

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

---

mezi

společností

**KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.**

(jako Pronajímatelem)

a

společností

**Digitální a informační agentura**

(jako Nájemcem)

## Nájemní smlouva

### Smluvní strany:

**(1) KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.**

se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10 – Vršovice

IČ: 28446747, DIČ: CZ28446747

zastoupena společně Alenou Klípkovou a Mgr. Lukášem Nohejlem, jednatelem společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 142110

kontaktní 

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**(2) Digitální a informační agentura**

organizační složka státu

se sídlem Na vápence 915/14, Praha 3 130 00

IČ: 17651921

Neplátce DPH

zastoupena Ing. Martinem Mesršmídem, ředitelem

kontaktní email: posta@dia.gov.cz

ID DS: yukd8p7

(dále jen „Nájemce“)

**uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:**

### Úvodní ustanovení:

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 1441/46, umístěné na pozemkové parcele č. 857/1, zapsané na listu vlastnictví č. 3884 v katastrálním území Vršovice, obec Praha, (dále jen „Budova“),

### 1 Předmět smlouvy

- 1.1 Pronajímatel pronajímá Nájemci za úplaty nebytové prostory nacházející se ve 4. nadzemním podlaží Budovy (blíže specifikované jako budova B a C) s čistou vnitřní výměrou podlahové plochy 1.570,02 m<sup>2</sup> (dále jen „Prostory“), které jsou znázorněny barevně na plánu (dále jen „Plán“) tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy,
- 1.2 Smluvní strany sjednávají, že výměra Prostor se pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby s ohledem na právo společného užívání společných částí Budovy navyšuje o Add-on faktor ve výši 8 % (dále jen „Add-on faktor“). Celková plocha Prostor po navýšení dle předchozí věty je **1.695,62 m<sup>2</sup>**.
- 1.3 Výměry podlahových ploch Prostor uvedené v čl. 1 odst. 1.1 výše byly zjištěny na základě měření Pronajímatele, které tímto Nájemce činí nesporným. Smluvní strany se tímto dohodly, že pokud bude v budoucnu zjištěno, že skutečná výměra Prostor se liší od výměry uvedené v čl. 1 odst. 1.1 o max. +/-3%, nebude mít tato skutečnost vliv na výši Nájemného sjednaného v čl. 4 odst. 4.1 této smlouvy ani na výši Poplatku za služby uvedeného v čl. 4 odst. 4.2 této smlouvy ani na výši jakékoli jiné

platby, kterou je Nájemce povinen Pronajímateli dle této smlouvy hradit. V případě, že bude na základě nezávislého měření zjištěno, že se skutečná výměra Prostor liší od výměry uvedené v čl. 1 odst. 1.1 o více než +/- 3%, zavazují se smluvní strany uzavřít mezi sebou dodatek k této smlouvě, kterým se dohodnou na úpravě celkové částky měsíčního Nájemného dle čl. 4 odst. 4.1 a na úpravě celkové částky měsíčního Poplatku za služby dle čl. 4 odst. 4.2 tak, aby celkové měsíční Nájemné a celková výše Poplatku za služby odpovídala nově zjištěné skutečné výměře Prostor. Tato úprava Nájemného a Poplatku za Služby bude účinná ke dni účinnosti podpisu dodatku k této smlouvě. Žádná ze stran není oprávněna požadovat zpětnou úpravu již splatného Nájemného nebo Poplatku za služby.

## 2 Účel nájmu

**2.1** Nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze k výkonu své činnosti v souladu s právními předpisy, zejména se zákonem č. 12/2020 Sb., o právu na digitální služby a o změně některých zákonů (dále jen „**Přípustné užívání**“) s tím, že v Prostorech bude umístěno dislokované pracoviště Digitální a informační agentury (dále jen „**Přímý uživatel**“). Nájemce se zavazuje, že bude provozovat svou činnost a že zajistí, aby jeho zástupci, zaměstnanci, pozvané osoby a návštěvníci se chovali takovým způsobem, aby nedocházelo k rušení pořádku, a aby neobtěžovali a nerušili kteréhokoli dalšího nájemce nebo Pronajímatele při jeho provozování Budovy, ani do něj nezasahovali.

**2.2** Nájemce není oprávněn užívat Prostory k jiným účelům, než je Přípustné užívání.

## 3 Doba nájmu

**3.1** Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Dnem zahájení nájmu se rozumí 15. 1. 2024 (dále jen „**Den zahájení**“). Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádějí, že nabude-li smlouva účinnosti uveřejněním v registru smluv dle čl. 16.8 níže teprve po datu uvedeném v předchozí větě, je Dnem zahájení nejdříve den, kdy smlouva nabude účinnosti.

**3.2** Nájemce je povinen převzít od Pronajímatele Prostory ve stavu odpovídajícím Přípustnému užívání na výzvu Pronajímatele, nejpozději však do 3 pracovních dnů od účinnosti této smlouvy („**Den převzetí**“), nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V Den převzetí jsou strany povinny podepsat předávací protokol, v němž bude popsán stav Prostor, případně další podrobnosti. Smluvní strany souhlasně prohlašují a zaručují, že předávací protokol bude mít účinky zamýšlené touto smlouvou i v případě, kdy bude podepsán jinými osobami, než jsou osoby jednající za příslušnou smluvní stranu uvedenou v záhlaví této smlouvy (avšak s prokazatelnou legitimní vazbou na příslušnou smluvní stranu) a dále prohlašují a zaručují, že závaznost předávacího protokolu budou i v takovém případě bez veškerých výhrad a podmínek respektovat.

## 4 Nájemné a Poplatek za služby, úhrada Nájemného a poplatku za služby a jejich úprava

**4.1** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli Nájemné za užívání Prostor ve výši **260,-Kč** za 1 m<sup>2</sup> výměry Prostor měsíčně navýšené o Add-on faktor, tj. **celkem 440.861,20Kč** měsíčně.

