

Draft: **5**

DNE 30. listopadu 2023

Prologis Czech Republic III s.r.o.

a

Česká republika – Generální ředitelství cel

NÁJEMNÍ SMLOUVA TÝKAJÍCÍ SE PROSTOR V BUDOVĚ Č. DC 1
v Nemovitosti Prologis Park D1 East

OBCHODNÍ PODMÍNKY

Pronajímatel	Prologis Czech Republic III s.r.o., založená podle zákonů České republiky, (IČ: 266 86 155), se sídlem Na Dlouhém 79, Jazlovce, Říčany, PSČ 251 01, Czech Republic, a zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 87275
Adresa Pronajímatele pro doručování	Prologis Czech Republic Management s.r.o. Adresa: Pikrtova 1737/1, Enterprise Office Center, 5. Patro, 140 00 Praha 4, Česká republika K rukám: Property Manager
Nájemce	Česká republika – Generální ředitelství cel, IČO 712 14 011, se sídlem Budějovická 1387/7, 140 00 Praha 4
Adresa Nájemce pro doručování	Generální ředitelství cel Adresa: Budějovická 1387/7, 140 00 Praha 4, Česká republika K rukám: [REDACTED]
Pronajímané prostory	Kancelářské prostory zahrnuté v Budově o výměře 311,70 metrů čtverečních kancelářských prostor se zázemím vyznačených zeleně na plánu přiloženém v Příloze A. Přesné výměry byly zaměřeny v souladu s Pravidly zaměření. Strany považují výměru Pronajímaných prostor uvedenou výše za konečnou, správnou a neměnnou.
Budova	Budova [REDACTED] na parcele [REDACTED] nacházející se v katastrálním území Jazlovce, tvořící součást Nemovitosti, známá jako DC 1, a vyznačená modře na plánu přiloženém jako Příloha A.
Nemovitost	Nemovitost známá jako Prologis Park D1 East, vyznačená žlutě na plánu přiloženém jako Příloha A, zahrnující pozemky a budovy zapsané na listu vlastnictví č. 4593, pro katastrální území Jazlovce, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, a další související pozemky a budovy.
Parkovací místa	parkovací místa pro osobní automobily a nákladní vozidla přiléhající k Budově, jak jsou podrobněji vyznačeny fialově v Příloze A.
Doba nájmu	Období začínající Dnem zahájení nájmu a končící Dnem ukončení nájmu.
Den zahájení nájmu	1.1.2024
Den ukončení nájmu	31.12.2028

Měsíční nájemné	Následující částka, bez omezení práva Nájemce na Slevu: 8.50 EUR (slovy: osm euro a padesát eurocentů) za měsíc za metr čtvereční Pronajímaných prostor bez DPH; jak bude podléhat navýšením podle článku 6.2.2
Sleva	Sleva na Nájemném, a to za počáteční období 3 měsíců ode Dne zahájení nájmu. Během takového období Doby nájmu se Nájemné bude rovnat částce 1,- CZK (slovy: jedna koruna česká) měsíčně bez DPH.
Poplatek za správu	3 % (slovy: tři procenta) Nájemného.
Poplatek za služby ke Dni zahájení nájmu	23,- CZK (slovy: dvacet tři korun českých) za měsíc za metr čtvereční Pronajímaných prostor plus DPH, jak bude podléhat navýšením podle článku 2.3 a 2.4 a 2.5 Části 2 Přílohy 1.
Náklady na Energie	0,- CZK (slovy: nula korun českých) za měsíc za metr čtvereční Pronajímaných prostor plus DPH, a to v rozsahu těch Energií, na jejichž dodávky má Nájemce uzavřenu samostatnou smlouvu s jejich dodavateli.

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA se uzavírá v den uvedený na její první straně a mezi Pronajímatelem a Nájemcem uvedenými v Obchodních podmínkách následovně:

ČÁST 1 VYMEZENÍ A VÝKLAD POJMŮ

1. VYMEZENÍ A VÝKLAD POJMŮ

Nevyplývá-li z kontextu jinak, v této Nájemní smlouvě:

„Přístupové práce“ znamená interiérové a regálové práce, které má provést v Pronajímaných prostorách Nájemce a které nevyžadují změnu jakéhokoliv Souhlasu pronajímatele Pronajímatelem, provedené v souladu se specifikací připojenou v Části 2 Přílohy č. 3.

„Úpravy“ znamená jakékoliv úpravy, přístavby nebo zhodnocení provedená Nájemcem nebo jeho jménem v Pronajímaných prostorách před zahájením Doby nájmu, během této doby nebo po jejím uplynutí, včetně Schválených úprav (jak jsou vymezeny v článku 10.1) a Drobných úprav (jak jsou vymezeny v článku 10.4).

