

**SMLOUVA  
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR  
(v areálu Letecké Cargo Ostrava-Mošnov)**

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění  
(dále jen „Občanský zákoník“)

mezi:

**Pronajímatelem:** **Vector Parks Ostrava (Mošnov) s.r.o.**  
(dříve společnost Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o.)  
se sídlem: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4  
IČ: 047 66 181  
DIČ: CZ04766181  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
[REDAKCE]  
zastoupená: [REDAKCE] jednatel  
[REDAKCE] jednatel  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,  
sp.zn. C 253321

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Nájemcem:** **ČR – Generální ředitelství cel**  
se sídlem: Budějovická 1387/7, 140 00 Praha 4  
IČ: 712 14 011  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
jednající: [REDAKCE] ředitelka Odboru 13 Hospodářské správy GŘC,  
na základě pověření gen. ředitele č. j. 2742/2017-900000-11 ze dne  
9.1.2017

(dále jen „Nájemce“)

(dále společně také „Smluvní strany“ či „Strany“)

## Čl. 1 Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem níže uvedených nemovitostí v rámci areálu Vector Parks Ostrava Mošnov včetně veškerého jejich příslušenství a všech součástí na těchto pozemcích umístěné:

- **budova č.p. 372 na pozemku st. 594,**

zapsaná na LV č. 654 pro katastrální území Mošnov, obec Mošnov, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín (dále jen „**Budova A**“ nebo „**Stavba**“),

- pozemek parc. č. 1356/6, parc. č. 1356/7, parc. č. 1356/8, parc. c. 1356/9, parc. č. 1356/10, parc. č. 1356/11, parc. č. 1356/13, st. parc. č. 594, st. parc. č. 595, st. parc. č. 596, parc. č. 597, budova bez č.p. na pozemku st. 595, budova bez č.p. na pozemku st. 596 a budova bez č.p. na pozemku st. 597,

vše zapsáno na LV č. 654 nebo LV 655 pro katastrální území Mošnov, obec Mošnov, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín (dále jen „**Pozemky a Budovy technického vybavení**“).

Budova A je spolu s Pozemky a Budovami technického vybavení a stavbami technické infrastruktury, zpevněných ploch a komunikací součástí logistického areálu s názvem „Vector Parks Ostrava Mošnov“ (dále jen „**PARK**“).

1.2. Pronajímatel na základě této smlouvy o nájmu nebytových prostor (dále jen „**Smlouva**“) přenechává Dnem začátku nájmu dle Čl. 3 této Smlouvy do nájmu a pronajímá Nájemci nebytové prostory nacházející se v Budově A v 1.NP a ve 2.NP sektoru č. 3 tak, jak jsou znázorněné v Příloze č. 1 této Smlouvy pod označením „SEKTOR č. 3“ a dále blíže specifikované v Příloze č. 2 této Smlouvy jako místnosti č. 1.41 až 1.44 (dále jen „**Kancelářské prostory**“), a dále místnosti č. 1.33 až 1.40 (dále jen „**Koridory, sociální zázemí a vedlejší prostory**“), společně dále také „**Nebytové prostory**“ a Nájemce tyto Nebytové prostory od Pronajímatele do nájmu přebírá, a to za podmínek stanovených touto Smlouvou.

Celková výměra *brutto* plochy Nebytových prostor je **276,44 m<sup>2</sup>**, z toho činí *brutto* plocha Kancelářských prostor **156,61 m<sup>2</sup>** a *brutto* plocha Koridoru a sociálního zázemí činí **119,83 m<sup>2</sup>**.

Nájemce má na základě této Smlouvy dále právo užívat (ne však výhradně či výlučně) plochy zázemí, které bude Nájemce sdílet s dalšími nájemci PARKU, sestávající z místnosti č. 1.22 (chodba), 1.28 až 1.32 (veřejné sociální zázemí), místnosti č. 2.69 (strojovna VZT a kotelna) a místnosti č. 2.76 (serverovna) (dále jen „**Sdílené zázemí**“) tak, jak jsou znázorněny v Příloze č. 2 této Smlouvy.

Celková výměra *brutto* plochy Sdíleného zázemí činí 67,51 m<sup>2</sup>, přičemž pro účely výpočtu nájemného je uvažováno s 50% této plochy. Přepočtená plocha Sdíleného zázemí tedy činí celkem **33,76 m<sup>2</sup>**.

Nebytové prostory a Sdílené zázemí mohou být dále označovány také jako „**Předmět nájmu**“.

1.3. Uvedené výměry *brutto* plochy Nebytových prostor a Sdíleného zázemí byly stanoveny výpočtem na základě dokumentace skutečného provedení Stavby. Výpočet *brutto* plochy Předmětu nájmu tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy.