- 4.2** Nájemce je povinen formou záloh platit Pronajímateli poměrný podíl na odhadovaných provozních nákladech za každý kalendářní rok (dále jen „**Poplatek za služby**“) poskytovaných s nájmem Prostor, jež jsou uvedeny v článku 8 odst. 8.2 této smlouvy (dále jen „**Služby**“). Podíl Nájemce na provozních nákladech je dán poměrem pronajaté plochy k celkové pronajímatelné ploše v Budově, která činí 24.074,2 m<sup>2</sup>. Poplatek za služby bude činit pro první rok nájmu **160,- Kč** za 1 m<sup>2</sup> výměry Prostor navýšené o Add-on faktor měsíčně, tj. celkem 271.299,20 **Kč** měsíčně.
- 4.3** Nájemce je povinen platit na základě této smlouvy Nájemné spolu s Poplatkem za služby měsíčně nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který jsou Nájemné a Poplatek za služby placeny, a to na bankovní účet Pronajímatele č. **1387824382/2700**, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., nebo na jiný účet, který mu Pronajímatel písemně oznámí. Nájemné a Poplatek za služby jsou hrazeny v CZK. Platba prvního Nájemného a Poplatku za služby je splatná do 15. dne od začátku Doby nájmu. Výše Nájemného a Poplatku za služby za neúplný kalendářní měsíc Doby nájmu bude stanovena poměrně.
- 4.4** Pronájem dle této smlouvy se pro daňové účely poskytuje formou dílčích plnění s tím, že každé dílčí plnění se považuje za samostatné zdanitelné plnění. Dílčím plněním se rozumí měsíční zdanitelné plnění, s výjimkou prvního dílčího plnění, které začíná Dnem zahájení a končí posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém Den zahájení nastal. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje první den kalendářního měsíce, za který se Nájemné a Poplatek za služby platí (dále jen „**Den zdanitelného plnění**“) s výjimkou prvního dílčího plnění, kdy Dnem zdanitelného plnění bude Den zahájení. Pronajímatel vystaví Nájemci na každé zdanitelné plnění odpovídající daňový doklad se splatností 30 dnů od jeho doručení do datové schránky Nájemce. Případně-li termín splatnosti na den, který není pracovním dnem, posouvá se termín splatnosti na nejbližší následující pracovní den. Nájemce po obdržení daňového dokladu v době jeho splatnosti do 5 pracovních dnů od jeho obdržení posoudí, zda je daňový doklad bezchybně vystaven (splňuje podmínky smlouvy) a splňuje všechny náležitosti daňového dokladu ve smyslu právních předpisů České republiky, přičemž má právo na jeho vrácení Pronajímateli, a to i opakovaně, pokud není bezchybně vystaven anebo nespĺňuje všechny náležitosti daňového dokladu ve smyslu platných právních předpisů České republiky. Vrácením takového daňového dokladu se lhůta splatnosti přerušuje a po dodání opraveného daňového dokladu začíná běžet lhůta nová.
- 4.5** V případě, že skutečné provozní náklady pro jakýkoliv kalendářní rok Doby nájmu přesáhnou odhadované provozní náklady pro uvedený kalendářní rok, uhradí Nájemce Pronajímateli částku (dále jen „**Vyrovnání provozních nákladů**“) rovnající se poměrnému podílu Nájemce na rozdílu mezi skutečnými provozními náklady pro uvedený rok a odhadovanými provozními náklady. V případě, že tato smlouva vstoupí v platnost nebo bude ukončena v jiný den, než je první den kalendářního roku, bude výše uvedené Vyrovnání provozních nákladů podle toho úměrně sníženo. Povinnost Nájemce uhradit Vyrovnání provozních nákladů ukončením platnosti této smlouvy nezaniká
- 4.6** Pronajímatel nejpozději do jednoho sto dvaceti (120) dnů po uplynutí každého kalendářního roku, předá Nájemci vyúčtování skutečných provozních nákladů Pronajímatele na provoz Budovy během uvedeného kalendářního roku, spolu s případným výpočtem Vyrovnání provozních nákladů za uvedený rok, na základě kterého se smluvní strany vyrovnají. Veškerá vyúčtování budou provedena dle

závazných právních předpisů. Vznikne-li po porovnání skutečných provozních nákladů se součtem uhrazených Poplatků za služby za příslušný kalendářní rok nedoplatek nebo přeplatek, bude vystaven opravný daňový doklad a Nájemce se zavazuje případný nedoplatek na základě opravného daňového dokladu uhradit, resp. Pronajímatel se zavazuje případný přeplatek Nájemci vrátit. Pronajímatel je výslovně oprávněn částku případného přeplatku použít na úhradu jakýchkoli svých splatných pohledávek vůči Nájemci.