„Schválené úpravy“ mají význam uvedený v článku 10.1.1.

„Budova“ znamená budovu, která tvoří součást Nemovitosti, popsanou v Obchodních podmínkách, zahrnující jakoukoliv její část včetně veškerých úprav, přístaveb nebo vyměněných částí a včetně veškerého zařízení a vybavení, které je tam umístěno nebo připojeno.

„Pracovní den“ znamená jakýkoliv den, s výjimkou soboty, neděle a všech dnů prohlášených v České republice za státní svátky a za ostatní svátky podle zák. č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, o ostatních svátcích, o významných dnech a o dnech pracovního klidu, ve znění pozdějších předpisů.

„Občanský zákoník“ znamená zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„Den zahájení nájmu“ znamená první den Doby nájmu, jak je uveden v Obchodních podmínkách.

„Obchodní podmínky“ znamená popis a podmínky uvedené na straně nadepsané jako Obchodní podmínky, tvořící součást této Nájemní smlouvy.

„Společné prostory“ znamená vstupy, servisní dvory, parkoviště a další prostory v Budově a v Nemovitosti určené Pronajímatelem jako prostory ke společnému užívání nájemci a uživateli Nemovitosti a subjekty dodávajícími služby ve prospěch Nemovitosti.

„Prodlení z důvodu koronaviru“ znamená prodlení v dodávce jakýchkoliv výrobků, zboží, materiálů a/nebo pracovní síly, které mají být využity v rámci Prací pronajímatele, vzniklé v důsledku (i) šíření choroby mezi příslušnou pracovní silou, a/nebo (ii) dodržování příslušných úředních či vládních opatření a omezení, v obou těchto případech v souvislosti s rozšířením koronaviru způsobujícího chorobu COVID-19 nebo v souvislosti s jakoukoliv jinou epidemií či pandemií (ať již celosvětovou nebo národní).

„Náklady“ znamená veškeré škody, ztráty, jakož i řádné náklady a výdaje.

„Sleva“ znamená slevu uvedenou v Obchodních podmínkách.

„Požadavky v oblasti životního prostředí“ znamená veškeré platné současné i budoucí zákony, předpisy, pravidla, kodexy a nařízení či jakékoliv jiné podobné předpisy jakéhokoliv státního orgánu či úřadu, týkající se či působící v oblasti dohledu na zdraví, bezpečnost nebo podmínky životního

prostředí v Pronajímaných prostorách, pod nimi nebo v jejich bezprostřední blízkosti, nebo životního prostředí jako celku.

„Nemovitost“ znamená nemovitost popsanou v Obchodních podmínkách.

„Porušení“ má význam uvedený v článku 15.1.

„Vyšší moc“ znamená stávku, výluky, pracovní spor, vyšší moc, vládní omezení, vládní nařízení, vládní kontrolu, zpoždění s vydáním povolení, občanské nepokoje, požár, extrémní klimatické podmínky nebo jiná živelní událost a jiné případy, které jsou mimo přiměřenou kontrolu Pronajímatele, příp. Nájemce, včetně Prodlení z důvodu koronaviru.

„Předávací protokol“ znamená protokol popisující stav a podmínky příslušné části Pronajímaných prostor v Den zahájení nájmu, včetně fotografické dokumentace stavu, který bude podepsán Pronajímatelem a Nájemcem v Den zahájení nájmu;

„Nebezpečný materiál“ znamená jakékoliv látky, materiál, odpad, znečišťující nebo kontaminující látky uvedené nebo definované podle jakýchkoliv Požadavků v oblasti životního prostředí jako nebezpečné nebo toxické látky, azbest a ropa včetně surové ropy a jakýchkoliv jejích složek, kapalin zemního plynu, zkapalněného zemního plynu nebo synteticky vyráběného plynu používaného jako palivo (nebo sloučeniny zemního a syntetického plynu);

„Insolvence“ znamená, ve vztahu k určité osobě, že tato osoba přestala hradit své splatné závazky nebo že majetek této osoby nepostačuje k úhradě jejích závazků. Pokud osoba zahájí reorganizaci či jiné obdobné řízení nebo vstoupí do reorganizace či podobného postavení vůči svým věřitelům či jednomu z nich nebo veřejně publikuje svůj záměr tak učinit, anebo taková osoba vůči sobě zahájí insolvenční řízení či třetí strana zahájí insolvenční řízení vůči takové osobě, které není vzato zpět nebo zastaveno k přiměřené spokojenosti druhé Strany ve lhůtě 30 dnů, pak jakýkoliv či více z těchto případů bude pro účely této Nájemní smlouvy postačujícím důkazem, že tato osoba přestala hradit své splatné závazky;

„Pronajímatel“ znamená vlastníka Pronajímaných prostor, kterým ke dni podpisu této Nájemní smlouvy je osoba uvedená v Obchodních podmínkách, či jakéhokoliv budoucího vlastníka Pronajímaných prostor v souladu s touto Nájemní smlouvou.