Předmět nájmu je pro potřeby výpočtu nájemného stanoven jako *brutto* plocha pronajímaných Nebytových prostor a Sdíleného zázemí ohraničena osami dělicích stěn mezi Předmětem nájmu a sousedícími prostory a osami obvodových stěn Stavby, a to bez odečtení plochy

podpůrných sloupů, vnitřních příček, plochy pro umístění nákladové rampy apod.

- 1.4. Pokud v této Smlouvě či jejích přílohách není uvedeno jinak, má Nájemce právo užívat (ne však výhradně či výlučně) také obslužné plochy, komunikace, parkoviště a ostatní manipulační a zpevněné plochy, které provozně souvisejí s PARKEM (dále jen „**Venkovní společné prostory**“, tak jak jsou zakresleny v Příloze č. 4 této Smlouvy), pokud k nim nebude mít jakákoliv třetí osoba zřízeno nájemní právo či jiné obdobné právo výlučného užívání, a pouze tak, aby tím neomezoval případné další nájemce v PARKU. Vedle Nájemce jsou oprávněni tyto plochy užívat i jeho zaměstnanci, zákazníci, dodavatelé a obchodní partneři. Pokud v této Smlouvě či jejích přílohách není uvedeno jinak, nebude za užívání těchto ploch účtováno žádné zvláštní nájemné.
- 1.5. V rámci Venkovních společných prostor bude vyhrazen a vyznačen prostor pro provádění celního řízení s vyznačením jako „celní prostor“ o výměře 80 m<sup>2</sup> (dále jen „**Vyhrazený celní prostor**“). Za výlučné užívání tohoto prostoru bude Nájemce platit úhradu dle čl. 5.1 této Smlouvy. Pronajímatel si vyhrazuje právo po dobu trvání této Smlouvy uspořádání či polohu Vyhrazeného celního prostoru měnit či přesouvat, a to po předchozím projednání s Nájemcem. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že úhrada podle tohoto odstavce bude hrazena Pronajímateli.
- 1.6. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel PARKU nebo jeho právní nástupce ve vztahu k právům na výstavbu má v úmyslu vystavět v rámci oploceného areálu PARKU další skladové a kancelářské prostory (dále jen „**Budova B**“), jejichž výstavba byla povolena v rámci stavebního povolení na stavbu „Letecké Cargo Ostrava Mošnov“ (dnes „Vector Parks Ostrava Mošnov“), vydaného Úřadem pro civilní letectví, Letecký stavební úřad, Letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6, pod č.j. 10/730/0028/LCM/02/10 dne 9.6.2010, které nabylo právní moci dne 15.6.2010.
- 1.7. Nájemce bere dále na vědomí skutečnost, že PARK je spravován Pronajímatelům PARKU anebo prostřednictvím Pronajímatelům určeného **správce PARKU**, kterým je společnost **JONES LANG LASALLE, s.r.o.**, IČ: 247 89 704, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 1096/21, PSČ: 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 174409, (dále jen „**Správce**“), který zabezpečuje provoz PARKU a služby pro PARK tak, jak je to uvedeno v této Smlouvě. V případě, že Pronajímatel pověří Správce vykonáním činností podle této Smlouvy, je Správce oprávněn vykonávat tyto činnosti v plném rozsahu a Nájemce nemůže Správci takového plnění v rozsahu této Smlouvy odepřít.
- 1.8. Smluvní strany tímto potvrzují, že Nájemce užíval a užívá Předmět nájmu již před uzavřením této Smlouvy na základě podnájemní smlouvy ze dne 30. listopadu 2012 uzavřené mezi společností **AR Consulting, a.s.**, IČ: 279 20 861, se sídlem Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 12067 (dále jen „**Původní nájemce**“), jako nájemcem a Nájemcem jako podnájemcem, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. ledna 2013 a dodatku č. 2 ze dne 19. března 2013 (dále jen „**Podnájemní smlouva**“), a že ke dni uzavření této Smlouvy má již Předmět nájmu k dispozici a že se Předmět nájmu bude považován za řádně předaný ke Dni začátku nájmu (jak je tento definován níže). Podnájemní smlouva byla ukončena společně s ukončením nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 28. listopadu 2012 mezi Pronajímatelům jako pronajímatelům a Původním nájemcem jako nájemcem, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. ledna 2013, a to ke dni **28. 2. 2017** (dále jen „**Původní nájemní smlouva**“).
- 1.9. Smluvní strany dále potvrzují, že ještě před uzavřením této Smlouvy byly v Nebytových prostorech provedeny na náklady Pronajímatelům fit-out práce, které jsou ve vlastnictví Pronajímatelům. Nájemce tímto dále potvrzuje, že ke dni uzavření této Smlouvy nemá žádné další požadavky na úpravu Předmětu nájmu a že stav ke dni uzavření této

Smlouvy plně vyhovuje účelu nájmu.

