

Smlouva č. 2023/V681/009
o nájmu prostoru
dle ust. § 2201 násl. občanského zákoníku

Smluvní strany:

ZVU a.s.

se sídlem Hradec Králové, Kukleny, Pražská třída 322/4, PSČ 500 04

IČ: 465 04 737

DIČ: CZ46504737

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném KS v Hradci Králové v oddíle B, vložce 630

zastoupená **Ing. Ivo Kolmanem**, členem představenstva

na straně jedné

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Centrum pro regionální rozvoj České republiky

se sídlem U Nákladového nádraží 3144/4, Praha 3 – Strašnice, PSČ 130 00

IČO: 04095316

DIČ: CZ04095316, není plátcem DPH

zastoupeno **Petrem Štěpánkem, Ph.D.**, generálním ředitelem

na straně druhé

(dále jen „**Nájemce**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku (dále jen „**Smlouva**“):

čl. 1

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 2086, jehož součástí je stavba, budova č.p. 320/8, Hradec Králové, Kukleny, označovaná jako **Obchodně - administrativní centrum (zkráceně OAC)**, adresa budovy: Pražská třída 320/8, 500 04 Hradec Králové - Kukleny.
Pronajímatel je dále vlastníkem vnějšího parkoviště na pozemku označeném jako p.č. 617/20, vnitřního parkoviště – parkovacích míst na části pozemku označeném jako p.č. 617/1 a příjezdové cesty na části pozemků označených jako p.č. 879/1, p.č. 879/2 a p.č. st. 667 (průjezd přes hlavní vrátnici) a p.č. 617/1 (dále jen „**Areál ZVU**“).
Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 48 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, pro katastrální území Kukleny v obci Hradec Králové.
2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci k užívání místnosti a další prostory v budově OAC, a to spolu s veškerými jejich součástmi, příslušenstvím a vybavením, a dále určená parkovací stání, a to konkrétně následující prostory:
 - a) kancelářské prostory o celkové ploše 805,75 m² ve 2. NP budovy OAC;
 - b) ostatní prostory o celkové ploše 177,25 m² ve 2. NP budovy OAC;
 - c) nebytový prostor v budově vedle budovy OAC o výměře 18 m²;



- d) 3 parkovací místa pro služební vozidla Nájemce uvnitř Areálu ZVU;
- e) 2 parkovací místa pro vozidla návštěv na vnějším parkovišti (na Pražské třídě);

(dále společně jen „**Předmět nájmu**“). Situační plány a specifikace Předmětu nájmu jsou uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy.

3. Nájemce Předmět nájmu za podmínek stanovených v této Smlouvě od Pronajímatele přijímá.
4. Vedle Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat rovněž další společné prostory budovy OAC v rozsahu potřebném pro řádný chod a užívání Předmětu nájmu (např. vstupní prostory, výtahy apod.), přičemž cena za jejich užívání je již zahrnuta ve sjednané výši nájmného. Vedle Předmětu nájmu a jeho příslušenství je Nájemce oprávněn bezúplatně užívat i prostranství v Areálu ZVU (k jízdě a chůzi); tato prostranství nejsou Předmětem nájmu, ale Nájemce je oprávněn je užívat.
5. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou oprávněni dále užívat další parkovací místa na vnitřním parkovišti Areálu ZVU za podmínky úhrady poplatku za povolení vjezdu a parkování ve výši 400,- Kč/vozidlo/rok (bez DPH). Úhrada bude prováděna, na základě samostatných dohod uzavřených mezi Pronajímatelem a osobou užívající takové parkovací místo. K žádosti Nájemce a/nebo jeho zaměstnance se Pronajímatel zavazuje takovou dohodu/y za uvedených podmínek uzavřít.
6. Pronajímatel se zavazuje nejpozději ke dni 15. 5. 2024 zajistit na své náklady a odpovědnost vybavení Předmětu nájmu úpravami, zařízeními a součástmi specifikovanými příloze č. 2 – Technická připravenost prostor a v takové kvalitě Předmět nájmu na své náklady udržovat po celou dobu trvání nájmu podle této Smlouvy.
7. Účelem nájmu Předmětu nájmu je provozování administrativní činnosti Nájemce. Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý pro sjednaný účel užívání a splňuje požadavky k tomu stanovené příslušnými právními předpisy (zejména stavebními, hygienickými, požárními apod.).
8. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost, nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření Smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
9. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn nakládat s Předmětem nájmu způsobem předvídaným touto Smlouvou, není omezen právními předpisy, rozhodnutími státního orgánu ani smluvními závazky v uzavření a plnění této Smlouvy a že ve vztahu k Předmětu nájmu není v současnosti veden žádný spor či řízení, které by to znemožňovalo. V této souvislosti se Pronajímatel zavazuje, že po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy neučiní žádný úkon, na základě kterého by se uvedené prohlášení stalo v podstatném ohledu nepravdivým a v případě, že se uvedené prohlášení ukáže nebo stane nepravdivým, zavazuje se Pronajímatel tento nežádoucí stav bez zbytečného odkladu odstranit.

10. Ocitne-li se Pronajímatel v prodlení se splněním kterékoliv z povinností plynoucích mu z odst. 6 tohoto článku výše (včetně povinností Pronajímatele podle přílohy č. 2 této Smlouvy), a nezjedná nápravu ani po uplynutí přiměřené lhůty, nejvýše však 5 dnů od doručení první písemné výzvy Nájemce, bude povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč za každý byt jen započatý den, kdy bude Pronajímatel v prodlení; tím není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody a případnou slevu z nájmu.

čl. 2

Doba trvání nájmu a předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci **počínaje dnem 1. 6. 2024 (počátek nájmu) na dobu určitou v délce trvání 7 let, tj. do 31. 5. 2031.**
2. Smluvní strany se dohodly, že se ve prospěch Nájemce zřizuje právo opce prodloužit dobu nájmu o dalších 7 let, a to tím způsobem, že nejméně 8 měsíců před uplynutím doby nájmu uvedené v předcházejícím odstavci Nájemce písemně informuje Pronajímatele, že na pokračování nájemního vztahu trvá. Doručením písemného oznámení Nájemce Pronajímateli dle tohoto odstavce se nájem dle této Smlouvy prodlužuje o dalších 7 let ode dne, ve kterém měl nájemní vztah původně skončit, a to až do 31.5.2038. Toto právo opce však lze použít za dobu trvání smluvního vztahu jen jednou.
3. Pronajímatel se zavazuje nejpozději 15. 5. 2024 předat Nájemci Předmět nájmu včetně jeho příslušenství, součástí a vybavení, a to k dočasnému bezúplatnému užívání na dobu do 1. 6. 2024 za účelem adaptace prostor. Pronajímatel není oprávněn výpůjčku Předmětu nájmu jednostranně vypovědět ani požadovat jejich předčasné vrácení
4. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol, jehož součástí budou též odečty stavů měřidel dodávaných energií, jako výchozí podklad pro jejich následné účtování. Při předání budou Nájemci předány též klíče a přístupové čipy (nebo karty) pro vstup do pronajatých prostor, a to v dostatečném množství (odpovídající počtu zaměstnanců Nájemce pracujících v Předmětu nájmu navýšený o přiměřený počet). V průběhu nájmu podle této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje předat Nájemci další přístupové čipy (karty) dle požadavků Nájemce.


čl. 3

Nájemné, platební podmínky, inflační doložka

1. Výše nájemného byla sjednána následovně:
 - a) nájemné za část Předmětu nájmu podle čl. 1 odst. 2 písm. a) této Smlouvy ve výši 1.990,- Kč/m²/rok, tj. celkem 1.603.442,50 Kč bez DPH/rok, měsíční nájemné celkem 133.620,21 Kč;
 - b) nájemné za část Předmětu nájmu podle čl. 1 odst. 2 písm. b) této Smlouvy ve výši 610,- Kč/m²/rok, tj. celkem 108.122,50 Kč bez DPH/rok, měsíční nájemné celkem 9.010,21 Kč;
 - c) nájemné za část Předmětu nájmu podle čl. 1 odst. 2 písm. c) této Smlouvy ve výši 13.800,- Kč bez DPH/rok, měsíční nájemné celkem 1.150,- Kč;

- d) nájemné za část Předmětu nájmu podle čl. 1 odst. 2 písm. d) této Smlouvy ve výši 5.700,- Kč bez DPH/rok/ vyhrazené parkovací místo pro Nájemce, tj. celkem 17.100,- Kč bez DPH/rok, měsíční nájemné celkem 1.425,- Kč bez DPH;
- e) nájemné za část Předmětu nájmu podle čl. 1 odst. 2 písm. e) této Smlouvy ve výši 6.000,- Kč bez DPH/rok/ vyhrazené parkovací místo pro návštěvy, tj. celkem 12.000,- Kč bez DPH/rok, měsíční nájemné celkem 1.000,- Kč bez DPH

Celkové roční nájemné činí 1.754.465,- Kč (bez DPH), celkové měsíční nájemné 146.205,42 Kč (bez DPH).

