbytné podstatné úpravy, demolice nebo rekonstrukce Budovy (ať už Předmět nájmu či jeho část byl poškozen či se stal neužitelným či nikoliv), nebo pokud příjmy obdržené Pronajímatelem na základě pojištění uvedeného v odstavci 10.1 (e) této Nájemní smlouvy nebudou dostačovat na opravu, rekonstrukci nebo náhradu veškerých poškozených prostor v Budově, potom v jakémkoliv takovém případě může Pronajímatel nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne poškození podat Nájemci písemné oznámení o ukončení této Nájemní smlouvy. Pokud bude tato Nájemní smlouva ukončena takovým způsobem, Doba trvání skončí desátý (10.) den po podání takového oznámení a Nájemce Předmět nájmu do tohoto dne vyklidí a předá Pronajímатели. Při ukončení Nájemní smlouvy na základě podmínek uvedených v tomto odstavci 12.2 skončí povinnost Nájemce hradit Nájemné ke dni takového požáru či jiné nehody, a jakékoliv předem uhrazené části Nájemného a/nebo záloh na Nepřímé provozní náklady za jakékoliv období po takovém dni, budou Pronajímatelem Nájemci vráceny. Závazky Pronajímatele uvedené v předchozí větě zůstanou v platnosti i po ukončení této Nájemní smlouvy. Nájemci neplynou z poškození Prostor či Budovy a ukončení Nájemní smlouvy žádné jiné nároky. Pronajímatel a Nájemce

se rovněž dohodli, že se Nájemce vzdává v rozsahu zákonem připuštěném nároku na náhradu újmy, pokud by mu na ni v takovém případě vznikl vůči Pronajímateli nárok.

- 12.3 Pokud nastane jedna či více okolností uvedených v odstavci 12.2 opravňujících Pronajímatele ukončit tuto Nájemní smlouvu, avšak Pronajímatel se rozhodne Prostory obnovit, bude tato Nájemní smlouva nadále trvat s tím, že pokud nebudou Prostory uvedeny do stavu, v jakém se nacházely ke Dni zahájení během třiceti (30) dnů od výskytu jakékoliv okolnosti uvedené v odstavci 12.2, potom bude mít Nájemce právo ukončit tuto Nájemní smlouvu písemným oznámením Pronajímateli bez jakéhokoliv nároku vůči Pronajímateli. Nájemce se vzdává v rozsahu zákonem připuštěném nároku na náhradu újmy, pokud by mu na ni v takovém případě vznikl vůči Pronajímateli nárok.

ČLÁNEK 13. PŘÍPADY PORUŠENÍ A UKONČENÍ NÁJMU

- 13.1 Každý z níže uvedených případů představuje podle této Nájemní smlouvy případ porušení ze strany Nájemce (dále jen „Případ porušení“):
- (a) pokud Nájemce neuhradí jakoukoliv splátku Nájemného nebo jakýkoliv jiný finanční závazek v době splatnosti podle této Nájemní smlouvy a takové porušení bude trvat po dobu deseti (10) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
 - (b) pokud Nájemce užívá Předmět nájmu (či jakoukoliv jeho část) v rozporu s podmínkami této Nájemní smlouvy;
 - (c) pokud Nájemce postoupí tuto Nájemní smlouvu, či jakoukoli její část, nebo dá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě nebo s výše uvedeným udělí souhlas, a to způsobem v rozporu s podmínkami této Nájemní smlouvy;
 - (d) pokud Nájemce způsobí na Předmětu nájmu podstatnou škodu (kterou se pro tyto účely rozumí škoda převyšující aktuální měsíční platbu Nájemného bez DPH) ;
 - (e) pokud Nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou povinnost, dohodu, závazek či podmínku této Nájemní smlouvy a nenapraví takové porušení do deseti (10) dní po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení, anebo, pokud je takové porušení takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě nemůže být zcela napraveno, Nájemce v takové lhůtě nezapočne, anebo po jejím uplynutí nebude řádně směřovat k jejich dokončení, veškeré kroky nezbytné k nápravě takového porušení, a v každém případě do takové lhůty, aby Pronajímatel nebyl vystaven riziku trestní odpovědnosti nebo porušení této Nájemní smlouvy;
 - (f) pokud Nájemce upadne do platební neschopnosti;
 - (g) pokud je prohlášena likvidace nebo rozhodnuto o zrušení Nájemce bez právního nástupce;
 - (h) pokud Nájemce ukončí svou obchodní činnost;
 - (i) pokud Nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti jakýkoliv druh či částku pojištění vyžadované touto Nájemní smlouvou a takové porušení bude trvat deset (10) dní po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení;
 - (j) pokud Nájemce poruší povinnost doplnit částku Zajištění podle odstavce 6.7 této Nájemní smlouvy.
- 13.2 Pokud nastane Případ porušení, Pronajímatel může, kromě dalších práv či prostředků poskytovaných mu právními předpisy, podle své volby a kdykoliv po takovém Případu porušení, vypovědět tuto Nájemní smlouvu. Výpovědní doba činí 60 dní a začíná běžet dnem