„Souhlasy pronajímatele“ znamená všechny licence, souhlasy, povolení a schválení, jichž je zapotřebí k tomu, aby mohl Pronajímatel oprávněně provádět a/nebo užívat Práce pronajímatele.

„Práce pronajímatele“ znamená práce, které má provést v Pronajímaných prostorách Pronajímatel v souladu s připojenou specifikací, která je uvedena v Části 1 Přílohy č. 3, včetně veškerých pozdějších změn provedených podle této Nájemní smlouvy.

„Nájemní smlouva“ znamená tuto nájemní smlouvu včetně Obchodních podmínek, veškerých částí a příloh, jakož i veškerých písemných dokumentů uzavřených mezi Stranami v budoucnu, které doplňují, mění nebo dávají účinky této Nájemní smlouvě.

„Doba nájmu“ má význam uvedený v Obchodních podmínkách.

„Pronajímané prostory“ znamená Pronajímané prostory, jak jsou popsány v Obchodních podmínkách.

„Právní požadavky“ znamená veškeré zákony, nařízení, předpisy, kodexy, povolení a licence vztahující se k Pronajímaným prostorám, platné v současnosti i v budoucnu;

„Poplatek za správu“ znamená smluvní poplatek za správu ve výši uvedené v Obchodních podmínkách, splatný Nájemcem Pronajímateli (nad rámec Nájemného) v Kč za poskytování služeb správy (jako např. řízení a dohled nad poskytováním Služeb, fakturace, atd.) Nemovitosti a Budovy Pronajímatelem (nebo jeho jménem).

„Pravidla zaměření“ znamená pravidla zaměření tvořící Část 3 Přílohy č. 3.

„Drobné úpravy“ má význam uvedený v článku 10.4.

„Parkovací místa“ má význam uvedený v Obchodních podmínkách.

„Strany“ znamená strany této Nájemní smlouvy včetně jejich povolených nástupců, přičemž výraz „Strana“ znamená kteroukoliv z nich.

„Nájemné“ znamená Měsíční nájemné (bez DPH), jak je vymezeno v Obchodních podmínkách.

„Poplatek za služby“ má význam uvedený v Příloze č. 1.

„Služby“ znamená služby uvedené v Části 4 Přílohy č. 1.

„Nájemce“ znamená právnickou osobu uvedenou v Obchodních podmínkách, či jakoukoliv osobu, na níž bude právoplatně převedena tato Nájemní smlouva v souladu s jejími podmínkami.

„Přidružená osoba nájemce“ znamená jakýkoliv subjekt, který vykonává kontrolu nad Nájemcem, je kontrolován Nájemcem nebo podléhá společné kontrole spolu s Nájemcem.

„Souhlasy nájemce“ znamená všechny licence, souhlasy, povolení a schválení, jichž je zapotřebí k tomu, aby mohl Nájemce oprávněně provádět a/nebo užívat Přístupové práce.

„Energie“ má význam uvedený v Příloze č. 1.

„DPH“ znamená daň z přidané hodnoty nebo jakákoliv obdobná daň ji nahrazující nebo uložená nad její rámec.

Výklad

- 1.1.1 Závazek Nájemce neprovést jakýkoliv úkon zahrnuje závazek Nájemce neumožnit provedení takového úkonu jinému ani nestrpět případné provedení takového úkonu.
- 1.1.2 Odkazy na jakýkoliv úkon nebo neplnění na straně Nájemce zahrnují úkony, neplnění nebo nedbalost na straně jakéhokoliv zaměstnance, podnájemce nebo jiné osoby nacházející se v Pronajímaných prostorách se souhlasem, resp. se strpěním Nájemce nebo jakéhokoliv podnájemce.
- 1.1.3 Jakékoliv oznámení, souhlas nebo svolení, na něž je v této Nájemní smlouvě odkazováno, je považováno za učiněné, pokud bylo doručeno druhé Smluvní straně v písemné podobě.
- 1.1.4 Názvy článků, částí a odstavců v této Nájemní smlouvě jsou uvedeny výhradně pro lepší orientaci.
- 1.1.5 Jakýkoliv odkaz na zákonnou normu zahrnuje jakoukoliv úpravu, změnu nebo opětovné přijetí takové normy, jakož i jakékoliv nařízení, předpisy, směrnice, schémata, pokyny a pravidla z ní odvozená.
- 1.1.6 Pokud je Nájemcem více než jedna (1) osoba, jsou jejich závazky společné a nerozdílné.