- 2. Dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájemné podle čl. 3 odst. 1 písm. a), b) a c) této Smlouvy osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
- 3. Nájemné bude Nájemce hradit měsíčně na základě daňového dokladu (faktury) vystavené Pronajímatelem k prvnímu pracovnímu dni příslušného kalendářního období, resp. ke dni počátku nájmu, se splatností 30 dní od data jeho doručení Nájemci. Nájemné bude pro fakturované období kratší než příslušné kalendářní období poměrově sníženo.
- 4. Smluvní strany se dohodly, že faktury budou zasílány Nájemci elektronicky z e-mailové adresy:  na e-mailovou adresu: podatelna@crr.cz. Smluvní strany se zavazují sdělit případnou změnu e-mailové adresy druhé smluvní straně v předstihu nejméně 5 pracovních dnů, a to písemným oznámením, nebude-li sjednáno jinak.
- 5. Pro případ prodlení se zaplacením nájemného je oprávněn Pronajímatel požadovat zákonný úrok z prodlení.
- 6. Výše nájemného lze na základě písemného oznámení Pronajímatele jednou ročně nejdříve s účinností od 1.4.2025 (a následně vždy s účinností od 1.4. dalšího kalendářního roku) navýšit z důvodu inflace, a to maximálně o míru inflace oznámenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok dle indexu spotřebitelských cen (CPI), a to za podmínky, kdy míra inflace za předchozí kalendářní rok přesáhne hodnotu 2 %. Navýšení nájemného nesmí přesáhnout rozdíl mezi takto zveřejněnou mírou inflace a hodnotou 2 %. Maximální limit pro navýšení nájemného postupem dle tohoto odstavce činí v jednom kalendářním roce maximálně 8 %. Navýšené nájemné bude zaokrouhleno na dvě desetinná místa v Kč bez DPH. Písemné, řádně odůvodněné a doložené oznámení o změně výše nájemného je Pronajímatel oprávněn uplatnit nejpozději do konce měsíce března daného kalendářního roku; k pozdějšímu oznámení Pronajímatele nebo k oznámení přesahující uvedený limit se nepřihlíží.

čl. 4

Služby, náklady služeb a jejich úhrada

- 1. V souvislosti s nájmem se Pronajímatel zavazuje zajistit Nájemci tyto služby:

Základní služby:

- a) dodávka elektrické energie do pronajatých prostor,
- b) dodávka elektrické energie do společných prostor,
- c) dodávka tepla pro vytápění,

- d) dodávka vody, ohřev teplé užitkové vody, odvod odpadních vod,
- e) svoz směsného odpadu,

Doplňkové služby:


- f) službu ostrahy a zabezpečení objektu a Předmětu nájmu,
- g) úklidové služby,
- h) běžná údržba prostor.

2. Dodávka elektrické energie, dodávka vody, ohřev teplé užitkové vody (a odvod odpadních vod) a dodávka tepla budou fakturovány v množství podle naměřených hodnot zjištěných z podružných odpočtových měřidel v pronajatých prostorách ve 2.NP budovy OAC a v cenách energií a médií, jak budou uvedeny v ceníku Areálu ZVU. Ceny v ceníku odpovídají cenám energií účtovaných hlavními regionálními dodavateli těchto energií a médií obdobné kategorii zákazníků a obdobnému charakteru odběru; ceny energií a médií, které Pronajímatel nenakupuje (získává z vlastních zdrojů, např. voda apod.) budou odpovídat cenám v místě a čase obvyklým a nesmí přesáhnout ceny těchto energií a médií účtovaných od hlavních regionálních dodavatelů. Aktuálně platný ceník je k dispozici na webových stránkách Pronajímatele (na adrese: <https://www.zvu.cz/media/cache/file/be/Cenik-EE-ZVU-2024.pdf>). Tyto dodávky budou fakturovány měsíčně na základě prováděných odečtů. V přílohách faktur bude uveden způsob výpočtu a stavy naměřených hodnot, aby bylo vyúčtování transparentní a kontrolovatelné. K žádosti Nájemce Pronajímatel doloží Nájemci kopii faktur za dodávky (nákupy) těchto energií a médií Pronajímateli.
3. Úplata za poskytování dodávky elektřiny a tepla související s provozem společných prostor v objektu (prostor recepcie, schodišť, společné chodby a provozování osobního a nákladního výtahu) a za poskytování zbývajících výše uvedených základních služeb bude stanovena na základě rozúčtování skutečných nákladů na zajištění těchto dodávek a služeb do místa pronájmu za příslušné období (kalendářní rok) podle poměru pronajatých kancelářských ploch Nájemcem podle čl. 1 odst. 2 písm. a) této Smlouvy k celkové kancelářské ploše v objektu OAC, která činí 2.092,5m². Úplatu platí Nájemce zálohově, a to na základě zálohové faktury vystavené Pronajímatelem k 1. pracovnímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností 30 dnů od jejího vystavení. Výše rovnoměrné **čtvrtletní zálohy činí 35 000,- Kč s DPH** (voda 2 500,-, el. energie do společných prostor 2 000,-, teplo 30 500,-). Po zaplacení příslušné zálohy vystaví Pronajímatel Nájemci daňový doklad o přijetí platby dle platných právních předpisů upravujících DPH. Vyúčtování zaplacených záloh bude provedeno za kalendářní rok v souladu s platnými právními předpisy formou příslušného daňového dokladu. K vyúčtování podílu těchto služeb doloží Pronajímatel kopie dodavatelských faktur a způsob výpočtu, tj. celková výměra, výměra ostatní nájemci, aby bylo vyúčtování transparentní a kontrolovatelné. Nájemce uhradí nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb do 30 dnů poté, co mu bude Pronajímatelem předloženo vyúčtování. Přeplatky budou Nájemci vráceny nejpozději do 30 dnů poté, co mu bude Pronajímatelem předloženo vyúčtování. V případě, že Nájemce nebude souhlasit s předloženým vyúčtováním, je povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu sdělit Pronajímateli včetně důvodů svého nesouhlasu. Nájemce má právo nahlížet do podkladů pro vyúčtování základních služeb.
4. Pronajímatel poskytuje Nájemci v rámci užívání Předmětu nájmu podle této Smlouvy bezplatně svoz kontejnerů směsného (komunálního) odpadu. Kontejnery na tříděný

odpad si Nájemci zpravidla řeší ve vlastní režii. Po dohodě smluvních stran je Pronajímatel schopen tyto činnosti pro Nájemce zajistit za úplatu.

5. Pronajímatel bude provádět **služby ostrahy budov a Předmětu nájmu**, zejména pak:
 - a) provozování vrátnice č. 1 „Hlavní“ na adrese Hradec Králové, Pražská třída 322/4 – nepřetržitý provoz,
 - b) provozování nákladní vrátnice č. 2 „Kavo“ přístupné z ulice Za Škodovkou ve dnech Po – Pá v době od 5:30 do 17:00 hod., So, Ne a SV – uzavřena,
 - c) vydání povolení vjezdu pro služební vozidla a pro soukromá vozidla zaměstnanců (zadání automobilů do vjezdového systému),
 - d) provozování přístupového systému budovy OAC,
 - e) provozování EZS budovy OAC, případně samostatné EZS prostor pronajatých Nájemcem (volitelně, za příplatek).

Bližší popis **služby ostrahy budov a Předmětu nájmu** je uveden v příloze č. 3 – Doplnkové služby. Cena za služby ostrahy je stanovena dohodou Smluvních stran a je uvedena v příloze č. 3. Cena je stanovena bez DPH, k této ceně bude fakturována sazba DPH stanovená zákonem.