doručení oznámení Nájemci. Pokud Pronajímatel Nájemní smlouvu vypoví, tato Nájemní smlouva a Doba trvání a veškerá práva Nájemce podle této Nájemní smlouvy skončí, jako kdyby den uvedený v takovém oznámení byl Dnem vypršení a Nájemce k tomuto datu vyklidí a předá Předmět nájmu, avšak Nájemce bude nadále odpovědný tak, jak je uvedeno níže, a veškeré Nájemné a jakékoliv další finanční závazky na základě této Nájemní smlouvy za období do dne takového předčasného ukončení se stanou okamžitě splatnými Pronajímateli ze strany Nájemce společně s jakýmkoliv platbami Nájemce podle odstavců 6.5 a 13.3 této Nájemní smlouvy.

- 13.3 Pokud nastane jakýkoliv případ porušení a tato Nájemní smlouva a Doba trvání skončí, jak je uvedeno v odstavci 13.2 výše, Nájemce vyklidí a předá Předmět nájmu Pronajímateli a Pronajímatel bude, kromě dalších práv či prostředků poskytovaných mu touto Nájemní smlouvou či právními předpisy, po uplynutí výpovědní doby oprávněn:
- (a) znovu vstupovat, bez oznámení, do Předmětu nájmu či jakékoliv jeho části jakýmkoliv použitelným způsobem či jinými právními prostředky (aniž by se v důsledku toho vystavoval žalobě či stíhání nebo odpovědnosti za škody) a opětovně převzít užívání Předmětu nájmu a odejmout užívání Předmětu nájmu Nájemci či jakýmkoliv jiným osobám a vyklidit jejich jakýchkoliv a veškerý majetek a předměty z Předmětu nájmu a bude povinen oznámit Nájemci, kde se takový majetek a předměty nacházejí;
 - (b) celý Předmět nájmu, jeho část či části opět pronajímat, a provést takové úpravy, zlepšení a jiné fyzické změny Předmětu nájmu, které Pronajímatel dle svého výlučného uvážení považuje za vhodné či nezbytné v souvislosti s jakýmkoliv takovým opětovným pronájmem či navrhovaným opětovným pronájmem, aniž by Nájemce byl zbaven jakékoliv odpovědnosti podle této Nájemní smlouvy či by taková odpovědnost byla jinak ovlivněna; a
 - (c) plnit povinnosti Nájemce, včetně úhrad jakýchkoliv částek dlužných v souvislosti s Předmětem nájmu Nájemcem třetím osobám. V takovém případě budou veškeré náklady (včetně přiměřených a prokazatelných výdajů Pronajímatele) na plnění takových povinností, včetně úhrad takových částek třetím osobám, okamžitě splatné Nájemcem Pronajímateli.
- 13.4 Nájemce bude mít právo na výpověď této Nájemní smlouvy s výpovědní dobou 30 dní, která začíná běžet dnem doručení oznámení Pronajímateli, pokud:
- (a) Předmět nájmu nemůže být užíván pro účely této Nájemní smlouvy, s výjimkou, kdy by taková skutečnost byla způsobena či vznikla v příčinné souvislosti se změnou, ztrátou, vrácením a/nebo pozbytím jakéhokoliv podnikatelského oprávnění a/nebo souhlasu vyžadovaného pro provozování činnosti Nájemce nebo se jednalo o případy uvedené v článku 12 této Nájemní smlouvy; nebo
 - (b) je Nájemci bezdůvodně znemožněn přístup do Předmětu nájmu po více než pět (5) po sobě následujících dnů a nejedná se o případy uvedené v článku 12 této Nájemní smlouvy.
- 13.5 Pro výpověď danou Nájemcem se přiměřeně použijí ustanovení odstavců 13.2 a 13.3.
- 13.6 Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2308 až § 2314 občanského zákoníku včetně ustanovení o obdobné aplikaci ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou.
- 13.7 Vyklidí-li Nájemce Předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.