- 1.1.7 V případě rozporů mezi hlavním textem této Nájemní smlouvy a jeho přílohami má přednost hlavní text této Nájemní smlouvy, vyjma rozpisu odpovědností a nákladů připojeného jako Část 5 Přílohy 1, jehož obsah má přednost před obsahem souvisejících ustanovení hlavního textu této Nájemní smlouvy.

ČÁST 2 PŘEDE DNEM ZAHÁJENÍ NÁJMU

2. PŘEDE DNEM ZAHÁJENÍ NÁJMU

Práce pronajímatele

2.1.1 Souhlasy pronajímatele

- (a) Pronajímatel se zavazuje vynaložit maximální úsilí, aby získal Souhlasy pronajímatele co nejdříve to bude možné.
- (b) V průběhu realizace Prací pronajímatele bude Pronajímatel postupovat v souladu se Souhlasy pronajímatele a všemi příslušnými zákony, předpisy a pokyny či nařízeními.

2.1.2 Změny

- (a) Pokud dojde k tomu, že nebude možné v přiměřené lhůtě či za přiměřené náklady zajistit některý materiál, jehož je zapotřebí k realizaci Prací pronajímatele, bude Pronajímatel oprávněn využít jiný dostupný materiál srovnatelné kvality.
- (b) Pronajímatel je oprávněn za následujících okolností provést změny Prací pronajímatele:
 - (i) pokud tak Pronajímatel činí v zájmu získání Souhlasů pronajímatele; nebo
 - (ii) pokud tak činí proto, aby postupoval v souladu s požadavky, které ukládá příslušný úřad

pokud by ale změny podstatně omezily velikost Pronajímaných prostor nebo jejich vybavenost zajištěnou prostřednictvím Prací pronajímatele, musí být nejdříve zajištěn souhlas Nájemce (poskytnutí takového souhlasu nebude bezdůvodně odpíráno či odkládáno).

- (c) Pokud Pronajímatel na žádost Nájemce písemně souhlasí s provedením změn na Pracích pronajímatele nebo s provedením jakýchkoliv dodatečných prací v Pronajímaných prostorách, Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele zaplatit Pronajímateli všechny Náklady vzniklé Pronajímateli v souvislosti s provedením navržených změn či realizací dodatečných prací.

2.1.3 Provádění Prací pronajímatele

- (a) Za podmínky obdržení Souhlasů pronajímatele a s výhradou Vyšší moci, Pronajímatel dokončí realizaci Prací pronajímatele v rozsahu požadovaném touto Nájemní smlouvou nejpozději do Dne zahájení nájmu.

2.1.4 Dokončení Prací pronajímatele

- (a) Pronajímatel dokončí Práce pronajímatele jak je uvedeno v článku 2.1.3, vyjma drobných vad a nedodělků, které neznemožňují jejich užívání a které budou Pronajímatelem odstraněny na jeho náklady co nejdříve to bude možné.

2.1.5 Kvalita Prací pronajímatele

Pronajímatel je povinen provést Práce pronajímatele řádně a odborně za použití kvalitních materiálů a v souladu se Souhlasy pronajímatele.

Přístupové práce

2.2.1 Souhlasy nájemce

- (a) Nájemce je povinen:
 - (i) zažádat o, a vynaložit maximální úsilí k, získání Souhlasů nájemce co nejdříve; a
 - (ii) jakmile obdrží Souhlasy nájemce, předložit jejich kopie (spolu s průvodními plány a dalšími dokumenty) Pronajímateli.
- (b) Pokud nebudou Souhlasy nájemce Nájemcem získány, Nájemce souhlasí a bere na vědomí, že Budova bude Pronajímatelem dokončena a předána výlučně ve stavu zahrnujícím pouze Práce pronajímatele a Nájemce nebude mít vůči Pronajímateli žádný nárok vzniklý v důsledku neobdržení Souhlasů nájemce a/nebo nemožnosti provést Přístupové práce (včetně zejména toho, že Nájemce nebude mít vůči Pronajímateli žádný nárok, bude-li Budova neužitelná pro potřeby Nájemce v důsledku neobdržení Souhlasů nájemce a/nebo nemožnosti provést Přístupové práce).