6. Pronajímatel poskytne Nájemci **úklidové služby** v pronajatých prostorách ve 2.NP budovy OAC. Bližší popis úklidových služeb je uveden v příloze č. 3 – Doplnkové služby. Cena za úklidové služby je stanovena dohodou smluvních stran v návaznosti na rozsah a četnost úklidových služeb a je uvedena v příloze č.3. Cena je stanovena bez DPH, k této ceně bude fakturována sazba DPH stanovená zákonem. Nájemce je oprávněn ukončit odebrání úklidových služeb od Pronajímatele, kdykoli za trvání této Smlouvy, a to jednostrannou písemnou výpovědí. Výpověď nemusí být odůvodněna. Výpovědní doba je jeden měsíc (1) a počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Pronajímateli. Výpověď úklidových služeb nemá vliv na trvání nájmu, poskytování ostatních služeb a zbývajících ustanovení této Smlouvy.
7. Pronajímatel vystaví daňový doklad (fakturu), kterou vyúčtuje cenu za služby ostrahy a cenu za úklidové služby do 14 dnů po ukončení kalendářního měsíce. Den zdanitelného plnění je poslední kalendářní den kalendářního měsíce, lhůta splatnosti je 30 dnů od doručení faktury – daňového dokladu Nájemci. V případě, že tuto lhůtu Nájemce nedodrží, má Pronajímatel právo účtovat Nájemci zákonný úrok z prodlení. Úrok z prodlení bude fakturován vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce se lhůtou splatnosti 30 dnů.
8. Smluvní strany se dohodly, že faktury budou zasílány Nájemci elektronicky z e-mailové adresy:  na e-mailovou adresu: podatelna@crr.cz. Smluvní strany se zavazují sdělit případnou změnu e-mailové adresy druhé smluvní straně v předstihu nejméně 5 pracovních dnů, a to písemným oznámením, nebude-li sjednáno jinak.
9. Výše cena za služby ostrahy a ceny za úklidové služby lze na základě písemného oznámení Pronajímatele jednou ročně nejdříve s účinností od 1.4.2025 (a následně vždy s účinností od 1.4. dalšího kalendářního roku) navýšit z důvodu inflace, a to maximálně o míru inflace oznámenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok dle indexu spotřebitelských cen (CPI), a to za podmínky, kdy míra inflace za předchozí

kalendářní rok přesáhne hodnotu 2 %. Navýšení ceny za služby ostrahy a ceny za úklidové služby nesmí přesáhnout rozdíl mezi takto zveřejněnou mírou inflace a hodnotou 2 %. Maximální limit pro navýšení ceny za služby ostrahy a ceny za úklidové služby postupem dle tohoto odstavce činí v jednom kalendářním roce maximálně 8 %. Navýšená cena za služby ostrahy a cena za úklidové služby bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa v Kč bez DPH. Písemné, řádně odůvodněné a doložené oznámení o změnu výše ceny za služby ostrahy a ceny za úklidové služby je Pronajímatel oprávněn uplatnit nejpozději do konce měsíce března daného kalendářního roku; k pozdějšímu oznámení Pronajímatele nebo k oznámení přesahující uvedený limit se nepřihlíží.

10. Ocitne-li se Pronajímatel v prodlení se splněním kterékoliv z povinností plynoucích mu z odst. 1 tohoto článku výše a nezjedná nápravu ani po uplynutí přiměřené lhůty, nejvýše však 5 dnů od doručení první písemné výzvy Nájemce, bude povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč za každý, byť jen započatý den, kdy bude Pronajímatel v prodlení; tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody a případnou slevu z nájmu. Nájemce nemá nárok na zaplacení uvedené smluvní pokuty v případě, že Pronajímatel prokáže, že v plnění takové povinnosti mu dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli.

čl. 5

Práva a povinnosti smluvních stran, kontaktní osoby

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

1. Pronajímatel je povinen na svoje náklady a nebezpečí:
- a) přenechat předmět nájmu Nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
 - b) udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat,
 - c) zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu,
 - d) provádět ostatní údržbu Předmětu nájmu a její nezbytné opravy bez zbytečného odkladu poté, co byla potřeba oprav Pronajímateli oznámena, k tomu patří zejména povinnost provádět drobné opravy, zejména malování, opravu omítek, údržbu obkladů zdí, údržbu a opravy podlahových krytin a sociálního zařízení, údržbu oken, dveří a zámků a jiného kování, osvětlení (např. výměnu vadných zářivkových trubec, žárovek, opravy a výměny zámků, kování, okenních a dveřních skel apod.); za tímto účelem Nájemce umožní Pronajímateli nebo pracovníkům servisní společnosti vstup do předmětu nájmu.
 - e) sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a pojištění odpovědnosti za škodu a takové pojištění po celou dobu trvání této Smlouvy udržovat,
 - f) udržovat v provozu silové a slaboproudé sítě a datové rozvody umožňující provoz datové sítě,
 - g) udržovat EZS v provozu, zajišťovat jeho údržbu a opravy a bez zbytečného odkladu odstranit jeho případné nedostatky nebo výpadky,
 - h) provádět či zajistit provedení veškerých periodických a jiných revizí, kontrol, prohlídek, zkoušek a servisu elektrických a jiných vyhrazených zařízení, které jsou součástí budovy zejména výtahy, požárně bezpečnostní zařízení a osvětlení,
 - i) vybavit budovu OAC (včetně Předmětu nájmu) věcnými prostředky požární ochrany, zejména hasícími přístroji, a provádět či zajistit provedení jejich revize, kontroly, údržby, doplnění či výměny v souladu s příslušnými právními předpisy,

- j) provádět úklid a údržbu společných prostor budovy OAC, přístupových komunikací a chodníků k budově OAC, včetně pronajatých parkovacích stání a okolních venkovních prostor spočívající zejména v běžném úklidu (listí, odpadků apod.), údržbě zeleně, sekání trávy a úklidu sněhu v souladu s příslušnými právními předpisy. Úklid a údržba uvedených prostor musí být Pronajímatelem prováděna průběžně a v dostatečných intervalech s ohledem na aktuální roční období a jejich faktický stav; v případě úklidu sněhu platí, že Pronajímatel je povinen úklid provádět podle aktuálních klimatických podmínek a zabezpečit bezpečný přístup pracovníků, klientů i dodavatelů Nájemce do předmětu nájmu v pracovní dobu,
 - k) provádět v pronajatých prostorách v případě potřeby deratizaci a desinsekci,
 - l) provádět či zajistit provoz, údržbu, servis, pravidelné prohlídky včetně čištění a desinfekce, revize, kontroly a zkoušky klimatizačního systému a všech jeho vnitřních a venkovních součástí v Předmětu nájmu, a to tak, aby Nájemce mohl po celou dobu nájmu využívat funkcí klimatizačního systému, tj. zejména regulovat teplotu vzduchu ve všech prostorech vybavených klimatizací dle této Smlouvy a dále bez zbytečného odkladu odstraňovat jeho případné nedostatky, poruchy a výpadky tak, aby měl Nájemce možnost regulovat teplotu vzduchu; čištění klimatizace včetně její desinfekce bude provedeno jednou za kalendářní rok před zahájením letní sezóny, a to zpravidla do konce měsíce dubna příslušného kalendářního roku, s ohledem na aktuální klimatické podmínky.
2. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.
 3. Pronajímatel se zavazuje zajistit a udržovat po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy bezbariérový vstup do budovy OAC a dále do Předmětu nájmu. Bezbariérový vstup do budovy a Předmětu nájmu musí být viditelně označen a musí být v kvalitě a provedení odpovídající příslušným právním, technickým a bezpečnostním předpisům.
 4. Pronajímatel je povinen zajistit, aby Nájemce, jeho zaměstnanci, klienti a dodavatelé mohli vstupovat a odcházet z budovy OAC kdykoliv, a to i mimo provozní či otevírací dobu budovy OAC, a to jak v pracovních, tak i v mimopracovních dnech; stejné platí i pro užívání pronajatých parkovacích stání.
 5. Pronajímatel se zavazuje, že pronajatá parkovací stání podle čl. 1 odst. 2 písm. d) a e) této Smlouvy budou viditelně označena/vymezena v terénu cedulí s označením, že se jedná o parkovací stání Nájemce, případně dopravní značkou vyhrazeného parkování pro Nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Nájemce neučiní niče, čím by omezil Nájemce v užívání těchto parkovacích stání a v přístupu k nim.
 6. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel není oprávněn na úhradu svých pohledávek za Nájemcem uplatnit zadržovací právo k věcem Nájemce, jeho zaměstnanců, dodavatelů či klientů nacházejícím se v Předmětu nájmu. Za tímto účelem není Pronajímatel oprávněn ani vstupovat do Předmětu nájmu.
 7. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci využívat stávající vlastní rozvody počítačové sítě (LAN), které budou jako samostatný segment zakončené v samostatném uzamykatelném komunikačním rozvaděči Pronajímatele v místnosti č. 227 (Server), umožní Nájemci umístit zde své aktivní prvky a přístup 24 hod./7 dní v týdnu. Pronajímatel umožní Nájemci vybudování trasy pro samostatný datový okruh, a to