ČLÁNEK 14. RŮZNÉ

- 14.1 Veškeré Přílohy této Nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást, avšak, v případě jakéhokoliv rozporu mezi podmínkami a ustanoveními této Nájemní smlouvy a podmínkami a ustanoveními jejich Příloh budou rozhodující podmínky a ustanovení této Nájemní smlouvy.
- 14.2 Kdykoliv je touto Nájemní smlouvou vyžadován souhlas či schválení Pronajímatele a pokud Pronajímatel takový souhlas či schválení odepře, Nájemce nebude v žádném případě oprávněn uplatnit, a ani neuplatní žádný nárok z odpovědnosti za vzniklou újmu (ani Nájemce nebude nárokovat jakékoliv peněžní škody formou započtení či protipohledávek) na základě jakéhokoliv prohlášení či přesvědčení Nájemce, že Pronajímatel bezdůvodně odepřel nebo bezdůvodně zdržoval svůj souhlas či schválení. Jediným prostředkem Nájemce pro vynucení jeho eventuálních práv bude v případě nedohody s Pronajímatelem případně žaloba v souladu s odstavcem 16.1 této Nájemní smlouvy.
- 14.3 Pronajímatel si vyhrazuje právo kdykoliv v budoucnu jednostranně přijímat dodatečná odůvodněná a nediskriminační Pravidla a směrnice pro užívání Budovy (včetně Organizačního řádu) a pozměnit Pravidla a směrnice pro užívání Budovy (včetně Organizačního řádu) platná v dané době. Nájemce a jeho zaměstnanci, návštěvníci, zákazníci, dodavatelé a zástupci budou dodržovat Pravidla a směrnice pro užívání Budovy (včetně Organizačního řádu) v takové či pozměněné podobě. V případě opodstatněné stížnosti ze strany Nájemce na porušení Pravidel a směrnic pro užívání Budovy (včetně Organizačního řádu) jinou osobou učiní Pronajímatel přiměřené kroky k nápravě s tím, že Pronajímatel nebude vůči Nájemci odpovědný za jejich porušení jiným nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, zákazníky, dodavateli či zástupci. V případě jakéhokoliv rozporu mezi touto Nájemní smlouvou a Pravidly a směrnicemi pro užívání Budovy a/nebo Organizačním řádem, budou mít přednost ustanovení této Nájemní smlouvy.
- 14.4 Pronajímatel bude oprávněn změnit název Areálu a Budovy JANKOVCOVA 53 a nebude odpovědný za jakékoliv ztráty či škody utrpěné Nájemcem v důsledku takové změny názvu nebo ve spojitosti s ní.
- 14.5 Nájemce bude navíc k veškerým platbám podle této Nájemní smlouvy hradit Pronajímateli příslušnou DPH.
- 14.6 Nájemce tímto potvrzuje, že jeho povinnosti podle této Nájemní smlouvy představují povinnosti Nájemce, které jsou nezávislé na jeho povinnostech podle jakékoliv jiné smlouvy (ať již písemné či ústní) a jakékoliv a veškeré částky splatné Nájemcem ve prospěch Pronajímatele podle této Nájemní smlouvy budou hrazeny bez započtení či protinároku a bez jakékoliv srážky či zadržení, s výjimkou, jestliže by Nájemce takto mohl učinit podle právních předpisů a pouze v rozsahu stanoveném takovými právními předpisy.
- 14.7 Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2000, 2208, 2210 odst. 2 a 3, 2212 odst. 2 a 3, 2226, 2227, 2232 a 2315 občanského zákoníku,
- 14.8 Obě smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.
- 14.9 V případě změny vlastníka Předmětu nájmu se Pronajímatel zavazuje informovat nového vlastníka o obsahu této Nájemní smlouvy.
- 14.10 Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
- 14.11 Smluvní strany si vzájemně doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany nebo datovou schránkou. V případě doručování datovou schránkou platí, že nepřihlásí-li se oprávněná osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument do datové schránky dodán, považuje se tento dokument za doručení posledním dnem lhůty.

ČLÁNEK 15.
ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST

- 15.1 Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž 1 obdrží Pronajímatel a 1 Nájemce.
- 15.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
- 15.3 Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv zajistí městská část Praha 7 do 30 dnů od podpisu smlouvy.