- 4.7** Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit Poplatek za služby, a to v poměru zvýšení cen / nákladů ze strany poskytovatelů příslušných služeb či zvýšení rozsahu poskytovaných služeb, a to za podmínek tohoto článku. Nájemce se zavazuje platit poměrně zvýšený Poplatek za služby pro případ zvýšení cen anebo rozsahu služeb a/nebo energií ze strany poskytovatelů, a to i dojde-li k zvýšení cen a/nebo rozsahu v průběhu roku, a to na základě písemného sdělení Pronajímatele, přičemž k této úpravě může dojít maximálně dvakrát v průběhu kalendářního roku. Na vyžádání Nájemce je Pronajímatel povinen prokázat písemně důvodnost tohoto zvýšení, a to ve lhůtě do 7 dnů od žádosti Nájemce. Podklady odůvodňující jednostranné zvýšení Poplatku za služby mohou představovat především sdělení poskytovatele služeb o zvýšení záloh, či další obdobné relevantní podklady. Zvýšení Poplatku za služby je účinné teprve od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení písemného oznámení Nájemci o tom, že Nájemce bude platit zvýšený Poplatek za služby. Smluvní strany se dohodly, že pokud Pronajímatel nedoloží Nájemci, na jeho výše uvedenou žádost, důvodnost zvýšení, je Nájemce oprávněn platit Poplatek za služby v původní výši. V případě snížení cen či rozsahu služeb ze strany poskytovatelů se postupuje obdobně.
- 4.8** Pronajímatel nezaručuje, že jakékoliv dodávky a/nebo Služby zajišťované Pronajímatelem, třetími osobami nebo přímo Nájemcem budou odpovídat konkrétním potřebám Nájemce nebo budou poskytovány po celou dobu nájmu bez jakéhokoli přerušení. Nájemce tímto souhlasí s tím, že dodávky nebo Služby mohou být přerušeny nebo pozastaveny z důvodu: havárie, případně jiné příčiny, kterou Pronajímatel nemůže ovlivnit, nebo bude-li to v nutné z důvodu naléhavé potřeby či splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů. Pronajímatel je oprávněn zastavit, přerušit nebo snížit objem kterékoli dodávky anebo Služby z důvodu oprav, výměn či modernizace Budovy, jejích částí a souvisejících zařízení. Nájemce není oprávněn v případech uvedených v tomto článku požadovat na Pronajímateli slevu na Nájemném nebo jiných platbách dle této smlouvy nebo jejich snížení, ledaže v důsledku neposkytnutí některé služby Nájemce nebude moci Prostory užívat vůbec po dobu delší 2 dnů.
- 4.9** Pronajímatel je oprávněn Nájemné a Poplatek za služby každoročně zvyšovat vždy k 1. lednu, počínaje rokem 2025, (dále jen „**Den indexace**“), a to o míru inflace procentuálně vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 kalendářních měsíců přede Dnem indexace proti průměru 12 bezprostředně předchozích kalendářních měsíců), vyhlášeného Českým statistickým úřadem (dále jen „**Index**“). Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájem a Poplatek za služby lze v tomto případě navýšit maximálně o 10 %. (Příklad: V případě, že Index bude vyhlášen ve výši 23 %, je cenu možné navýšit o 10 %.) V případě, že bude Index tvořen zápornou hodnotou, pro účely této doložky platí, že Nájemné a Poplatek nebudou, jakkoliv sníženy. Základem takového zvýšení bude předchozí výše Nájemného a Poplatku za služby a takto stanovené Nájemné a Poplatek za služby bude zaokrouhleno na celé koruny české

nahoru. Dojde-li ke zvýšení Nájemného a Poplatku za služby, Pronajímatel vypočte novou částku Nájemného a Poplatku za služby a oznámí ji Nájemci. V případě, že Index přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikován, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který Pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

- 4.10** Veškeré platby dle této smlouvy budou zvýšeny o příslušnou DPH dle platných a účinných právních předpisů ke dni zdanitelného plnění, bude-li to podle těchto právních předpisů relevantní. Jakákoliv úhrada dle této smlouvy se považuje za provedenou v okamžiku, kdy je připsána na příslušný bankovní účet Pronajímatele.
- 4.11** Žádná ze smluvních stran není oprávněna si započíst jakoukoli svoji pohledávku proti jakékoli pohledávce druhé smluvní strany, jež vznikla druhé smluvní straně na základě této smlouvy.
- 4.12** Po Dobu nájmu se pro účely jakýchkoliv přepočtů z EUR na CZK či naopak, předpokládaných touto smlouvou, použije směnný kurz mezi EUR a CZK stanovený Českou národní bankou k prvnímu pracovnímu dni kalendářního měsíce, ve kterém je pro tehdy splatnou platbu prováděn příslušný přepočet. V případě, že bude česká koruna, jako zákonná měna České republiky, nahrazena jinou měnou, částky vyjádřené v této smlouvě v českých korunách se přepočtou na nově zavedenou měnu dle oficiálního směnného kurzu.
- 4.13** Dostane-li se Nájemce do prodlení s placením jakékoli částky, kterou je dle této smlouvy povinen uhradit Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci zákonný úrok z prodlení z dlužné částky stanovený nařízením vlády č. 351/2013 Sb..

## **5 Jistota**

Záměrně vypuštěno

## **6 Úpravy**

- 6.1** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoli změny či úpravy Prostor, včetně montáže jakýchkoli zařízení, (dále jen „**Úpravy**“).
- 6.2** Nájemce je povinen si zajistit veškerá povolení, oznámení, souhlasy a stanoviska, která budou vyžadována příslušnými právními předpisy v souvislosti s prováděním Úprav.
- 6.3** Před provedením jakýchkoli Úprav je Nájemce povinen předat Pronajímateli k jeho konečnému písemnému schválení (i) podrobné plány a specifikace Úprav a (ii) kopie stávajících pojistných smluv všech dodavatelů a subdodavatelů provádějících práce související s úpravami. Součástí pojistných smluv musí být rovněž pojištění odpovědnosti za škodu, a to v rozsahu, se kterým bude Pronajímatel souhlasit.
- 6.4** Nájemce je povinen provést veškeré Úpravy na své náklady, řádným způsobem s odbornou péčí, s použitím nových a kvalitních materiálů, v souladu se všemi zákonnými požadavky a technickými normami a v souladu s plány a specifikacemi předem písemně schválenými Pronajímatelem dle článku 6 odst. 6.3 této smlouvy.

Veškeré Úpravy Prostor budou po ukončení této smlouvy odstraněny na náklady Nájemce, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

- 6.5** Pronajímatel souhlasí, že v souladu s ustanovením § 28, odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb., zákona o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, bude Nájemce odepisovat veškeré jím provedené a uhrazené technické zhodnocení Prostor, které Pronajímatel písemně schválil. Pronajímatel se zavazuje, že po celou Dobu nájmu nebude zvyšovat vstupní hodnotu Prostor o technické zhodnocení zaplacené Nájemcem dle předchozí věty.
- 6.6** Bez ohledu na výše uvedené se Pronajímatel na vlastní náklady zavazuje provést úpravy, na kterých se Pronajímatel s Nájemcem písemně domluví (emailem postačí) a které budou provedeny Pronajímatelem před předáním Prostor. Veškeré takové úpravy, jejich rozsah a technická specifikace budou uvedeny v předávacím protokolu, který Pronajímatel a Nájemce podepíší v Den převzetí. Smluvní strany se dohodly, že článek 6.4 výše se neuplatní, a tedy úpravy Prostor provedené dle tohoto článku není Nájemce povinen při ukončení nájmu odstranit ani jinak Pronajímateli tuto úpravu kompenzovat.