včetně přístupu povolaných osob a umístění technologií poskytovatelů Nájemce. Pronajímatel bude provádět pro Nájemce řízený přístup osob do místnosti č. 227 a na vyžádání nájemce předá výstupy ze systému EZS. Pronajímatel pro potřeby Nájemce zabezpečí dohledový režim v místnosti č. 227, tj. umístění kamery na samostatný rozvaděč vyhrazený pro potřeby Nájemce.

8. Ocitne-li se Pronajímatel v prodlení se splněním kterékoliv z povinností plynoucích mu z odst. 1, 5 a 7 tohoto článku výše, a nezjedná nápravu ani po uplynutí přiměřené lhůty, nejvýše však 5 dnů od doručení první písemné výzvy Nájemce, bude povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč za každý, byť jen započatý den, kdy bude Pronajímatel v prodlení; tím není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody a případnou slevu z nájmu. Nájemce nemá nárok na zaplacení uvedené smluvní pokuty v případě, že Pronajímatel prokáže, že v plnění takové povinnosti mu dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli.
9. Nájemce je povinen:
 - a) užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této Smlouvy,
 - b) oznámit Pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
 - c) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji Nájemce strpět po nezbytně dlouhou dobu, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,
 - d) oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení kontroly, potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,
 - e) dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány z důvodů porušení povinností Nájemce,
 - f) Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na Předmětu nájmu. Takové škody je Nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
10. V případě výměny klíčů do Předmětu nájmu v budově OAC ze strany Nájemce je Nájemce povinen předat jednu sadu nových klíčů Pronajímateli, který je povinen převzaté klíče udržovat v zapečetěné obálce pod uzamčením.
11. Nájemce má právo provést změnu Předmětu nájmu, zejména stavební úpravy, jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se Pronajímatel s Nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však Nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu Pronajímatele, je povinen Předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Za změnu Předmětu nájmu se nepovažuje přizpůsobení rozmístění nábytku, barvy výmalby, opravy omítek, oprava a změna stínící techniky a svítící techniky (s výjimkou k Předmětu nájmu pevně namontovaných svítidel) nebo oprava a změna podlahové krytiny (např. položení koberce, změna druhu krytiny apod.) v Předmětu nájmu, přičemž tyto změny je Nájemce oprávněn provést dle svých potřeb a představ i bez předchozího souhlasu Pronajímatele.

12. Nájemce se zavazuje při své činnosti respektovat a přiměřeně ke sjednanému předmětu a účelu nájmu se řídit následujícími vnitropodnikovými směrnicemi Pronajímatele, a to:

- *Provozní řád budovy Obchodně – administrativního centra (OAC), v platném znění*
- *Dopravní řád v areálu a.s., v platném znění*
- *Provoz zdvihacích zařízení a výtahů, v platném znění*
- *Požární poplachové směrnice, v platném znění*

Tyto dokumenty budou součástí protokolárního předání předmětu nájmu Nájemci. Pronajímatel zajistí, že Provozní řád budovy, požární poplachová směrnice (evakuační řád) je vyvěšen v budově a dostupný všem osobám v budově. O případných změnách uvedených dokumentů bude Pronajímatel Nájemce písemně informovat.

13. Žádná ze smluvních stran není oprávněna jednostranně započít jakékoli své pohledávky plynoucí z nebo vyplývající z této Smlouvy vůči druhé smluvní straně bez předchozího souhlasu této druhé smluvní strany.

14. Smluvní strany dále sjednaly pro zajištění komunikace při realizaci této Smlouvy následující kontaktní osoby:

Kontaktní osoby Pronajímatele:

Jméno:  (v oblasti pronájmu)
Telefon: 
e-mail: 

Jméno:  (v oblasti ostrahy)
Telefon: 
e-mail: 

Kontaktní osoba Nájemce:

V oblasti smluvních záležitostí, fakturace a technické věci zásadního charakteru:

Jméno: 
Telefon: 
e-mail: 

V oblasti běžných provozních záležitostí:

Jméno: 
Telefon: 
e-mail: 

čl. 6 Skončení nájmu

1. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v čl. 2 této Smlouvy.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.

3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
4. Každá ze smluvních stran je oprávněna písemně vypovědět tuto Smlouvu z důvodů uvedených v odst. 5 (důvody pro výpověď podanou Pronajímatelem) a v odst. 6 (důvody pro výpověď podanou Nájemcem) za níže uvedených podmínek, a to s šesti (6) měsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně na její adresu uvedenou v této Smlouvě, případně na adresu, kterou smluvní strana v průběhu trvání této Smlouvy písemně oznámila druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem založený touto Smlouvou písemnou výpovědí pouze v případě, že Nájemce závažným způsobem neplní povinnosti podle této Smlouvy, kterými se rozumí výhradně to, že:
 - a) Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle této Smlouvy po dobu delší než 30 dnů, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele na takové prodlení;
 - b) Nájemce užívá Předmět nájmu v zásadním rozporu s účelem nájmu stanoveným v této Smlouvě, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele na takové porušení;
 - c) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; to neplatí ve vztahu k subjektům uvedeným čl. 7. odst. 1 této Smlouvy;
 - e) má-li být budova OAC odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu, a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemohl ani předvídat.
6. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem založený touto Smlouvou z následujících důvodů:
 - a) z důvodů uvedených v zákoně;
 - b) bude-li podstatně změněn předmět činnosti Nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu;
 - c) bude-li rozhodnuto o reorganizaci, restrukturalizaci nebo jiné podstatné organizační změně Nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu;
 - d) bude-li Nájemce zrušen nebo bude-li rozhodnuto o zrušení jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu; nebo
 - e) bude-li rozhodnuto o přemístění pracoviště Nájemce umístěného v předmětu nájmu.
7. Nájemce je oprávněna písemně vypovědět tuto Smlouvu i bez uvedení důvodu, a to s dvanácti (12) měsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Pronajímátele na jeho adresu uvedenou v této Smlouvě, případně na adresu, kterou Pronajímatel v průběhu trvání této Smlouvy písemně Nájemci oznámil.
8. V případě, že rozdíl mezi zveřejněnou mírou inflace za předchozí kalendářní rok a hodnotou 2 % bude větší než maximální limit pro navýšení nájemného podle čl. 3 odst. 6 této Smlouvy, tj. bude větší než 8 %, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět, a to s devíti (9) měsíční výpovědní dobou. Výpověď je Pronajímatel oprávněn podat nejpozději ve lhůtě pro uplatnění oznámení o změně výše nájemného podle čl. 3 odst. 6 této Smlouvy (tj. do konce měsíce března daného kalendářního roku), k pozdější výpovědi se nepřihlíží. Výpovědní doba počne běžet od prvního dne

kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Nájemci na jeho adresu uvedenou v této Smlouvě, případně na adresu, kterou Nájemce v průběhu trvání této Smlouvy písemně Pronajímateli oznámil.