Přílohy:

Příloha 1A – Plán Prostor

Příloha 1B – Plán Parkovacích stání

Příloha 2 – Seznam standardního vybavení a zařízení

Příloha 3 – Seznam Provozních nákladů

Příloha 4 – Kopie výpisu z KN ohledně Areálu a Budovy

Příloha 5 – Organizační řád

Příloha 6 - Základní úpravy

Za Pronajímatele:

Jankovcova 53 s.r.o.

Za Nájemce:

Městská část Praha 7

Podpis: _____

Jméno: Jan Moudřík

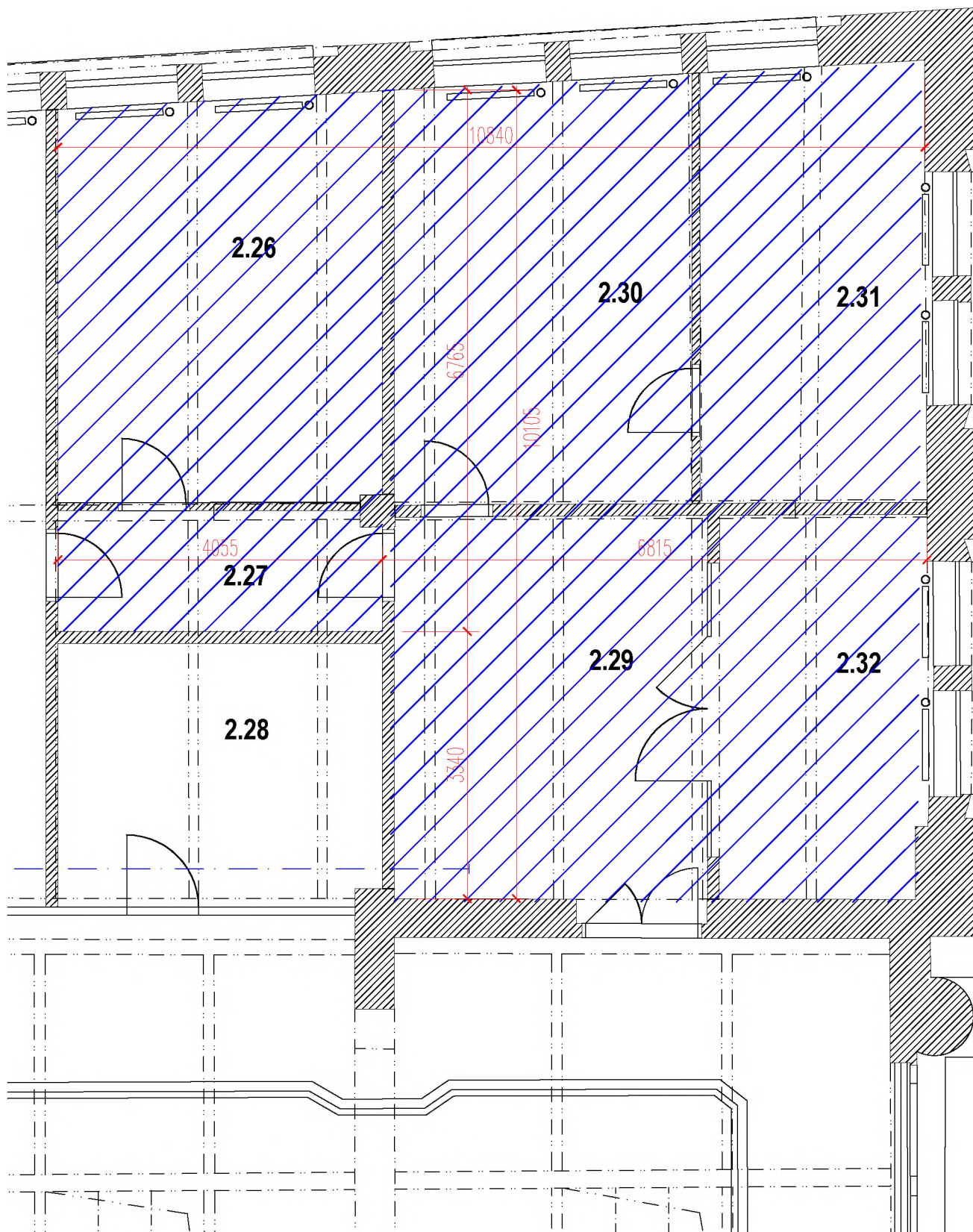