- 1.10. Smluvní strany dále potvrzují, že Nebytové prostory budou považovány za předané Pronajímatelem Nájemci v Den začátku nájmu (jak je tento definován níže), a to ve standardu a provedení dle Přílohy č. 3 této Smlouvy (a včetně všech fit-out prací). O tomto předání vyhotoví Smluvní strany předávací protokol.
- 1.11. Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že se před podpisem této Smlouvy podrobně seznámil s umístěním, uspořádáním a stavem PARKU, Budovy A, prostor Sdíleného zázemí, Vnějších společných prostor, výlučného Vyhrazeného celního prostoru, a zvláště pak s umístěním, uspořádáním a stavem Nebytových prostor, a činí nesporným, že Předmět nájmu je způsobilý k obvyklému užívání a k účelu nájmu.

## Čl. 2 Účel nájmu

- 2.1. Předmět nájmu bude Nájemce využívat výhradně za účelem provádění činností spojených s celním řízením v souladu s právními předpisy a v souladu s kolaudačními souhlasy Stavby. Nájemce se zavazuje dodržovat Provozní řád PARKU, Požární dokumentaci PARKU a požární evakuační plán PARKU, kteréžto dokumenty budou Pronajímatelem předány Nájemci spolu s Předmětem nájmu písemným předávacím protokolem.
- 2.2. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele právo na změnu účelu využití Předmětu nájmu.
- 2.3. Nájemce je povinen na vlastní náklady před zahájením své činnosti v Předmětu nájmu získat a během celé doby činnosti udržovat v platnosti všechna potřebná úřední povolení (dále jen „**Povolení**“) vyžadovaná ve smyslu právních předpisů při provozování předmětné činnosti Nájemce v Předmětu nájmu. Nájemce tímto potvrzuje, že Pronajímatel neposkytl Nájemci žádné ubezpečení ani záruky ve vztahu k získání Povolení. Neobdržení nebo ztráta Povolení neovlivní platnost ani vynutitelnost této Smlouvy.

## Čl. 3 Doba nájmu

- 3.1 Doba nájmu začne plynout dne **1. března 2017** (dále jen „**Den začátku nájmu**“) a skončí ke dni **28. února 2022**, pokud se Smluvní strany před ukončením doby nájmu na dobu určitou nedohodnou o prodloužení Smlouvy formou dodatku nebo sjednání nové nájemní smlouvy. Smluvní strany se tímto zavazují projednat nejpozději v měsíci srpnu 2021 ukončení nebo prodloužení doby nájmu.

## Čl. 4 Peněžní závazky Nájemce

- 4.1. Nájemce se touto Smlouvou zavazuje Pronajímateli, respektive Správci, platit:
- a) nájemné podle čl. 5 této Smlouvy jako úhradu za užívání Předmětu nájmu a za výlučné užívání Vyhrazeného celního prostoru; a
  - b) provozní náklady podle čl. 6 této Smlouvy jako úhradu za plnění poskytována v souvislosti s užíváním Nebytových prostor.
- 4.2. Nájemné i další peněžní závazky podle předchozího odstavce jsou splatné v korunách českých (Kč) podle podmínek uvedených v této Smlouvě.

## Čl. 5 Nájemné

- 5.1. Nájemné za celý Předmět nájmu dohodnuté Smluvními stranami činí 8.060,11 EUR/kalendářní čtvrtletí, přičemž bylo stanoveno jako trojnásobek součtu dílčích položek měsíčního nájemného vypočtených v Euro vynásobením jednotkových cen za m<sup>2</sup> jednotlivých, dle způsobu využití specifikovaných, ploch pronajímaných Nebytových prostor a přepočtené plochy Sdíleného zázemí, které činí:

8,50 EUR/měsíc/m<sup>2</sup> plochy Kancelářských prostor.