2.2.2 Provádění Prací nájemce

- (a) Nájemce bude mít ode Dne zahájení nájmu právo vstupovat do Pronajímaných prostor.
- (b) Předtím, než je Nájemci umožněn tento přístup, Nájemce podepíše Předávací protokol podle článku 4.
- (c) Nájemce provede Přístupové práce:
 - (iii) řádně a odborně a nikoli v rozporu se Souhlasy pronajímatele, zvláště se stavebním povolením;
 - (iv) v souladu se závaznými předpisy a zavedenou stavební praxí;
 - (v) za použití kvalitních materiálů;
 - (vi) způsobem, který není nepřiměřeně na obtíž pro Pronajímatele či nájemce, vlastníky nebo obyvatele jakýchkoli přilehlých či sousedních prostor, a způsobem působícím co nejmenší rušení a nepříjemnosti;
 - (vii) v souladu se Souhlasy nájemce;

(viii) v souladu s instrukcemi Pronajímatele.

- (d) Nájemce není oprávněn nikterak bránit realizaci nebo narušovat Práce pronajímatele nebo jiné práce vykonávané Pronajímatelem nebo dodavatelem v jakýchkoli přilehlých či sousedících prostorách. Nájemce je povinen kdykoli umožnit Pronajímateli a jeho dodavatelům vstup do Pronajímaných prostor a provedení Prací pronajímatele, které je třeba realizovat.

2.2.3 Dokončení Přístupových prací

- (a) Nájemce není oprávněn do Dne zahájení nájmu užívat Pronajímané prostory pro účely výkonu činností na základě zákonem svěřených kompetencí (výkon činností Celní správy ČR).
- (b) Nájemce je povinen vyzoomět Pronajímatele okamžitě po ukončení Přístupových prací.

2.2.4 Plány

Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli 2 sady všech plánů, výkresů a specifikací (současně totéž i v elektronickém formátu (dwg.)), kterých je třeba ke zdokumentování skutečného provedení Přístupových prací, a to ve lhůtě 21 dní od data dokončení Přístupových prací. Současně s takovými dokumenty Nájemce též Pronajímateli předloží veškeré revizní zprávy, dokončovací protokoly, prohlášení o shodě a jiné obdobné doklady, kterých je třeba k prokázání toho, že Přístupové práce (a veškeré v nich zabudované instalace a zařízení) byly dokončeny v souladu s Právními požadavky. Povinnosti stanovené v tomto odstavci se nevztahují na případ, kdy Přístupové práce budou zahrnovat pouze instalaci elektronického poplachového zabezpečovacího systému, případně protipožárního zabezpečovacího systému.

ČÁST 3

SOUHLAS S NÁJMEM A UŽÍVÁNÍ PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

3. PŘEDMĚT NÁJMU

3.1 Nájem

- 3.1.1 S ohledem na závazek Nájemce hradit Nájemné a plnit závazky dle této Nájemní smlouvy, s účinky ode Dne zahájení nájmu Pronajímatel dává Nájemci do nájmu a Nájemce přijímá od Pronajímatele do nájmu Pronajímané prostory na Dobu nájmu, a to za podmínek této Nájemní smlouvy.
- 3.1.2 Navíc, Nájemce bude oprávněn k výlučnému a bezúplatnému užívání Parkovacích míst za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě. Podmínky této Nájemní smlouvy vztahující se k užívání Pronajímaných prostor Nájemcem se v přiměřeném rozsahu uplatní na užívání Parkovacích míst, ledaže by v této Nájemní smlouvě bylo stanoveno jinak.

3.2 Poskytovaná práva

Nájemci je rovněž poskytováno právo (spolu s dalšími osobami oprávněnými Pronajímatelem):

- 3.2.1 užívat příslušné Společné prostory pro účely vstupu do Pronajímaných prostor a odchodu z nich;

3.2.2 parkovat motorová vozidla na místech určených Pronajímatelem (jiných než Parkovacích místech).

3.3 Pravidla a předpisy

Nájemce bude dodržovat veškerá přiměřená pravidla a předpisy stanovené Pronajímatelem kdykoliv v budoucnu týkající se užívání Pronajímaných prostor a Nemovitosti. Současná pravidla a předpisy jsou přiloženy v Příloze č. 2. V případě jakýchkoliv nesrovnalostí mezi pravidly a předpisy a ustanoveními této Nájemní smlouvy jsou rozhodující ustanovení této Nájemní smlouvy. Pronajímatel nenese vůči Nájemci odpovědnost za porušování pravidel a předpisů jiným nájemcem Nemovitosti nebo jakoukoliv jinou osobou.