Funkce: jednatel

Podpis: _____

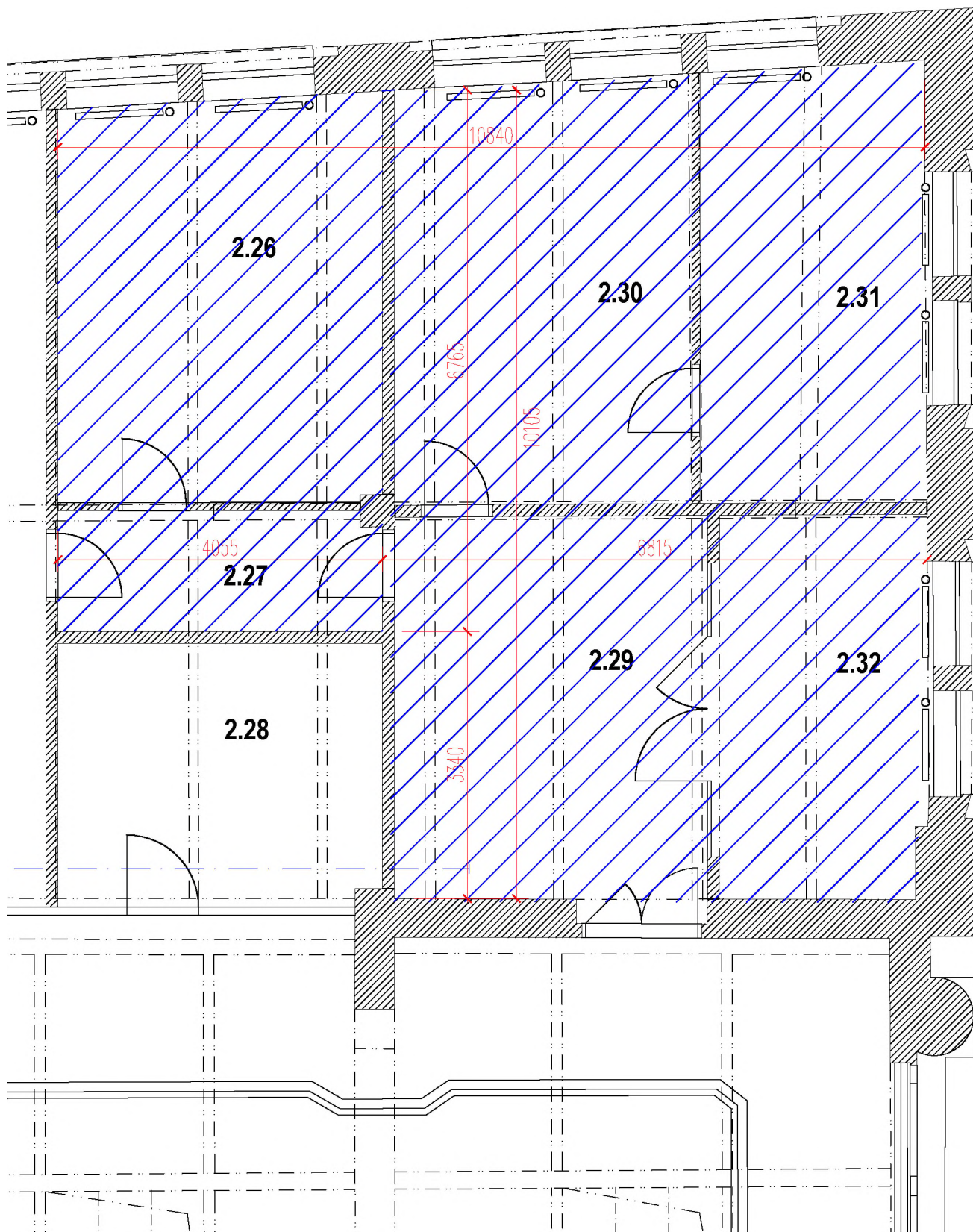
Jméno: Mgr. Jan Čížinský

Funkce: starosta

2.26	Kancelář	20,37 m ²
2.27	Chodba	6,07 m ²
2.29	Chodba	19,21 m ²
2.30	Kancelář	19,65 m ²
2.31	Kancelář	15,67 m ²
2.32	Kancelář	12,97 m ²
		94 m ²



2.26	Kancelář	20,37 m ²
2.27	Chodba	6,07 m ²
2.29	Chodba	19,21 m ²
2.30	Kancelář	19,65 m ²
2.31	Kancelář	15,67 m ²
2.32	Kancelář	12,97 m ²
		94 m ²



A-A