## **7 Práva a závazky Nájemce**

### **7.1 Nájemce je oprávněn:**

- 7.1.1** nevýlučně užívat prostory Budovy určené Pronajímatelem ke společnému užívání nájemců a/nebo jiných uživatelů Budovy, a to zejména vchody, výtahy, chodby, společné prostory v suterénu Budovy a schodiště (dále jen „**Užívané společné prostory**“) s tím, že Pronajímatel má právo (i) užívat nebo pronajmout jakékoli Užívané společné prostory jakýmkoli osobám dle svého výběru a/nebo (ii) pořádat v Užívaných společných prostorách reklamní a jiné akce dle své rozumné úvahy, vždy tak, aby nedocházelo k jakémukoliv omezení užívání Prostor Nájemcem v souladu s účelem nájmu; vždy tak, aby nedocházelo k jakémukoliv omezení užívání Prostor Nájemcem v souladu s účelem nájmu ;
- 7.1.2** umístit v Užívaných společných prostorách informační tabuli s názvem, případně logem, své organizace, a to pod podmínkou, že obdržel od Pronajímatele předchozí písemný souhlas s podobou a rozměrem informační tabule a místem, kde má být instalována. Pronajímatel může dle svého uvážení rozhodnout o stanovení dalších podmínek pro instalaci informační tabule, a Nájemce je povinen tyto podmínky respektovat;
- 7.1.3** po předchozí rezervaci a jejím potvrzení ze strany Pronajímatele bezplatně využívat jednací salonky v dolní lobby Budovy a zasedací místnost až pro 15 osob ve 12.NP budovy B; a dále za poplatek využívat zasedací místnost až pro 30 osob ve 12.NP budovy B;
- 7.1.4** bezplatně využívat sdílené negarantované internetové připojení.
- 7.1.5** bezplatně využívat kolárnu a sprchy v suterénu budovy

### **7.2 Nájemce je povinen:**

- 7.2.1** neprodleně oznámit Pronajímateli veškeré změny údajů o Nájemci; především pokud se stane Nájemce plátcem DPH

- 7.2.2** před podpisem této smlouvy se seznámit s požárními směrnicemi, povinnostmi při nakládání s odpady produkovanými v Budově a dalšími vnitřními předpisy, které mu Pronajímatel za tím účelem zapůjčí;
- 7.2.3** užívat Prostory obvyklým způsobem a v souladu s Přípustným užíváním, dodržovat požadavky stanovené právními předpisy, které se týkají Budovy a Prostor, zejména pak protipožární, hygienické a ekologické požadavky, dodržovat povinnosti spojené s nakládáním odpady a předcházet vzniku škod na Prostorách; dodržovat bezpečnostní a protipožární ochranu Prostor a Budovy;
- 7.2.4** udržovat na vlastní náklady Prostory, včetně jejich příslušenství, zařízení a vybavení v nich umístěných, v dobrém stavu a bez zbytečného odkladu provádět v Prostorách veškeré opravy a údržbu, které jsou nezbytné k udržení Prostor v takovém stavu s tím, že ustanovení článku 6 odst. 6.1 a 6.2 této smlouvy se přiměřeně použije i na takové opravy a údržbu. Nájemce je zejména povinen provádět v Prostorách opravy spojené s opotřebením a opravy závad vzniklé zaviněním Nájemce;
- 7.2.5** dodržovat zásady řádného užívání Budovy vydané Pronajímatelem, včetně případných budoucích dodatků (dále jen „**Pravidla užívání Budovy**“);
- 7.2.6** bez zbytečného odkladu plnit veškeré požadavky stanovené právními předpisy a/nebo příslušnými správními orgány, jež se týkají užívání Prostor nebo Budovy;
- 7.2.7** udržovat Prostory v čistotě a udržovat pořádek v Užívaných společných prostorách v Budově;
- 7.2.8** záměrně vypuštěno;
- 7.2.9** zdržet se všeho, co by mohlo obtěžovat ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, a to zejména vibracemi či zápachem a neumožnit jiným, aby bylo v Prostorách provedeno cokoli, co by mohlo způsobit takové obtěžování;
- 7.2.10** předat Pronajímateli kopie veškerých výzev, nařízení, směrnic vydaných příslušnými správními orgány, včetně související korespondence s takovým orgánem, které se týkají užívání Prostor, a to bez zbytečného odkladu poté, co je Nájemce obdrží nebo zjistí, že byly vydány;
- 7.2.11** umožnit Pronajímateli a jím oprávněným osobám vstup do Prostor po předchozím písemném upozornění 48 hodin předem a v případě havárií či jiných odůvodněných případech i bez předchozího upozornění;
- 7.2.12** v co nejkratším možném termínu, nejpozději však do tří dnů oznámit Pronajímateli jakékoli poškozené či prasklé vnější nebo vnitřní sklo (včetně zrcadel), výplně oken a průčelí v Prostorách, v případě, že k poškození výplně došlo zaviněním na straně Nájemce, bude tato oprava nebo výměna provedena na náklady Nájemce;
- 7.2.13** neumožnit, aby jeho zástupci, zaměstnanci, pozvanými osobami a návštěvníky byla v Prostorách umístěna a/nebo do nich vnesena jakákoli látka, jež je nebo by mohla být nebezpečná, výbušná nebo jež by mohla poškodit životní prostředí a obecně, jež by mohla mít nepříznivý vliv na Prostory včetně jejich případných poškození, nebo jež by mohla být zdraví škodlivá;



- 7.2.14 bez souhlasu Pronajímatele nepoužívat vlastní elektrická topná tělesa;
- 7.2.15 na svůj náklad a včas zajišťovat revize vlastních elektrických spotřebičů v Prostorách;
- 7.2.16 nezasahovat do energetických, telekomunikačních, vodovodních, kanalizačních a jiných zařízení a sítí;
- 7.2.17 Nájemce nesmí v Prostorách umístit vybavení (zařízení) těžší než 250 kg/m<sup>2</sup>.