4. PŘEVZETÍ PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

4.1 Stav Pronajímaných prostor v Den zahájení nájmu

Nájemce převezme příslušnou část Pronajímaných prostor ve stavu ke Dni zahájení nájmu, jak bude doloženo v Předávacím protokolu, a v souladu s veškerými Právními požadavky.

4.2 Podpis Předávacího protokolu

4.2.1 Nejpozději v Den zahájení nájmu provedou Strany společnou prohlídku Pronajímaných prostor a vyhotoví o tom Předávací protokol, který připraví Pronajímatel a ve kterém bude zaznamenán stav Pronajímaných prostor. Pokud se pověřený zástupce Nájemce nedostaví ani na opakovanou výzvu Pronajímatele k převzetí Pronajímaných prostor nebo odmítne podepsat Předávací protokol, nepřítomnost pověřeného zástupce Nájemce a/nebo odmítnutí převzetí Pronajímaných prostor bude uvedena v Předávacím protokolu a bude se mít za to, že Pronajímané prostory byly ze strany Nájemce převzaty. Jakékoli vady na Pracích pronajímatele, které nebrání řádnému užívání Pronajímaných prostor, budou uvedeny v Předávacím protokolu a Pronajímatel je povinen provést nápravu takových vad v co nejkratší lhůtě po Dni zahájení nájmu.

4.2.2 Podpis Předávacího protokolu (nebo faktické zahájení užívání Pronajímaných prostor Nájemcem nebo stav, kdy se Pronajímané prostory budou považovat za převzaté) bude považováno za nezvratný důkaz toho, že Nájemce převzal Pronajímané prostory a že ty byly v okamžiku převzetí v dobrém stavu (s výjimkou seznamu případných nedokončených položek, jež bude součástí Předávacího protokolu).

5. UŽÍVÁNÍ

5.1 Povolené užívání

Pronajímané prostory budou užívány pro účely výkonu činností na základě zákonem svěřených kompetencí (výkon činností Celní správy ČR podle zák. č. 17/2012 Sb., o Celní správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů). Parkovací místa budou užívána pouze pro parkování osobních a nákladních motorových vozidel.

5.2 Zakázané činnosti

- 5.2.1 Nájemce bude Pronajímané prostory užívat řádným a bezpečným způsobem a nebude je úmyslně ani z nedbalosti poškozovat, nadměrně zatěžovat podlahy, stropy nebo konstrukci Budovy, ani nebude Pronajímané prostory vystavovat takovým formám užívání, které by mohly Pronajímané prostory poškodit.
- 5.2.2 Nájemce zajistí, aby Pronajímané prostory nebyly zdrojem nežádoucích ani nepříjemných pachů, kouře, prachu, plynu, hluku ani vibrací, a nebude podnikat žádné kroky, které by rušily nebo narušovaly, nepřiměřeně zasahovaly nebo ohrožovaly Pronajímatele nebo jakékoliv jiné nájemce Nemovitosti.
- 5.2.3 Pronajímané prostory nebudou užívány k bydlení.
- 5.2.4 Skladování venku je bez předchozího souhlasu Pronajímatele zakázáno.
- 5.2.5 Nájemce bude Pronajímané prostory udržovat v čistém stavu.

5.3 Dodržování povolení a Právních požadavků

- 5.3.1 Nájemce na své vlastní náklady získá veškerá povolení, licence a živnostenské listy nezbytné pro jeho činnost a pro užívání Pronajímaných prostor, bude dodržovat jejich podmínky (a na žádost Pronajímatele poskytne jejich kopie) a bude užívat Pronajímané prostory v souladu s Právními požadavky.
- 5.3.2 Přístupové práce a veškeré ostatní Úpravy a dokončovací práce v Pronajímaných prostorách provedené Nájemcem budou odpovídat Právním požadavkům (včetně zejména předpisů ohledně bezpečnosti zdraví a práce a požární bezpečnosti), a dále bude Nájemce dodržovat instrukce Pronajímatele ohledně požární bezpečnosti Pronajímaných prostor.

5.4 Užívání v souladu s pojištěním Pronajímatele

Nájemce nebude Pronajímané prostory úmyslně užívat způsobem, který by pojištění Pronajímatele učinil neplatným či který by navýšil pojistné riziko, přičemž Nájemce nepovolí takové užívání ani jinému. Bude-li mít užívání Pronajímaných prostor Nájemcem za následek navýšení nákladů na jakékoliv pojištění, je Nájemce povinen částku odpovídající navýšení uhradit Pronajímateli.