8,50 EUR/měsíc/m<sup>2</sup> plochy Koridoru, sociálního zázemí a vedlejších prostor,

8,50 EUR/měsíc/m<sup>2</sup> přepočtené plochy Sdíleného zázemí,

a skutečné, respektive přepočtené výměry (*brutto*) jednotlivých, dle způsobu využití shora takto specifikovaných, ploch Předmětu nájmu, tj.

$$\begin{aligned} & 3 \times 8,50 \text{ EUR/měsíc/m}^2 \times 156,61 \text{ m}^2 + 3 \times 8,50 \text{ EUR/měsíc/m}^2 \times 119,83 \text{ m}^2 + \\ & + 3 \times 8,50 \text{ EUR/měsíc/m}^2 \times 33,76 \text{ m}^2 = 3.993,56 \text{ EUR} + 3.055,67 \text{ EUR} + 860,88 \text{ EUR} \\ & = \mathbf{7.910,11 \text{ EUR/ kalendářní čtvrtletí};} \end{aligned}$$

a dále

50 EUR/měsíc/úhrada za Vyhrazený celní prostor

a skutečného počtu jednotlivých, dle způsobu využití shora takto specifikovaných, vyhrazených prostor vymezených výlučně ve prospěch Nájemce, tj.

$$\mathbf{3 \times 50 \text{ EUR/měsíc} \times 1 = 150,- \text{ EUR/ kalendářní čtvrtletí.}}$$

- 5.2. Povinnost platit nájemné vzniká Nájemci ode Dne začátku nájmu. Nájemné za příslušné období bude hrazeno takto:

- a) Nájemné ode Dne začátku nájmu do konce prvního kalendářního čtvrtletí trvání nájmu bude vypočteno alikvotně době trvání nájmu jako součin nájemného za běžné kalendářní čtvrtletí a zlomku, v jehož čitateli bude počet dnů trvání nájmu v tomto kalendářním čtvrtletí a v jehož jmenovateli bude celkový počet dnů v tomto kalendářním čtvrtletí. Nájemné bude Nájemcem uhrazeno v korunách českých (Kč) (podle přepočtu ve smyslu 7.3 této Smlouvy) na účet Pronajímatele do třiceti (30) kalendářních dnů ode Dne začátku nájmu na základě daňového a účetního dokladu - faktury vystavené Pronajímatelem. Pronajímatel doručí Nájemci fakturu do patnácti (15) kalendářních dnů po Dni začátku nájmu. Za datum provedení platby bude považován den, kdy částka nájemného bude připsána na účet Pronajímatele.
- b) Nájemné od prvního dne kalendářního čtvrtletí následujícího po kalendářním čtvrtletí, ve kterém nájemní vztah započal, je splatné čtvrtletně v korunách českých (Kč) (podle přepočtu ve smyslu 7.3 této Smlouvy a úpravy ve smyslu čl. 7.7 této Smlouvy) na účet Pronajímatele vždy do třicátého kalendářního dne měsíce předcházejícího placenému čtvrtletnímu období, na základě daňového a účetního dokladu - faktury vystavené Pronajímatelem. Pronajímatel doručí Nájemci fakturu vždy do patnáctého (15.) kalendářního dne měsíce, předcházejícího placenému období. Za datum provedení platby bude považován den, kdy částka nájemného bude připsána na účet Pronajímatele.
- c) Fakturační adresa Nájemce je následující: ČR – Generální ředitelství cel, Budějovická 1387/7, Praha 4, PSČ 140 00, ID datové schránky: 7puaa4c.

- 5.3. S výjimkou nájemného za první kalendářní čtvrtletí, jak je toto vymezeno v čl. 5.2 písm. a)

této Smlouvy výše, bude nájemné po celou dobu trvání nájmu vždy podléhat úpravě (indexaci), jak je tato vymezena v čl. 7.7 této Smlouvy.