## **8 Práva a závazky Pronajímatele**

### **8.1 Pronajímatel je povinen:**

- 8.1.1 umožnit Nájemci během Doby nájmu pokojně užívat Prostory za podmínek uvedených v této smlouvě za předpokladu, že Nájemce včas hradí Nájemné a další částky jím splatné a splní všechny závazky a ujednání obsažené v této smlouvě;
- 8.1.2 umožnit Nájemci, aby si na své náklady vybavil Prostory potřebným nábytkem a zařízeními, a to za podmínek uvedených v článku 6 a 7 výše;
- 8.1.3 zajistit nutné opravy a údržbu Budovy a Užívaných společných prostor s výjimkou oprav a údržby, za které odpovídá Nájemce dle článku 7 bod 7.2.4 této smlouvy;
- 8.1.4 zajistit a instalovat, na náklady Nájemce, všechna schválená písmena nebo čísla na vstupních dveřích Prostor, přičemž všechna tato písmena a čísla budou v grafické úpravě používané v Budově a v Prostorách a za podmínek uvedených v článku 7 bod 7.1.2 této smlouvy.
- 8.1.5 vybavit na výzvu Nájemce každé pracovní místo telefonním přístrojem (v maximálním počtu 150 ks) připojeným k telefonní ústředně Budovy, přičemž telekomunikační poplatky spojené s uskutečněnými hovory mimo rámec Budovy budou Nájemci přeúčtovány měsíčně samostatnými fakturami dle platného tarifu;
- 8.1.6 v případě havárie započít bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 24 hodin v pracovní dny a 48 hodin v dny pracovního klidu od uplatnění požadavku Nájemce s jejím odstraňováním a zajistit její odstranění bez zbytečného odkladu, vždy však ve lhůtě přiměřené povaze vady, přičemž tato povinnost Pronajímatele se bude vztahovat i na EZS a klimatizaci a odstranění vady bude potvrzeno Nájemcem písemným zápisem. Pokud Pronajímatel započne s odstraňováním havárie později než ve lhůtě dle předchozí věty, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného a z Poplatku za služby;
- 8.1.7 na základě objednávky Nájemce a proti úhradě nákladů provést údržbu, opravy, prohlídky a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí Prostor (např. opravy podlahových krytin, výměny elektrických koncových zařízení (zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, osvětlovacích těles), opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, indikátorů vytápění, digestoří, umyvadel, výlevky, dřezu, splachovačů a sanitární keramiky WC, kuchyňských linek, termostátů topení, a to i v případě, že takové opravy jsou vyvolány jednáním Nájemce,

případně třetích osob, jimž Nájemce umožnil přístup do Prostor, které by svým charakterem vedlo k jinému než běžnému opotřebení);

**8.1.8** vybavit Prostory prostředky požární ochrany v souladu se současným kolaudačním určením Budovy;

**8.1.9** zachovávat ve vztahu ke třetím osobám mlčenlivost o všech informacích týkajících se Nájemce, o nichž se dozvěděl v souvislosti s touto smlouvou, nejsou-li veřejně dostupné.

## **8.2 Pronajímatel se zavazuje poskytovat s nájmem Prostor tyto služby:**

**8.2.1** dodávku studené vody a odvádění odpadních vod, včetně srážkových (pro Prostory i společné prostory v Budově);

**8.2.2** dodávku elektrické energie (pro Prostory a společné prostory v Budově);

**8.2.3** provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky klimatizace, VZT, vytápění a ohřev teplé vody a jiných souvisejících technologií;

**8.2.4** provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky EPS, PBX a EZS (včetně přístupových systémů);

**8.2.5** zajištění provozuschopnosti a povinných revizí přenosných hasicích přístrojů, požárních hydrantů a zajištění dokumentace PO vztahující se k Budově;

**8.2.6** úklid společných prostor v Budově a úklid Prostor;

**8.2.7** údržbu a běžné opravy společných prostor v Budově a venkovních ploch;

**8.2.8** provoz výtahů, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky dopravních prostředků – výtahů;

**8.2.9** ostrahu Budovy;

**8.2.10** provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky automatických dveřních systémů, zavíračů, vrat, závor atd.;

**8.2.11** zajištění řádného provozu a správy Budovy;

**8.2.12** pojištění Budovy;

**8.2.13** úhradu daně z nemovitostí dle platných právních předpisů;

**8.2.14** provoz poštovní podatelny v Budově;

**8.2.15** předání komunálního odpadu, který Nájemce produkuje při naplňování účelu této smlouvy do vlastnictví osoby, která je k tomu oprávněna ve smyslu.

**8.3** Pronajímatel může provádět změny či stavební úpravy Budovy a rozšiřovat, omezovat a/nebo měnit uspořádání a umístění Užívaných společných prostor a jiných prostor v Budově. Pronajímatel je dále oprávněn měnit dle svého rozumného uvážení Pravidla užívání Budovy, a to formou dodatků k těmto pravidlům. Takto upravené znění Pravidel pro užívání Budovy je pro Nájemce závazné počínaje 15. dnem ode dne, kdy byl Nájemci příslušný dodatek k Provoznímu řádu odeslán na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.