5.5 Požární ochrana a bezpečnost

Nájemce je povinen a zavazuje se zajistit (na vlastní náklady) protipožární ochranu a dále bezpečnost a ochranu zdraví při práci v Pronajímaných prostorách v plném rozsahu vyplývajícím z Právních požadavků, včetně zejména požadavků vyplývajících z protipožárních zákonů a zákonů na ochranu bezpečnosti a souvisejících předpisů, a bude za plnění těchto povinností přímo odpovědný vůči všem orgánům státní správy a samosprávy.

ČÁST 4

FINANČNÍ ZÁVAZKY NÁJEMCE

6. PLATBY HRAZENÉ NÁJEMCEM

6.1 Platební povinnosti Nájemce

Nájemce bude po Dobu nájmu hradit následující platby bez nároku na jakékoliv srážky, protinároky či započtení (vyjma těch nároků Nájemce v rozsahu, ve kterém byly přiznány pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo ve kterém byly písemně uznány Pronajímatelem):

- 6.1.1 Ode Dne zahájení nájmu Nájemné bez DPH, a to v termínech a způsobem uvedeným v ustanoveních článku 6.2 níže;
- 6.1.2 Ode Dne zahájení nájmu Poplatek za správu včetně příslušné DPH, a to v termínech a způsobem uvedeným v ustanoveních článku 6.3;
- 6.1.3 Ode Dne zahájení nájmu Poplatek za služby včetně příslušné DPH, a to v termínech a způsobem uvedeným v ustanoveních Části 2 Přílohy č. 1;
- 6.1.4 Ode Dne zahájení nájmu Náklady na Energie včetně příslušné DPH, a to v termínech a způsobem uvedeným v ustanoveních Části 3 Přílohy č. 1.

6.2 Nájemné

6.2.1 Platba

Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli Nájemné ode Dne zahájení nájmu v měsíčních splátkách za měsíc, za který je Nájemné hrazeno. Nájemné je splatné do 21 dnů od doručení daňového dokladu – faktury Nájemci. Takto sjednaná doba splatnosti, není-li písemně dohodnuto jinak, nahrazuje den splatnosti uvedený na faktuře. V případě, že poslední den splatnosti faktury připadne na den pracovního klidu, resp. volna, bude se za den splatnosti považovat nejbližší následující pracovní den. Faktura bude vystavena Pronajímatelem nejdříve první Pracovní den kalendářního měsíce, za který je příslušná platba splatná. Pokud Den zahájení nájmu připadne na jiný den než na první den kalendářního měsíce, bude platba Nájemného za první kalendářní měsíc poměrně upravena. Daňový doklad (faktura) musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu podle § 435 Občanského zákoníku, podle § 7 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 21 a § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, odkaz na tuto Nájemní smlouvu. Pokud faktura nebude obsahovat stanovené náležitosti dle této Nájemní smlouvy, nebo v ní nebudou správně uvedené údaje, je Nájemce oprávněn vrátit ji ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dnů od jejího obdržení Pronajímateli s uvedením chybějících náležitostí nebo nesprávných údajů. V takovém případě bude faktura Pronajímatelem opravena a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět Nájemci. V případě, že Nájemce fakturu vrátí, přestože faktura je správná a předepsané náležitosti obsahuje, zůstává v platnosti původní lhůta splatnosti faktury a pokud Nájemce fakturu nezaplatí v původním termínu splatnosti, je v prodlení.

6.2.2 Navyšování Nájemného

Částka Nájemného bude poprvé k 1. lednu 2025 a následně po celou Dobu nájmu vždy ke každému dalšímu 1. lednu zvyšována o 4.0% při každém takovém zvyšování.

6.2.3 Sleva

- (a) Bez ohledu na jakékoliv protichůdné ustanovení této Nájemní smlouvy, během počátečního období 3 měsíců po Dni zahájení nájmu poskytne Pronajímatel Nájemci Slevu.
- (b) Částka Poplatku za správu se po celou Dobu nájmu budou vypočítávat z plné částky Nájemného (tj. jako kdyby žádná Sleva poskytnuta nebyla).
- (c) Pro vyloučení pochybností, Sleva se vztahuje výlučně na Nájemné a nikoliv na jakoukoliv další platbu podle této Nájemní smlouvy.

6.3 Poplatek za správu

Poplatek za správu bude fakturován stejným způsobem a ve stejných termínech jako Nájemné.