## Čl. 6 Provozní náklady

- 6.1. Provozní náklady související s Předmětem nájmu (dále jen „**Provozní náklady**“) nese ode Dne začátku nájmu Nájemce do výše určené v souladu s touto Smlouvou a hradí je Pronajímátele, případně Správci níže uvedeným postupem a způsobem. Pronajímátel se zavazuje, že dodávky služeb pro PARK budou uskutečňovány v cenách na trhu v místě a čase obvyklých a přiměřených. K fakturovaným sumám Provozních nákladů se připočítá DPH podle platných právních předpisů.
- 6.2. Provozními náklady se rozumí:
- a) náklady společné pro PARK jako celek, případně náklady společné pro konkrétní budovu a její příslušenství a pro sdílené prostory, které jsou uvedené v Příloze č. 5 této Smlouvy (dále jen „**Společné provozní náklady**“ anebo „**SPN**“);
  - b) náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu, hlavně cena za dodávku elektřiny, plynu, vody, případně jiných energií, médií, tepla, výkonu, zboží a služeb (dále jen „**Vlastní provozní náklady**“ anebo „**VPN**“), které nejsou zahrnuty v SPN.
- 6.3. Nájemce bude platit svůj podíl na SPN PARKU v režimu podle poměru plochy Nebytových prostor a přepočtené plochy Sdíleného zázemí vůči celkové ploše ostatních nebytových prostor skutečně pronajatých těmi nájemci, kteří platí SPN v tomto režimu (tj. (i) režim pro kancelářské a/anebo (ii) režim pro skladové prostory), přičemž za základ pro výpočet SPN těchto nájemců, respektive podnájemců, je považována celková suma SPN v PARKU, snížena o SPN placené těmi nájemci, kteří platí SPN ve zvláštním režimu.
- 6.4. Smluvní strany dále potvrzují, že Nájemce jako podnájemce hradil v roce 2016 a v lednu a únoru 2017 Pronajímátele, prostřednictvím společnosti **HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.**, IČ: 289 35 853, se sídlem Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 154224, jakožto tehdejšímu správci PARKU (dále jen „**Původní správce**“) či Původního nájemce, v souladu s čl. 6.1 Podnájemní smlouvy veškeré Provozní náklady (tedy veškeré SPN a VPN) související s Předmětem nájmu, v důsledku čehož bude vyúčtování Provozních nákladů za rok 2016 a leden a únor 2017 z Původní nájemní smlouvy i Podnájemní smlouvy provedeno pouze mezi Pronajímátele, respektive Původním správcem (což se Pronajímátel zavazuje případně zajistit) a Nájemcem, a to v souladu s pravidly dle této Smlouvy. Jakékoliv nedoplatky za rok 2016 a leden a únor 2017 budou následně doplacený Nájemcem Pronajímátele a naopak jakékoliv přeplatky budou uhrazeny Pronajímátele Nájemci v souladu s touto Smlouvou, a to po předchozím písemném odsouhlasení zástupci pronajímatele a nájemce. Smluvní strany sjednávají a potvrzují, že v souvislosti s poskytováním a úhradou Provozních nákladů v roce 2016 a v lednu a únoru 2017 nemají / nebudou mít vůči sobě žádné vzájemné závazky, s výjimkou případných nároků dle předchozí věty.
- 6.5. **Podíl Nájemce na Společných provozních nákladech**
- 6.5.1. Podíl Nájemce na Společných provozních nákladech uvedených v čl. 6.2 písm. a) této Smlouvy a určených podle čl. 6.3 této Smlouvy není zahrnutý v nájemném dle Čl. 5 této Smlouvy. Nájemce hradí Pronajímátele platby na Společné provozní náklady ve výši 0,85 EUR/měsíc/m<sup>2</sup> brutto pronajaté plochy Předmětu nájmu. Platby na Společné provozní náklady jsou splatné současně s nájemným, tzn. čtvrtletně. Uhrazené platby na Společné

provozní náklady za kalendářní rok jsou Pronajímatelem vyúčtovány spolu s celkovými Společnými provozními náklady Pronajímatele vzniklými v daném roce, a to vždy do konce dubna roku následujícího po roce rozhodném. Výsledek porovnání Pronajímatel bez odkladu oznámí Nájemci s upozorněním, že dokumentace týkající se SPN je připravena k přezkoumání Nájemcem ve lhůtě minimálně čtrnácti (14) dní v sídle Pronajímatele. Přeplatek nebo nedoplatek ročních SPN bude zaplacen Nájemcem Pronajímateli nebo navrácen Pronajímatelem Nájemci na základě odsouhlaseného vyúčtování Nájemcem nejpozději do 30. května roku následujícího po roce rozhodném.

- 6.5.2. Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn upravit výši plateb na SPN písemným oznámením o výši plateb na Společné provozní náklady předaným Nájemci v případě změny cen nebo spotřeby energií, služeb a dalších položek SPN na příslušné období, a zároveň povinen Nájemci na jeho žádost doložit písemný doklad, na základě kterého k takové úpravě plateb SPN dochází.
- 6.5.3. Konkrétní výše SPN za příslušné placené období je odsouhlasena a dohodnuta mezi Pronajímatelem a Nájemcem dnem, kdy Nájemce obdrží příslušnou fakturu/dobropis s vyčísleným nedoplatkem/přeplatkem dle čl. 6.5.1 této Smlouvy, vystavené na základě vyúčtování, a to za podmínky, že Nájemci byla poskytnuta lhůta alespoň čtrnácti (14) pracovních dní k přezkoumání dle čl. 6.5.1 této Smlouvy a Nájemce v této lhůtě Nájemci nesdělil svůj oprávněný nesouhlas či výhrady.