- 8.4** Vznikne-li Pronajímateli podle této smlouvy oprávnění vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu, je Nájemce povinen tuto pokutu zaplatit do 30 dnů od doručení jejího vyúčtování. Povinností Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu není dotčena povinnost Nájemce uhradit Pronajímateli vzniklou škodu v plné výši.
- 8.5** Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Budovy právo po předchozím vyzoomění provádět níže uvedená opatření: změnit jméno Budovy; změnit uspořádání a/nebo umístění vchodů, dveří, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo jiných veřejných částí Budovy; přijmout veškerá přiměřená opatření, včetně technických prohlídek, oprav, adaptací, malování, doplňků a zhodnocení Prostor nebo Budovy, jež mohou být nutná nebo vhodná pro provoz, bezpečnost, ochranu nebo zachování Prostor nebo Budovy nebo Pronajímatelova podílu na nich; mít vždy klíče od Prostor.
- 8.6** V případě, že je Nájemce v prodlení s placením Nájemného a/nebo Poplatku za služby a/nebo jakékoliv jiné částky, kterou je povinen uhradit Pronajímateli dle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn po 90 dnech od data splatnosti první neuhrazené faktury Nájemcem, vstoupit do Prostor, vyklidit veškerý majetek Nájemce a třetích osob z Prostor a uskladnit je na náklady Nájemce. Toto ujednání bere Nájemce na vědomí a výslovně s ním souhlasí a zavazuje se jej strpět.
- 8.7** V případě, že se Pronajímatel dopustí podstatného porušení povinnosti uvedené v bodě 8.1.1 této smlouvy, v důsledku kterého Nájemce nebude moci užívat Prostory nebo jejich část a toto porušení nenapraví ani do 10 dnů od doručení písemného upozornění Nájemce, je Nájemce oprávněn vyúčtovat Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den porušení příslušné povinnosti, avšak v maximální souhrnné výši 100.000,- Kč. Dosáhne-li smluvní pokuta maximální souhrnné výše dle předchozí věty považuje se taková situace za podstatné porušení smlouvy a Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit, přičemž odstoupení je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení Pronajímateli. Dopustí-li se Pronajímatel porušení povinnosti odstranit účinky havárie v Prostorách, jak je sjednána v bodě 8.1.6. této smlouvy a nenapraví-li toto porušení ani ve lhůtě 3 pracovních dnů ode dne doručení písemného upozornění Nájemce, je Nájemce oprávněn vyúčtovat Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každých 12 započatých hodin prodlení se splněním příslušné povinnosti; případná odpovědnost Pronajímatele za škodu způsobenou porušením této povinnosti tím není dotčena.
- 8.8** Po předchozím písemném upozornění alespoň 24 hodin, Pronajímatel nebo jím určená osoba jsou oprávněni vstoupit do Prostor spolu s kontaktní osobou Nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce (Přímého uživatele), a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i případného provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou Nájemce je doba od 9:00 hod. do 15:00 hod nebo po vzájemné domluvě, mimo dny pracovního klidu, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je osoba oprávněná jednat za Nájemce v Prostorách přítomna. Nájemce předá Pronajímateli náhradní klíče od Prostor za účelem jejich použití v případech, kdy vstup Pronajímatele do Prostor nesnese odkladu a souhlas Nájemce nelze získat. Klíče budou předány v zapečetěné krabičce, přičemž Nájemce má právo na kontrolu neporušenosti pečete. O každém použití tohoto klíče musí být Nájemce informován, včetně odůvodnění vstupu a popisu průběhu pobývání Pronajímatele v Prostorách.

## **9 Podnájem**

**9.1** Nájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jejich část do podnájemu nebo jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

## **10 Postoupení**

**10.1** Nájemce není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

**10.2** Pronajímatel je oprávněn postoupit veškerá práva a povinnosti dle této smlouvy na jakoukoli osobu dle svého výběru, o tom však bude Pronajímatel Nájemce předem písemně informovat včetně identifikace takové osoby. Nájemce se zavazuje, že v takovém případě na vyzvu Pronajímatele uzavře s Pronajímatelem a třetí osobou určenou Pronajímatelem třístranný dodatek k této smlouvě, dle kterého třetí osoba převezme veškerá práva a povinnosti Pronajímatele a stane se smluvní stranou této smlouvy namísto Pronajímatele.

## **11 Pojištění**

**11.1** Pronajímatel je povinen uzavřít odpovídající pojištění škody způsobené na Budově včetně součástí a příslušenství proti těmto rizikům:

- i. požár, výbuch, blesk, elektrický výboj,
- ii. škoda způsobená vodou,
- iii. bouřka, vichřice, krupobití, tíha sněhu,
- iv. stávka, nepokoje, terorismus, včetně vandalismu,
- v. přírodní pohromy.

Toto pojištění nekryje majetek, ušlý zisk a Úpravy pořízené Nájemcem. Pronajímatel se tímto vzdává regresního nároku vůči Nájemci a jeho pojistitelům vyplývajícím z rizik uvedených výše.

## **12 Ukončení smlouvy**

**12.1** Tato smlouva může být ukončena:

**12.1.1** dohodou smluvních stran;

**12.1.2** *záměrně vypuštěno*;

**12.1.3** výpovědí smluvní stran za podmínek uvedených v odst. 12.2, 12.3, 12.4, 12.5 a 12.6 níže;

**12.1.4** odstoupením v případech stanovených touto smlouvou.

**12.2** Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v následujících případech:

**12.2.1** nájemce užívá Prostory v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele, v němž byla Nájemci poskytnuta přiměřená lhůta pro nápravu nikoliv kratší než 10 dní;

**12.2.2** nájemce je po dobu více než 10 dní po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele v prodlení se zaplacením Nájemného a/nebo

Poplatku za služby a/nebo jakékoli jiné částky, kterou je povinen uhradit Pronajímateli dle této smlouvy;

**12.2.3** nájemce poruší svoji povinnost a nepřevezme Prostory a/nebo nepodepíše předávací protokol dle článku 3 odst. 3.2 této smlouvy;

**12.2.4** nájemce poruší jakoukoli jinou svoji povinnost dle této smlouvy, včetně Pravidel užívání Budovy, a takové porušení neodstraní do 30 dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.