9. K výpovědi Nájemce nebo Pronajímatele podané v rozporu s touto Smlouvou se nepřihlíží.
10. Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li Pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání.
11. Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit Pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
12. Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl, a uvést Předmět nájmu do původního stavu, pokud si mezi sebou strany nedohodly něco jiného.
13. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

čl. 7 Ostatní ujednání

1. Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas, aby po dobu platnosti nájmu opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor nájmu (viz čl. 1 této Smlouvy) v přiměřeném rozsahu a šetrným způsobem štítem, návěstím, vlajkou či podobným znamením Nájemce (případně Ministerstva pro místní rozvoj a jim podřízených či řízených třetích osob či organizačních složek státu). Možnost vyvěšení štítu, návěstí, vlajky nebo podobného znamení poskytuje Pronajímatel Nájemci bezplatně. Smluvní strany se rovněž dohodly, že Nájemce je oprávněn připevnit v prostorách tvořících Předmět nájmu i mimo prostory tvořící předmět nájmu, zejména na fasádu budovy OAC či na pozemek před touto budovou informační ceduli s logem, ochrannou známkou či jiným označením Nájemce či dalších osob uvedených v tomto odstavci Smlouvy. Na konkrétním umístění těchto log a cedulí se zástupci Pronajímatele a Nájemce domluví a učiní o tom písemný zápis.
2. Pronajímatel schvaluje Nájemci instalaci a provozování vlastního přístupového systému, tj. v prostorách budovy OAC u vstupu do Předmětu nájmu.
3. Při skončení nájmu je Nájemce povinen veškerá označení podle čl. 7 odst. 1 této Smlouvy odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému užívání; pro případ porušení této povinnosti Nájemce sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s odstraněním označení.
4. Pronajímatel tímto uděluje souhlas se zápisem sídla poboček a pracovišť Nájemce, Ministerstva pro místní rozvoj a jim podřízených či řízených třetích osob či organizačních složek státu na adrese Předmětu nájmu do veřejných rejstříků.

5. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce přenechal Předmět nájmu (nebo jakoukoli jeho část) k dočasnému úplatnému či bezúplatnému užívání i třetím osobám uvedeným v čl. 7. odst. 1 této Smlouvy. Umožní-li Nájemce užívat Předmět nájmu takové třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby prostory užíval sám.

čl. 8

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Nájemcem a Pronajímatelem. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) a s tímto uveřejněním souhlasí. Zveřejnění této Smlouvy v registru smluv provede Nájemce. Tato Smlouva nabývá účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv. Pronajímatel dále souhlasí s tím, aby Nájemce poskytoval informace o obsahu a plnění této Smlouvy v souladu a za podmínek zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
2. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
3. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této Smlouvy se řídí ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravujícími obecný nájem.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že případné dodatky k této Smlouvě musí být vyhotoveny pouze písemně, číslované vzestupnou řadou a podepsané oběma smluvními stranami. Smluvní strany si dále ujednaly, že k jiným formám nebude přihlíženo a nebudou jimi vázány.
5. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že tuto Smlouvu, tj. ani práva nebo povinnosti z ní vyplývající, nelze postoupit na řad. Žádná ze smluvních stran není oprávněna vtělit jakékoliv právo plynoucí jí ze Smlouvy nebo z jejího porušení do podoby cenného papíru.
6. Pokud je nebo se stane některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. Toto ustanovení se použije také pro případy, které tato Smlouva výslovně neupravuje nebo jejichž řešení z této Smlouvy jednoznačně nevyplývá.
7. Tato Smlouva je podepsána v elektronické podobě, a to za použití elektronických podpisů (tj. zaručeného elektronického podpisu či kvalifikovaného elektronického podpisu), a to v souladu s ust. § 561 odst. 1 občanského zákoníku a zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že Smlouva je v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí a s obsahem Smlouvy souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Následující přílohy této Smlouvy jsou její nedílnou součástí:

Příloha č. 1 – Situační plány Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Technická připravenost prostor

Příloha č. 3 – Doplnkové služby

V Hradci Králové dne *(dle el. podpisu)*

V Praze dne *(dle el. podpisu)*

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:



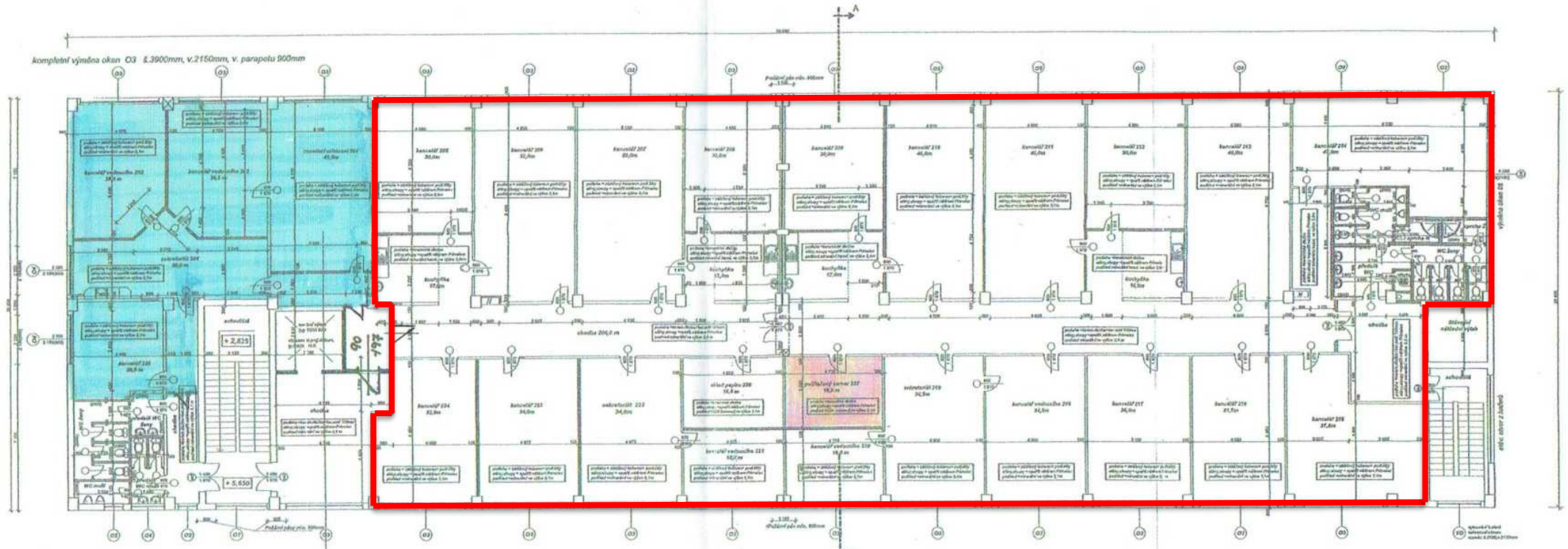
.....
Ing. Ivo Kolman
člen představenstva



.....
Petr Štěpánek, Ph.D.
generální ředitel

půdorys 2.N.P.

**Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru č. 2023/V681/009 – část a)
Schéma pronajatého prostoru ve 2.NP budovy OAC**



- Výměna oken:**
- O2 - rozměr š.900mm, v.2160mm, v. parapetu 900mm
 - O3 - rozměr š.3900mm, v.2150mm, v. parapetu 900mm
 - O4 - rozměr š.2350mm, v.2150mm, v. parapetu 900mm
 - O5 - rozměr š.900mm, v.1050mm, parapet ve v.2000mm
 - O6 - rozměr š.1600mm, v.1050mm, parapet ve v.2000mm
 - O7 - rozměr š.2450mm, v.2150mm, parapet ve v.900mm
 - O8 - rozměr š.1200mm, v.900mm, parapet ve v.2150mm
 - 10 - rozměr š.2100mm, v.2100mm, (do stělavé otvoru)

- Prvky:**
- v otvorbě bude keramická dlažba srovnávací - 300 x 300mm, v keramické v 150mm (výrobce Bentina Ceva - Cháňovské) plesný typ a odělní lesta upravená dodatečně
 - stěny z sádkových zářezů: sádk. KAZKA - 250 x 200mm, do v.2000mm (výrobce Keramika Hradč. BR) plesný typ a odělní lesta upravená dodatečně
 - v sádkových zářezích bude keramická dlažba protiskluzová (výrobce Keramika Hradč. BR) plesný typ a odělní lesta upravená dodatečně
 - do SDK písků š. 125 mm, ukázo vlnitých sádkových zářezů, vlnitá zlatková izolace ISOVER š.50mm, na stěně š. sádkových SDK dle výškové provedení (GPR) (nepropustná)
 - do SDK podlahy v místech sádkových zářezů podlahy dle GPR-1 (nepropustná)
 - rozsvětlení sádkových zářezů bude upraveno až při realizaci stádu (jedná se 50% světlová plocha)
 - odělní lesta vlnitých sádkových zářezů bude upravena až při realizaci stádu (jedná se 50% světlová plocha)
 - zhlavový kabouze typ: rozsvětlení upraveno až při realizaci stádu
 - náhradní zdroj pro osvětlení unikových cest, chráněných i nechráněných, na cca 20 minut

- Legenda materiálů:**
- sádkobetonová příška š.100, resp. 125mm, v. tloušťkou izolace ISOVER š.50mm
 - dřevěný z ušlechtilých dřev š.100, resp. 200mm
 - SDK příčky, dle upravené technické specifikace š.125mm
 - stěnový zářez

- Pronájem – Centrum pro regionální rozvoj ČR
- Server – rozdělený „souběžný“ pronájem pro Centrum pro RR ČR a IDIADA CZ
- Pronájem Studio ANIMATO

* 0,000 = 101,000 (srovnávací rovina 1.N.P.)