## 6.6. Vlastní provozní náklady

- 6.6.1 Vlastní provozní náklady uvedené v čl. 6.2 písm. b) této Smlouvy jsou odděleny od Společných provozních nákladů, nejsou zahrnuty v nájemném podle Čl. 5 této Smlouvy ani v SPN a Nájemce se je zavazuje platit měsíčně zpětně, nejpozději však do třiceti (30) dnů po skončení příslušného kalendářního měsíce na základě faktury Správce. VPN budou Nájemci přeúčtovány dle odečtu měřičů (jsou-li instalovány), nebo na základě technického výpočtu či odborného posudku. Pro účely alokace těch VPN, jejichž spotřeba není přesně měřena pro každý dotčený prostor, mezi různé části prostor může nechat Správce vyhotovit odborný posudek stanovující odhad podílu na VPN připadajících na jednotlivé prostory. Nájemce se zavazuje hradit VPN vypočtené dle takového odborného posudku. Nájemce je povinen potvrdit správnost všech odečtů o naměřených hodnotách spotřeby energie, plynu, vody a jiných měřitelných energií a medií v Předmětu nájmu, a to v době provádění takových odečtů Správcem, který tak činí zpravidla jedenkrát měsíčně. V případě, že Nájemce nezabezpečí účast svých zástupců v době provádění odečtů, ačkoliv mu byla doba provádění odečtů s nejméně dvaceti čtyř (24) hodinovým předstihem sdělena, platí, že odečty provedené Správcem jsou správné. Pokud nelze z technických důvodů z odečtených hodnot příslušného měřidla přímo určit spotřebu pro daný Předmět nájmu, bude spotřeba určena technickým výpočtem.

## Čl. 7

### Všeobecné platební podmínky

- 7.1. Pokud je Nájemce v prodlení s jakoukoli platbou anebo zálohou ve prospěch Pronajímatele ve smyslu této Smlouvy, má Pronajímatel právo vyúčtovat Nájemci zákonný úrok z prodlení.
- 7.2. Pokud se touto Smlouvou určené nájemné stane předmětem jakékoli nové daně anebo poplatku anebo zvýšení daně anebo poplatku (na základě všeobecně závazného právního předpisu a/nebo nařízení místní správy či samosprávy) oproti stavu při podpisu této Smlouvy, zvyšuje se o tuto daň anebo poplatek anebo jejich navýšení nájemné dle této Smlouvy.

- 7.3. Smluvní strany si dohodly měnovou doložku v EUR. Smluvené základní nájemné určené v EUR bude pro účel fakturace vždy přepočteno na české koruny podle kurzu EUR vůči Kč, zveřejňovaného ČNB pro první (1.) pracovní den v měsíci, ve kterém bude vystaven příslušný daňový doklad.
- 7.4. Pokud nebude možné aplikovat výše uvedenou měnovou doložku z důvodu zániku skutečnosti, která slouží jako předpoklad této aplikace (např. zánik měny EUR, atd.), v důsledku čehož se znemožní zachování účelu sledovaného měnovou doložkou, Pronajímatel i Nájemce se zavazují upravit své Smluvní vztahy bez zbytečného odkladu písemným dodatkem k této Smlouvě tak, aby se co nejpřesněji zachoval účel sledovaný zněním měnové doložky v této Smlouvě (např. nahrazením měny EUR nástupnickou měnou). Nájemce vyvine maximální součinnost při uzavírání takového dodatku k této Smlouvě, zejména pak návrh dodatku vypracovaný Pronajímatelem Nájemce (i) v případě souhlasu podepíše a doručí Pronajímateli nejpozději do patnácti (15) kalendářních dní po jeho obdržení; nebo (ii) v této době zašle Pronajímateli připomínky k takovému návrhu.
- 7.5. V případě zániku koruny české se pro potřeby této Smlouvy použije zákonné platidlo České republiky platné v okamžik zániku Kč a to tak, aby byl co nejpřesněji zachován účel sledovaný uzavřením této Smlouvy.
- 7.6. Za den uskutečnění platby se pro potřeby této Smlouvy považuje den, kdy byla příslušná placená suma připsána na účet oprávněného příjemce (tj. Pronajímatele nebo Správce).
- 7.7. Základní nájemné bude předmětem každoročního navýšení, účinného od každého 1. ledna v průběhu celé doby trvání nájmu, které bude výhradně reflektovat případné zvýšení HICP (*Harmonized Index of Consumer Prices* neboli harmonizovaný index spotřebitelských cen pro celou Evropskou unii vyhlášený Statistickým úřadem pro Evropskou unii) během předcházejícího běžného roku začínajícího 1. prosince a končícího 30. listopadu (ačkoliv první takové navýšení bude reflektovat případné zvýšení HICP za období od prvního dne měsíce, ve kterém nastal Den začátku nájmu, do nejbližšího 30. listopadu). S výjimkou výpočtu za částečný první kalendářní rok doby trvání nájmu, meziroční zvýšení HICP bude vypočteno jako podíl hodnoty HICP k 30. listopadu bezprostředně předcházejícího kalendářního roku doby trvání nájmu a hodnoty HICP k 30. listopadu dalšího předcházejícího kalendářního roku. Případné navýšení základního nájemného bude vypočteno na počátku každého kalendářního roku doby trvání nájmu, a pokud bude takové navýšení aplikovatelné, platby základního nájemného budou bez dalšího upraveny s účinností od každého 1. ledna každého takového roku. Za účelem vyloučení pochybností, na základě jakéhokoliv případného meziročního snížení HICP nebude aplikováno jakékoliv snížení základního nájemného. Jakákoliv úprava základního nájemného ve smyslu tohoto odstavce zůstane v účinnosti až do doby, kdy podle předchozích ustanovení může být provedena další úprava základního nájemného. V případě, že HICP již nebude kdykoliv nadále vyhlášen, potom bude Pronajímatelem nahrazen, na základě jeho přiměřeného výběru, jiným úředním indexem nebo srovnatelnými statistickými údaji vydávanými obecně uznávaným úřadem.
- 7.8. Nájemce není oprávněn započítat své pohledávky anebo nároky (vzniklé z jakéhokoli důvodu) proti pohledávkám anebo nárokům Pronajímatele. Nájemce není současně oprávněn zdržovat a neplatit nájemné anebo jakékoli jiné platby (jejich část) podle této Smlouvy z důvodu jakýchkoli nároků anebo pohledávek Nájemce vůči Pronajímateli.
- 7.9. Nájemce má nárok na poměrnou slevu z nájemného pouze ve smyslu ustanovení § 2208 a § 2210 odst. 2 Občanského zákoníku (pro tyto účely se za nepřiměřeně dlouhou dobu považuje doba delší než tři (3) po sobě jdoucí pracovní dny). Nárok na poskytnutí slevy musí být Nájemcem písemně uplatněn u Pronajímatele bez zbytečného odkladu. Nárok zanikne, pokud nebyl uplatněn do šesti (6) měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnosti zakládající tento nárok. Pronajímatel je povinen doručit Nájemci své stanovisko či vyjádření k uplatnění nároku