Výpovědní doba v případě výpovědi dle tohoto bodu 12.2 činí 2 měsíce ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Neuveďte-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

**12.3** Nájemce i Pronajímatel jsou oprávněni vypovědět tuto Smlouvu bez uvedení důvodu. V případě, že Nájemce či Pronajímatel vypoví tuto Smlouvu bez uvedení důvodu, činí výpovědní doba dvanáct (12) měsíců počínaje dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že Nájemce vypoví tuto Smlouvu z důvodů, že (i) se Prostory staly bez zavinění Nájemce nezpůsobilé k Přípustnému užívání anebo (ii) Pronajímatel porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, a toto porušení nebylo napraveno Pronajímatelem ani v přiměřené lhůtě po doručení písemné výzvy Nájemce, činí výpovědní lhůta 30 (třicet) kalendářních dnů počínaje dnem následujícím po doručení výpovědi Pronajímateli. Právo Nájemce dle článku 12.4 této Smlouvy není výpovědí této Smlouvy nikterak dotčeno.

**12.4** Pronajímatel je povinen uhradit Nájemci paušální náhradu škody ve výši obvyklých nákladů na přestěhování Nájemce do jiného nebytového prostoru v lokalitě Hl. m. Prahy srovnatelného s Nebytovým prostorem, pokud Nájemce vypoví tuto Smlouvu z důvodu, že se Prostory staly nezpůsobilým k Přípustnému užívání v důsledku jednání či opomenutí Pronajímatele. Pronajímatel je povinen uhradit takovou paušální náhradu škody bez zbytečného odkladu poté, co ho Nájemce k úhradě paušální náhrady škody vyzve, na účet sdělený Nájemcem v této výzvě

**12.5** Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě, že Pronajímatel opakovaně podstatným způsobem poruší svoji povinnost poskytnout a udržovat Prostory ve stavu vhodném k Přípustnému užívání a toto porušení neodstraní v přiměřené době, jež nesmí být kratší než 15 dnů následujících po doručení písemné výzvy Nájemce. Nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu dle tohoto článku odst. 12.3, pokud k porušení povinnosti Pronajímatele došlo: (i) z důvodů vylučujících odpovědnost dle ustanovení z důvodů existence překážky vzniklé nezávisle na vůli Pronajímatele, ve smyslu ustanovení § 2913 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, která Pronajímateli objektivně brání ve splnění předmětné povinnosti, a/nebo (ii) z důvodu, že Prostory se staly nevhodnými pro Přípustné užívání v důsledku jednání Nájemce, jeho dodavatelů, zákazníků či jiné osoby, jež byli v Prostorách či Budově v souvislosti s činností Nájemce, a/nebo (iii) v souvislosti s výkonem práva dle článku 8 odst. 8.3 a odst. 8.5 této smlouvy a dále za podmínek uvedených v článku 14 této smlouvy.

**12.6** Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, pokud bylo rozhodnuto, že Budova bude odstraněna nebo upravena způsobem, který brání užívání Prostor v souladu s Přípustným užíváním. Výpovědní doba v takovém případě činí 6 měsíců

a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

- 12.7** Nejpozději v den ukončení této smlouvy je Nájemce povinen vyklidit Prostory a vrátit je Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení a s přihlédnutím k článku 6 odst. 6.4 této smlouvy. Pokud Nájemce poruší tuto povinnost a toto porušení neodstraní do 5 pracovních dnů od data ukončení této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci za každý den prodlení se splněním této povinnosti smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat náhradu škody způsobené takovým porušením, které lze uplatnit samostatně a v rozsahu nad rámec smluvní pokuty.
- 12.8** Pokud Nájemce poruší svou povinnost vyklidit Prostory dle tohoto článku, je Pronajímatel dále oprávněn vstoupit do Prostor, odstranit z nich na náklady Nájemce veškerý majetek Nájemce a třetích osob a Prostory znovu pronajmout třetím osobám. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a k vstupu do Prostor a k odstranění veškerého majetku a třetích osob z těchto Prostor tímto Pronajímatele výslovně zmocňuje. Žádné přetrvání ze strany Nájemce po ukončení této smlouvy se nevykládá jako prodloužení práva Nájemce obývat Prostory ve smyslu ustanovení § 2230 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 12.9** V případě, že se Nájemce dopustí jakéhokoli porušení této smlouvy uvedeného v článku 12 bod 12.2.1 až 12.2.4 této smlouvy a Pronajímatel následně v souladu s uvedeným článkem tuto smlouvu vypoví, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč. Tato smluvní pokuta může být po Nájemci Pronajímatelem požadována pouze jednou. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat náhradu škody, která mu vznikla v souvislosti s takovýmto porušením, kterou může uplatnit samostatně a v rozsahu nad rámec smluvní pokuty.

### **13 Poškození Budovy**

- 13.1** V případě, že bude Budova poškozena požárem, živelnou událostí, nehodou nebo jiným způsobem (dále jen „**Poškození Budovy**“), avšak Prostory zůstanou způsobilými k Přípustnému užívání, Pronajímatel zajistí, aby byla tato škoda opravena. V takovém případě není Nájemce oprávněn požadovat slevu na Nájemném a/nebo snížení Nájemného.

### **14 Oznámení**

- 14.1** Neoznámí-li Pronajímatel Nájemci písemně jiné údaje, je Nájemce povinen zasílat Pronajímateli veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 14.2** Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, musí být veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou doručeny druhé smluvní straně buď osobně Toto bude stvrzeno dokladem s razítkem, datem a podpisem příjemce, doporučeným dopisem nebo přes datovou schránku, a to na výše uvedené adresy smluvních stran. Každá ze smluvních stran může změnit svou doručovací adresu písemným oznámením druhé straně v souladu s tímto odstavcem. V případě pochybností o okamžiku doručení písemnosti poštou, nebo v případě, že nebyla adresátem převzata, nebo nebyla doručena z důvodu změny výše uvedené

doručovací adresy, o které smluvní strana písemně neinformovala druhou smluvní stranu, se má za to, že písemnost byla druhé smluvní straně doručena pátý den po jejím doporučeném podání na poště. Odmítne-li některá ze smluvních stran písemnost převzít, pak dnem učinění takového odmítnutí. Tímto dnem vzniknou hmotně právní účinky doručení.