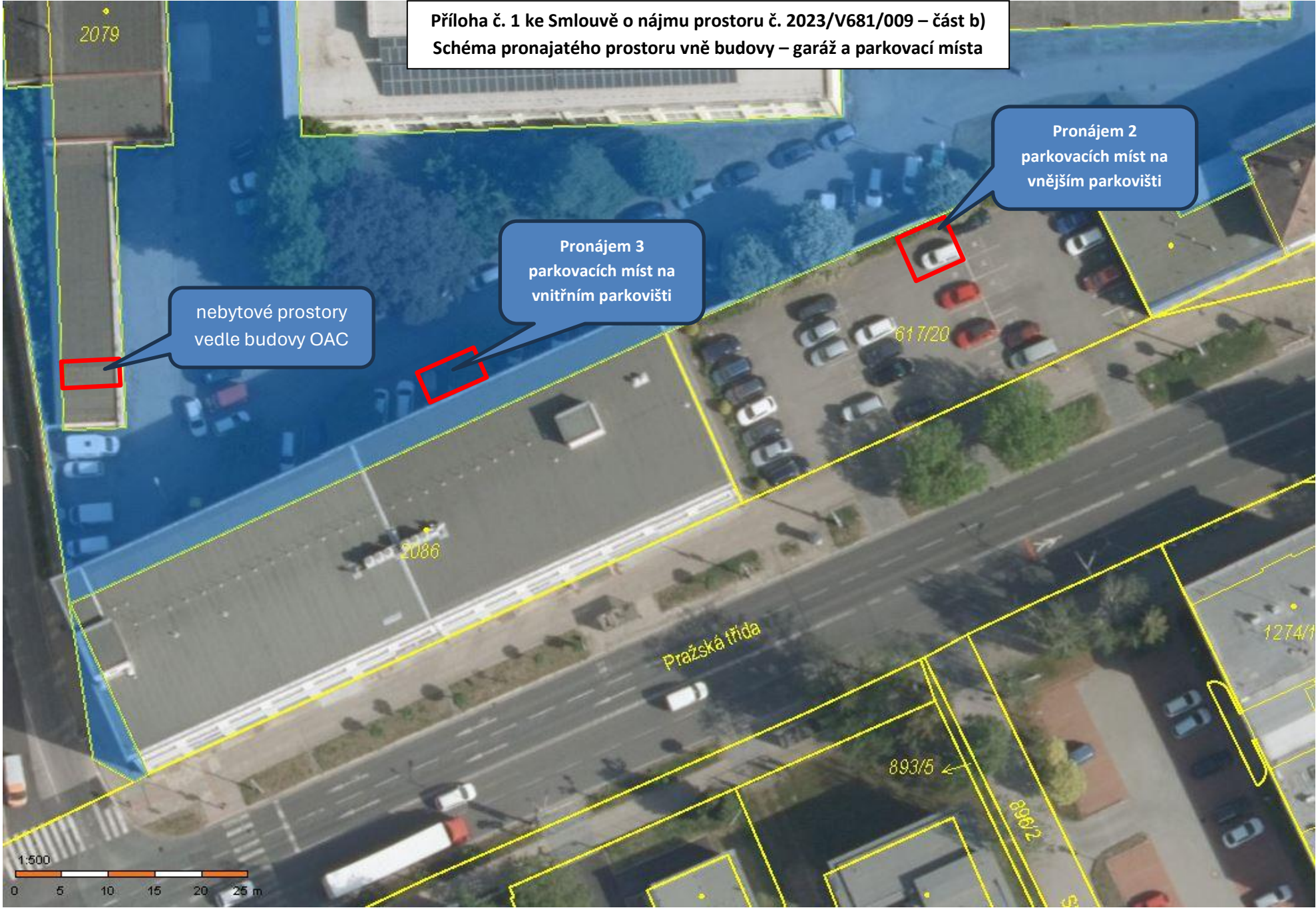
| | | | | | |
|------------------------|--|--------------------|---------|----------------|----------|
| zodpovědný pojistitel: | podpis: | vypisovat: | podpis: | střední: | SP |
| Ing. Miroslav Buřan | | Ing. Michal Dorian | | datum: | 10/2004 |
| investor: | ZVU s.s. | | | měřítka: | 1:500 |
| | Pravská tř.322, Hradec Králové 500 04 | | | stav: | stavební |
| účel: | Rekonstrukce objektu MODELÁRNÝ | | | číslo výkresu: | |
| | na pozemku stp.č.2086, k.ú.Kukuleň, Hradec Králové | | | | |
| výkres: | Půdorys 2.N.P. | | | | |

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru č. 2023/V681/009 – část b)
Schéma pronajatého prostoru vně budovy – garáž a parkovací místa

nebytové prostory
vedle budovy OAC

Pronájem 3
parkovacích míst na
vnitřním parkovišti

Pronájem 2
parkovacích míst na
vnějším parkovišti



Příloha č. 2 - Technická připravenost prostor

Pronajímatel se zavazuje na svoje náklady a na svoji odpovědnost zajistit od počátku nájmu a po celou dobu trvání Smlouvy udržovat následující technicko – provozní vybavení prostor, a to:

Výmalba

Veškeré pronajaté prostory jsou ke dni počátku nájmu nově vymalovány bílou výmalbou. Nová výmalba bude provedena podle potřeby, minimálně vždy po 5 letech, pokud o provedení výmalby nájemce pronajímatele požádá.

Podlahové krytiny:

V tabulce č. 1 je u každé z místností/prostor uveden/a specifikace druhu podlahové krytiny, tj. koberec, linoleum nebo dlažba, kterou bude místnost/prostor vybaven/a. Podlahová krytina je včetně lišt. Pokud je určena jako podlahová krytina koberec, jedná se o zátěžový koberec dle volby Nájemce. Nájemce si typ koberce zvolí nejpozději do 15.3.2024.

Připojení multifunkčních/kopírovacích zařízení

Možnost připojení multifunkčních/kopírovacích zařízení bude zajištěna ve všech prostorách označených v tabulce č. 1 jako kuchyňka. Místo pro multifunkční/kopírovací zařízení bude stavebně vybaveno vždy datovou zásuvkou UTP a dvojjzásuvkou silovou.

Příprava pro docházkový terminál a wi-fi nájemce

Pro zapojení docházkového terminálu bude vyveden datový kabel na začátku chodby. Přesné místo vyvedení datového kabelu určí nájemce nejpozději do 15.3.2024.

Pro zapojení wifi budou připravena dvě místa stavebně vybavená vždy datovou zásuvkou UTP a dvojjzásuvkou silovou. Přesné místo vyvedení datové zásuvky UTP a silové dvojjzásuvky určí nájemce. Zapojení wifi si zajistí nájemce sám.

Datové zásuvky UTP

V tabulce č. 1 je u každé z místností/prostor uveden/a specifikace počtu osazených datových zásuvek UTP, kterými bude místnost/prostor vybaven.