Nájemce na slevu z nájemného do třiceti (30) pracovních dní ode dne jeho uplatnění u Pronajímatele.

## Čl. 8

### Práva a povinnosti Smluvních stran

#### 8.1. Pojištění

8.1.1. Pronajímatel uzavřel a po celou dobu trvání této Smlouvy bude udržovat v platnosti pojistné smlouvy, pokud tato pojištění vzhledem k okolnostem a stavu na trhu budou možná a pro Pronajímatele přijatelná, přičemž tato pojištění budou pokrývat zejména následující rizika:

- a) pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škody vzniklé v souvislosti s vlastnictvím majetku Pronajímatele v rámci PARKU, provozem PARKU a z činností Pronajímatele ve vztahu k PARKU (zahrnující především případy poškození majetku);
- b) živelné pojištění majetku Pronajímatele v rámci PARKU včetně pojištění pro případ poškození anebo zničení věcí vodou z vodovodních zařízení;
- c) pojištění přerušení provozu – ztráty na nájemném.

Veškerá pojistná plnění vyplývající z takovýchto pojistných smluv budou, s výjimkou pojistných plnění vyplývajících z pojištění odpovědnosti za škodu, vyplácena výlučně Pronajímateli.

8.1.2. Nájemce bere na vědomí, že:

- (i) v případě, že neuzavře pojistnou smlouvu, která by pokrývala běžná pojistitelná rizika, bude povinen v případě vzniku pojistné události, která byla prokazatelně způsobena Nájemcem, uhradit Pronajímateli výši odpovídající spoluúčasti na takové pojistné události; a
- (ii) Pronajímatel není odpovědný za škodu vzniklou Nájemci v Předmětu nájmu, pokud tato nebyla způsobena zaviněním Pronajímatele.

8.1.3. Nájemce dále bere na vědomí a uznává, že pojistná smlouva na majetek uzavřená Pronajímatelem se nebude vztahovat na majetek Nájemce, bez ohledu na skutečnost, ať už je tento majetek zabudovaný do Předmětu nájmu či nikoli.

#### 8.2. Údržba

8.2.1. Pronajímatel sám anebo prostřednictvím jím pověřeného Správce zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis společných technologických zařízení a společných rozvodových systémů PARKU (např. mechanické, elektrické, vytápěcí, telefonní a jiné systémy s výjimkou technologických zařízení a rozvodných systémů resp. jejich část ve vlastnictví Nájemce, které se nacházejí v Předmětu nájmu a společných prostorech PARKU).