6.4 Úroky

Nebude-li jakákoliv splatná částka Pronajímateli připsána na účet Pronajímtel v termínu splatnosti, Nájemce bude na požádání povinen uhradit úrok z takové částky ve výši zákonné sazby narostlý ode dne splatnosti do dne úhrady. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že vůči sobě nebudou uplatňovat v případě prodlení úrok z úroku.

DPH

6.5

6.5.1 Kromě Nájemného jsou veškeré platby náležející Pronajímateli uváděny bez DPH s tím, že Nájemce bude nad rámec těchto částek hradit i příslušnou DPH účtovanou ke dni splatnosti platby. Smluvní strany si dojednaly, že Nájemce je oprávněn provést zajišťovací úhradu daně z přidané hodnoty ve smyslu ust. § 109a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, na účet příslušného správce daně, jestliže se Pronajímatel stane ke dni poskytnutí úplaty za uskutečněné zdanitelné plnění nespolehlivým plátcem daně ve smyslu ust. § 106 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

6.5.2 Služby pronájmu, správy a provozu prostor podle této Nájemní smlouvy jsou poskytovány formou dílčích zdanitelných plnění a:

- (a) každé dílčí zdanitelné plnění je považováno za poskytnutí služeb pronájmu, správy a provozu prostor za období jednoho kalendářního měsíce;
- (b) den vystavení každé příslušné faktury je považován za den každého dílčího zdanitelného plnění; a
- (c) základem daně z přidané hodnoty pro účely dílčích zdanitelných plnění ze služeb pronájmu, správy a provozu prostor je částka každé platby příslušného Nájemného, Poplatku za správu a Poplatku za služby splatné podle této Nájemní smlouvy.

6.6 Měna

Veškeré platby, které má Nájemce provádět podle této Nájemní smlouvy, budou provedeny v českých korunách a elektronickým převodem na bankovní účet určený Pronajímatelem, přičemž pro přepočítání plateb Nájemného z EUR na CZK bude použit směnný kurz ČNB ke dni vystavení příslušného daňového dokladu.

6.7 Elektronická fakturace

- 6.7.1 Pronajímatel bude veškeré faktury dle této Nájemní smlouvy včetně případných příloh zasílat Nájemci elektronickou poštou na adresu podatelna@cs.mfcr.cz nebo cestou datové schránky ID 7puaa4c nebo na takovou jinou adresu, kterou Nájemce pro tyto účely sdělí Pronajímateli buď písemně nebo elektronickou poštou vždy nejméně dva měsíce před dnem splatnosti dané platby.

ČÁST 5

POJIŠTĚNÍ, UVEDENÍ DO PŮVODNÍHO STAVU, ÚPRAVY, POVINNOSTI PROVÁDĚT OPRAVY A OZNAČENÍ

7. POJIŠTĚNÍ

7.1 Povinnosti Pronajímatele v oblasti pojištění

Pronajímatel bude udržovat pojištění majetku proti všem rizikům (all risk), jež bude plně kryt náklady na znovupořízení (pojištění na novou hodnotu) Budovy (včetně pojištění ztráty příjmu z nájemného), a pojištění odpovědnosti.

8. UVEDENÍ DO PŮVODNÍHO STAVU

8.1 Oznámení v případě vzniku škody

Pokud kdykoliv po Dobu nájmu dojde k poškození Pronajímaných prostor ohněm, jinou živelní událostí nebo jiným způsobem, Pronajímatel bude informovat Nájemce do 20 Pracovních dní od vzniku škody o odhadu doby, kterou Pronajímatel odůvodněně potřebuje k uvedení Pronajímaných prostor do původního stavu.

8.2 Práva na ukončení smlouvy

- 8.2.1 Pokud Pronajímatel odhaduje, že uvedení do původního stavu bude trvat déle než 3 měsíce, mohou obě Strany ukončit tuto Nájemní smlouvu výpovědí bez výpovědní doby, která nabude účinnosti doručením druhé Straně, a která bude podána maximálně 20 Pracovních dní od oznámení Pronajímatele informujícího o takové delší než 3-měsíční době uvedení do původního stavu.

8.3 Uvedení do původního stavu

Pokud se ani jedna ze Stran nerozhodne ukončit tuto Nájemní smlouvu nebo pokud Pronajímatel očekává, že uvedení do původního stavu nebude trvat déle než 3 měsíce, pak:

- 8.3.1 Pronajímatel neprodleně uvede Pronajímané prostory do původního stavu s tím, že úroveň jejich dokončení bude odpovídat původnímu stavu dodanému Pronajímatelem (kromě zhodnocení instalovaných bud' Nájemcem nebo Pronajímatelem, avšak hrazených Nájemcem), avšak s přihlédnutím ke