Kuchyňky

K dispozici nájemci jsou 4 kuchyňky. Prostory kuchyňek jsou vždy vybaveny kuchyňskou linkou s horními i dolními skřínkami, vč. dřezu a baterie. Jsou zařízeny elektrické zásuvky pro zapojení rychlovarné konvice a mikrovlnné trouby, kávovaru, lednice, případně myčky a minimálně ve dvou kuchyňkách jsou k dispozici přípojné místa pro myčku; přesné označení kuchyňek s přípravou na myčku určí nájemce nejpozději do 15.3.2024

Osvětlení

Kancelářské prostory jsou opatřeny osvětlením, které splňuje požadavek dle platné legislativy, tedy 300 – 500 luxů na pracovní ploše stolu. Stropní svítidla v kancelářích a zasedacích místnostech budou v případě obměny průběžně osazována již jen LED osvětlením (žárovky, trubice, popř. svítidla).

Sociální zařízení

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

Stínící technika

Všechna okna v pronajatých prostorách jsou vybavena horizontálními žaluziemi - vložené do rámu oken.

Klimatizace

V tabulce č. 1 je u každé z místností/prostor uvedeno, zda je místnost/prostor vybaven/a klimatizací. Klimatizace musí být v dostačující kapacitě a výkonu ve vztahu k prostoru, v kterém je umístěna.

Zárubně, kování a zámkové vložky

Zárubně dveří obložkové v barvě dveří, osazené dveřmi včetně kování, prahy dřevěné. V tabulce č. 1 je u každé z místností/prostor uveden/a specifikace druhu kování, kterým budou osazeny dveře do uvedené místnosti/prostor.

Všechny použité zámkové vložky musí splňovat požadavky bezpečnostní třídy RC 3, nebo vyšší.

Požární schodiště

Z vnitřní strany je opatřeno klikou nebo panikovým kováním. Z vnější strany je opatřeno koulí a čtečkou čipu pro otevření pomocí čipu.

Základní požadavky spojené s fyzickou bezpečností

Kamerový systém CCTV v místnosti č. 227 (serverovna):

- Pronajímatel poskytne kameru (případně kamery), které budou snímat vstup do serverovny i rackovou skříň Nájemce;
- Kamery Pronajímatele budou napojeny na UPS;
- Archivaci záznamů a systém vzdáleného přístupu k těmto záznamům si zajistí Nájemce;

Poplachový zabezpečovací a tísňový systém (PZTS) (dříve EZS)

- rozdělení do dvou samostatných okruhů nezávislých na aktivaci/deaktivaci systému ve zbývající části budovy;
- 1. okruh: serverovna, 2. okruh: zbývající prostory Nájemce (součástí nemusí být WC v prostoru u nákladního výtahu);
- přidělení příslušných kódů k PZTS Nájemci;
- monitoring detekce poplachových stavů v režimu 24/7
- poplachový zabezpečovací a tísňový systém napojen na UPS

Serverovna

- vybavení hasicího přístroje vhodného pro hašení elektrozařízení, tj. ideálně CO2;

- instalace teplotního/kouřového čidla s (a) případnou integrací do PZTS (b) zapojením do plnohodnotné EPS (pokud je samostatná EPS v objektu instalována)
- pro serverovnu je vyhotoven Provozní řád, který definuje postupy pro její bezpečný a spolehlivý provoz, a na jehož aktualizaci se Nájemce zavazuje podílet a následně se zavazuje tento aktualizovaný Provozní řád dodržovat

Tabulka č. 1:

| číslo místnosti | plocha (m2) | Počet UTP | podlahová krytina | klimatizace ano/ne | dveřní kování |
|-----------------|-------------|-----------|-------------------|-----------------------|---------------|
| 205 | 29,718 | 0 | koberec | ano | koule/ klika |
| 206 | 47,8695 | 3 | koberec | ano | klika/ klika |
| 207 | 49,761 | 2 | koberec | ano | klika/ klika |
| 208 | 29,7498 | 2 | koberec | ano | klika/ klika |
| 209 | 30,734 | 2 | koberec | ano | klika/ klika |
| 210 | 46,657 | 5 | koberec | ano | klika/ klika |
| 211 | 47,04 | 5 | koberec | ano | klika/ klika |
| 212 | 31,115 | 5 | koberec | ano | klika/ klika |
| 213 | 49,276 | 5 | koberec | ano | klika/ klika |
| 214 | 46,681 | 5 | koberec | ano | klika/ klika |
| 215 | 37,975 | 2 | koberec | ano | klika/ klika |
| 216 | 31,692 | 3 | koberec | ano | klika/ klika |
| 217 | 35,7925 | 3 | koberec | ano | klika/ klika |
| 218 | 34,055 | 3 | koberec | ano | klika/ klika |
| 219 | 34,055 | 5 | koberec | ano | klika/ klika |
| 220 | 16,617 | 2 | koberec | ano | klika/ klika |
| 221 | 17,139 | 2 | koberec | ano | klika/ klika |
| 222 | 33,8813 | 3 | koberec | ano | klika/ klika |
| 223 | 33,8813 | 3 | koberec | ano | klika/ klika |
| 224 | 27,8 | 3 | koberec | ano | klika/ klika |
| 226 | 16,5726 | 0 | linoleum | ne | koule/ klika |
| 227 | 16,0679 | 0 | linoleum | ano | koule/ klika |
| kuchyňka 1 | 15,093 | 1 | dlažba | ne | bez dveří |
| kuchyňka 2 | 15,1091 | 1 | dlažba | ne | bez dveří |
| kuchyňka 3 | 15,609 | 1 | dlažba | ne | bez dveří |
| kuchyňka 4 | 15,8025 | 1 | dlažba | ne | bez dveří |
| chodba, WC | 177,25 | 0 | dlažba | ne | klika/ klika |
| celkem | 982,993 | | | | |

Příloha č. 3 – Doplnkové služby

(A) Úklidové služby

1. Úklid předmětu nájmu bude prováděn s vynaložením odborné péče, s použitím čistících a úklidových prostředků, které odpovídají platným právním předpisům a normám, personál bude proškolen ohledně norem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany.
2. Nebude-li domluveno jinak, bude úklid předmětu nájmu prováděn po pracovní době Nájemce, tj. po 16:00 hod.
3. Pronajímatel se zavazuje provádět úklid vlastními úklidovými a dezinfekčními prostředky; na udržování speciálních povrchů bude používat výhradně prostředky doporučené výrobcem. Spotřebu úklidových a dezinfekčních prostředků a dalšího materiálu bude pronajímatel účtovat dle skutečné měsíční spotřeby; vyšší spotřeby úklidových a dezinfekčních prostředků je povinen pronajímatel doložit (např. předložením rozúčtování spotřeby). Specifikace materiálu a prostředků a jejich jednotkové ceny, jsou uvedeny v tabulce Rozpis prací a cenová nabídka.
4. Pronajímatel je ve vztahu k provádění úklidu povinen zejména:
 - a) nemanipulovat s listinami a jinými dokumenty ani výpočetní technickou Nájemce při provádění úklidu, zejména tyto nepřesouvat na jiné místo ani je neodpojovat od přívodu elektrické energie a nestírat na výpočetní technice prach,
 - b) neumožnit výkon nelegální práce pracovníků,
 - c) řádně opatrovat klíče od předmětných prostor a učinit účinná opatření k zamezení jejich zneužití nebo ztráty; v případě ztráty klíčů od předmětných prostor, je Pronajímatel povinen okamžitě informovat Nájemce,
 - d) odstranit bezplatně a neprodleně reklamované vady v provedených úklidových pracích.
5. Zjistí-li Nájemce, že úklid nebyl proveden v potřebné kvalitě, v rozporu s uvedenými podmínkami nebo že nebyl proveden vůbec, oznámí tuto skutečnost Pronajímateli nejpozději do konce následujícího dne, kdy ke zjištění těchto nedostatků došlo. Pronajímatel je povinen odstranit tyto nedostatky bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 48 hodin po oznámení Nájemce a přijmout opatření, kterými se vyloučí nebo alespoň sníží možnost opakování prokazatelně zjištěných nedostatků.
6. V případě ztráty klíčů od předmětných prostor Pronajímatelem (resp. pracovníky, které provádí úklidový servis), bere Pronajímatel na vědomí, že Nájemce je oprávněn z bezpečnostních důvodů vyměnit veškeré zámkové vložky, ke kterým náležely ztracené klíče, a to na náklady Pronajímatele; Pronajímatel se zavazuje tyto náklady Nájemci uhradit.
7. Pronajímatel se zavazuje, zachovávat mlčenlivost o veškerých informacích spadajících do oblasti obchodního tajemství a důvěrné informace (tzn. veškeré informace, data a dokumenty, ať již v písemné, elektronické, ústní či jakékoli jiné podobě, obsahující zejména jakékoli technické, obchodní, provozní, organizační, technologické, ekonomické, finanční informace a jakékoli další informace důvěrné povahy, které mají skutečnou nebo alespoň potenciální hodnotu a nejsou běžně dostupné a mají být utajeny), o kterých se při provádění úklidu dozví.
8. Pronajímatel přijme účinná opatření pro zamezení úniku důvěrných informací. Pronajímatel se zavazuje dodržovat bezpečnostní opatření, a to zejména:
 - a) zamykání prostor (případně kódování pro případ ochrany elektronickým zařízením)