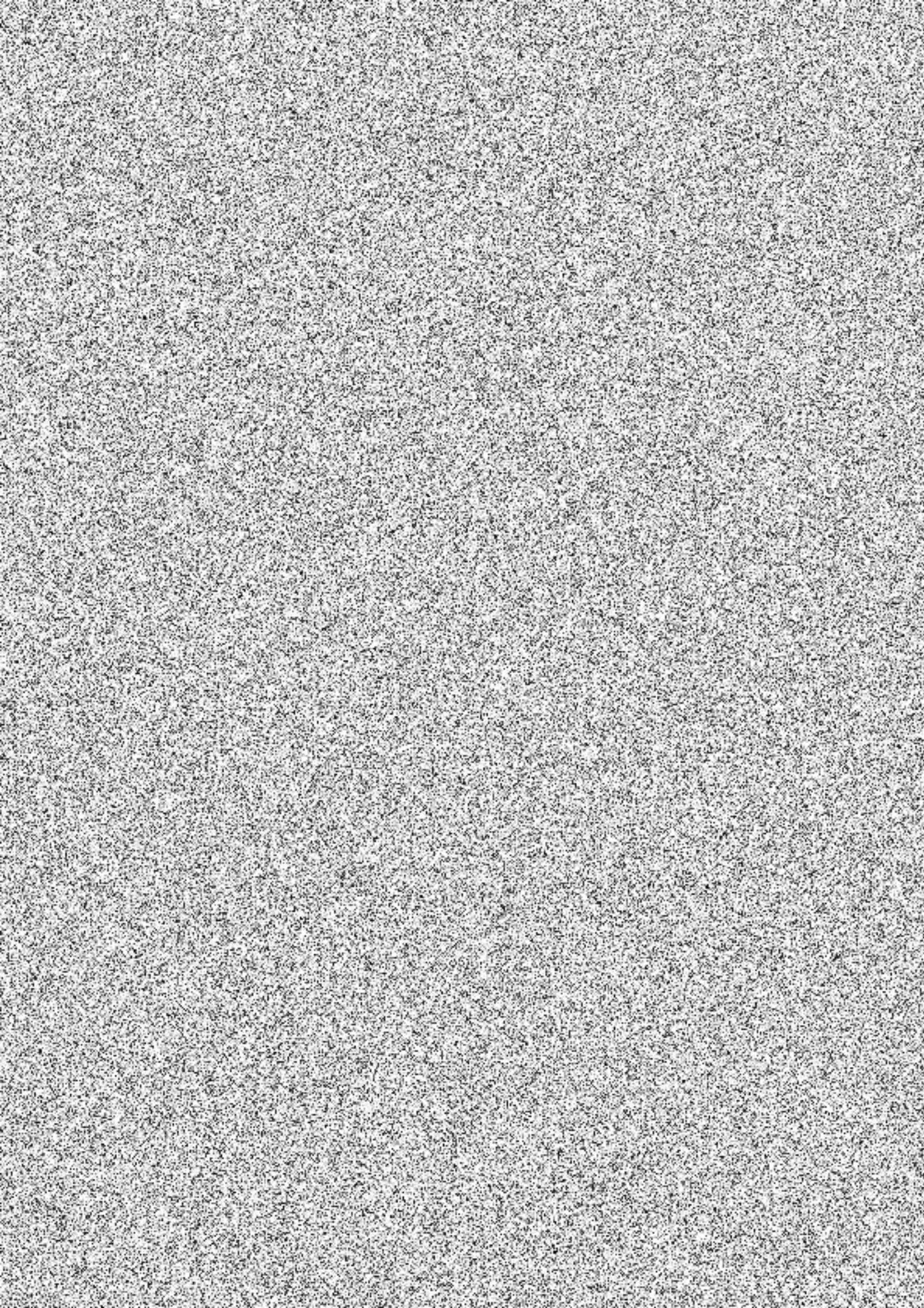
## **15 Řešení sporů**

- 15.1** Veškeré spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní, které se nepodaří odstranit jednáním mezi stranami, budou podle českého práva rozhodovány věcně a místně příslušným soudem České republiky.

## **16 Závěrečná ustanovení**

- 16.1** Tato smlouva se řídí právem České republiky.
- 16.2** Ukončením platnosti této smlouvy nezaniká povinnost Nájemce splnit své splatné závazky vyplývající z této smlouvy.
- 16.3** Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak.
- 16.4** Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 16.5** Ukáže-li se, nebo stane-li se v budoucnu, kterékoli ustanovení této smlouvy neúčinným, zdánlivým nebo nevykonatelným, zůstávají její zbývající ustanovení v platnosti a účinnosti. V takovém případě bude neúčinné, zdánlivé nebo nevykonatelné ustanovení nahrazeno ustanovením, které co nejvíce odpovídá vůli smluvních stran obsažené v neúčinném nebo nevykonatelném ustanovení.
- 16.6** Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních v českém jazyce, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.
- 16.7** Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, že odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli, a že a že byla uzavřena po dosažení oboustranné shody o jejím obsahu, když každá ze smluvních stran měla možnost základní podmínky této smlouvy ovlivnit. Na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 16.8** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv, dle zákona dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Zveřejnění provede Digitální a informační agentura (Nájemce). Pro odstranění pochybností smluvní strany souhlasně prohlašují, že žádná skutečnost ve smlouvě uvedená nepředstavuje jejich obchodní tajemství.
- 16.9** Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- a. Příloha č. 1 - Plán Prostor a Budovy

*[PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE NA DALŠÍ SAMOSTATNÉ STRÁNCE]*





**Příloha č.1**

**Plán Prostor a Budovy**