- b) řízený přístup ke klíčům vč. závazku nepředat klíče třetí osobě a nesděliti třetí osobě přístupová hesla/kódy do prostor apod.,
 - c) závazek neumožnit vstup do prostor nepovolaným osobám, tj. jakýmkoli třetím osobám vyjma osobám provádějící úklidové služby.
9. Pronajímatel označuje osoby oprávněné komunikovat a jednat s Nájemcem ve věcech úklidu:

Jméno a příjmení:

Tel.:

e-mail:



10. Změna ceny za dodávané úklidové služby je přípustná pouze v případě:

- a) při změně výše DPH, a to způsobem, který bude odpovídat zákonné úpravě v sazbě DPH; tato změna bude případně provedena ve formě dodatku k této Smlouvě.
- b) při změně výše minimální mzdy danou příslušným nařízením vlády. V případě změny tohoto nařízení se na základě žádosti dodavatele dodatkem ke smlouvě změní cena za službu o částku vypočítanou na úvazek 4 hodin /včetně zákonných odvodů zaměstnavatele/.

Rozpis prací:

Denně:

Kanceláře:

- vynesení košů
- otření prachu (stoly, poličky, parapety)

Kuchyňky:

- vynesení košů
- omytí kuchyňky
- setření podlahových ploch

Soc. zařízení:

- vynesení košů
- omytí toalet
- omytí baterií a umyvadel
- vyleštění zrcadel
- setření podlahových ploch

Chodba:

- setření podlahových ploch

Doplňování spotřebního a hygienického materiálu do zásobníků a výměna sáčku v odpadkových koších

2 x týdně – úterý a čtvrtek:

Kanceláře:

- vysávání koberců

Soc. zařízení:

- omytí obkladů ve sprše + vaničky a baterie
- omytí dveří u koupelen a WC

1 x týdně:

- kontrola a ometení pavučin v celém prostoru
- omytí dveří u kanceláří

Cenová nabídka

Cena úklidových služeb dle Rozpisu prací a cenové nabídky, jež tvoří přílohu a nedílnou součást této přílohy č. 3 ke Smlouvě, činí bez spotřebního materiálu **14 220,- Kč měsíčně bez DPH**. K této ceně bude doplněn spotřební materiál, ve standardu používaným státní správou, dle skutečné spotřeby a v cenách obsažených v Rozpisu prací a cenové nabídce, a poplatek za svoz tříděného odpadu ve výši **1 000,- Kč měsíčně** (kontejner na papír 1 100l plast modrý, svoz 1x týdně, a kontejner na plasty 1 100l plast žlutý, svoz 1x za dva týdny).

(B) Služba ostrahy

Provozování ostrahy v areálu ZVU a v budově OAC je specifikováno následovně:

Služba ostrahy areálu ZVU:

- provozování vrátnice č. 1 „Hlavní“ na adrese Hradec Králové, Pražská třída 322/4 – nepřetržitý provoz
- provozování nákladní vrátnice č. 2 KAVO, přístupné z ulice Za Škodovkou ve dnech Po-Pá v době od 6.00 do 17.00 hod., So, Ne a SV – uzavřena
- vydávání povolení vjezdu pro služební vozidla i pro soukromá vozidla zaměstnanců

Služba ostrahy budovy OAC a pronajatých prostor Nájemce:

- provozování EZS pronajatého prostoru v následujícím rozsahu – samostatně střežené (a deaktivovatelné) zóny:
 - přední vstup (hlavní vstup od výtahu)
 - zadní vstup (od únikového schodiště, také přístup od WC)
 - serverovna
 - bývalý zbrojní sklad
 - bývalá místnost pro nakládání s utajovanými skutečnostmi
- systém EZS je napojen na strážní službu ZVU na Hlavní vrátnici a může být připojen k telefonnímu „volači“, který bude telefonovat a/nebo posílat sms na vybraná čísla zaměstnanců Nájemce
- provozování přístupového systému na bázi vstupních čipů, s odstupňováním možnosti přístupu do budovy OAC a do pronajatého prostoru Nájemce

- Pronajímatel poskytne Nájemci přiměřený počet vstupových čipů dle jeho požadavků, a Nájemce uhradí Pronajímateli jejich pořizovací hodnotu
- poskytnutí kamery anebo kamer pro dohled nad serverovnou, případně i pro dohled na chodbu a vstupní dveře do pronajatých prostor Nájemce
- kamery budou napájeny přes UPS
- záznam, jeho uchování a vyhodnocení si zajistí Nájemce dle vlastních potřeb ve vlastní režii

Cena služeb ostrahy bude stanovena později po upřesnění rozsahu služeb ostrahy pronajatého prostoru (s ohledem na výstupy z EZS, na počty poskytnutých kamer apod.)

Pro stávající rozsah systému EZS a kamer v serverovně je stanovena cena **3 450,- Kč měsíčně bez DPH.**

Příloha - Rozpis prací a cenová nabídka

| Cenová nabídka obsahuje veškeré náklady pronajímatele pro zajištění popotávaných služeb | | | | | | |
|---|---|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Položka č. | Druh činnosti | Četnost neměnná | Měsíční paušál - cena bez DPH v Kč | | Výše DPH v Kč | Cena v Kč včetně DPH |
| Paušální kalkulace měsíční ceny | | | | | | |
| 1 | kanceláře - vynesení košů, otření prachu (stoly, poličky, parapety) | denně | 14 220,00 | | 2 986,20 | 17 206,20 |
| 2 | kuchyňky - vynesení košů, omytí kuchyňky, setření podlahových ploch | denně | | | | |
| 3 | soc. zařízení - vynesení košů, omytí toalet, omytí baterií a umyvadel, vyleštění zrcadel, setření podlahových ploch | denně | | | | |
| 4 | chodba - setření podlahových ploch | denně | | | | |
| 5 | doplňová spotřebního a hygienického materiálu do zásobníků, výměna sáčků v odpadkových koších | denně | | | | |
| 6 | kanceláře - vysávání koberců | 2x týdně (úterý + čtvrtek) | | | | |
| 7 | soc. zařízení - omytí obkladů ve sprše + vaničky a baterie, omytí dveří u koupelen a WC | 2x týdně (úterý + čtvrtek) | | | | |
| 8 | kontrola a ometení pavučin v celém prostoru, omytí dveří u kanceláří (včetně zasedacích místností, denních místností) | 1 x týdně | | | | |
| Cena celkem za pravidelné služby za měsíc = měsíční paušál | | xx | 14 220,00 | | 2 986,20 | 17 206,20 |
| | Ceny dodávaných hygienických prostředků a spotřebního materiálu (doplňování průběžně) | xx | Jednotky | Cena za jednotku bez DPH v Kč | Výše DPH v Kč | Cena v Kč včetně DPH |
| 9 | toaletní papír dvouvrstvý, celulóza 19,8 m (8 ks/ bal, 64 ks/pack) | průběžně | ks | 5,32 | 1,12 | 6,44 |
| 10 | papírové ručníky jednovrstvé, ZZ zelené, 23x25 cm, 5000 ks/ bal | průběžně | balení | 389,55 | 81,81 | 471,36 |
| 11 | tekuté mýdlo pro ekonomicky úsporné využití (modré Merida Galba) 5kg/ bal | průběžně | balení | 101,73 | 21,36 | 123,09 |
| | sáčky na odpad 35 l, černé HOPE role | průběžně | role | 32,50 | 6,83 | 39,33 |