Pronajímatel sám anebo prostřednictvím jím pověřeného Správce je současně povinen udržovat v řádném funkčním stavu podstatné náležitosti Předmětu nájmu (čímž se extenzivně rozumí základní stavební části Budov, střešní konstrukce, střešní plášť; cesty pro pěší a vozidla, přípojky inženýrských sítí apod.) Dále je Pronajímatel sám nebo prostřednictvím jím určeného Správce organizovat údržbu, revize, eventuálně výměnu medií a filtrů, které jsou potřebné či zákonem nebo jinými právními předpisy vyžadované, týkající se následujícího:

vzduchotechnika, klimatizace, protipožární zabezpečovací a signalizační systém a zařízení, bezpečnostní signalizace, plynové zařízení, automatické dveře, systém vytápění, elektroinstalace, chladicí systémy, náhrady osvětlovacích těles.

Veškeré součásti Předmětu nájmu ve vlastnictví Nájemce je povinen na svůj náklad udržovat Nájemce. Pronajímatel není za žádných okolností povinen provádět opravárenskou, udržovací, ošetrovací či revizní činnost u jakýchkoli technologických či jiných zařízení instalovaných Nájemcem v souladu s čl. 8.3.2 této Smlouvy.

Pokud je vznik potřeby takovýchto oprav, servisu anebo údržby důsledkem:

- a) jakéhokoli úkonu, opomenutí, nedbalosti, zásahu anebo úprav ze strany Nájemce anebo jeho zaměstnanců; anebo
- b) nesplnění jakékoli povinnosti Nájemce vyplývající z této Smlouvy,

zajistí nebo vykoná tyto zásahy Pronajímatel či jím pověřený Správce k tíži a na náklady Nájemce a Nájemce je povinen tyto zásahy po předchozím odsouhlasení provedeného vyúčtování bezodkladně uhradit. Pokud vznik takovýchto zásahů je pouze částečně důsledkem (výše uvedeného) chování Nájemce, uhradí Nájemce takovéto zásahy poměrně.

Nájemce je povinen Pronajímatele nebo Správce neprodleně informovat o potřebě provedení opravných nebo udržovacích prací zajišťovaných Pronajímatelem či Správcem. Ustanovení dle čl. 8.2 této Smlouvy nejsou shora uvedeným dotčena.

8.2.2. Nájemce je povinen starat se o to, aby na Předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu výlučně na vlastní náklady prostřednictvím svého odborného dodavatele (anebo Správce, pokud to bude zvlášť písemně dohodnuto) zabezpečovat běžnou údržbu, drobné opravy, úpravy a servis (do výše 5.000,- Kč/za každou jednotlivou položku v rámci jedné opravy, úpravy či kompletního servisu) částí Předmětu nájmu včetně všech instalací, příslušenství a vybavení umístěného v současnosti resp. kdykoli v budoucnosti v Předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že otázky týkající se nákladů na údržbu a nutné opravy neupravené touto Smlouvou se budou přiměřeně řídit ustanoveními nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění. Nájemce je současně povinen provádět veškerou výše specifikovanou opravárenskou, udržovací, ošetrovací a revizní činnost u jakýchkoli technologických či jiných zařízení jím instalovaných do Předmětu nájmu. Pokud všechny práce ve smyslu předcházející věty Nájemce bez zbytečného odkladu nezabezpečí, je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit Pronajímateli anebo Správci, kteří mají právo (ne však povinnost) vykonat takovéto zásahy na náklady Nájemce, pokud je bez zbytečného odkladu Nájemce nezabezpečil, a Nájemce je následně povinen uhradit s tím související náklady.

8.2.3. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli anebo Správci bez zbytečného odkladu potřeby všech Nájemcem zjištěných oprav (dalších potřebných zásahů), které podle této Smlouvy zabezpečuje Pronajímatel anebo Správce a umožnit jim vykonání těchto oprav anebo zásahu. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky (např. na slevu z nájemného), které by mu jinak náležely pro nemožnost, anebo omezenou možnost užívat Předmět nájmu.

Nájemce se zavazuje poskytovat Pronajímateli, Správci a dalším osobám všechnu potřebnou součinnost při výkonu takovýchto oprav a zásahů a snášet omezení v nájmu v rozsahu nevyhnutelném v souvislosti s vykonáním těchto činností. V opačném případě odpovídá za škodu vzniklou Pronajímateli anebo Správci nesplněním (neposkytnutím) této součinnosti.

### 8.3. Stavebně-technické úpravy Předmětu nájmu

8.3.1. Nájemce je během doby nájmu oprávněn v Předmětu nájmu vykonávat stavební změny a instalaci nových technologických a jiných zařízení Nájemce (dále jen „Úpravy“), avšak výlučně jen na základě předcházejícího písemného souhlasu Pronajímatele, který odsouhlasí mimo jiné rozsah a časový harmonogram takovýchto Úprav.

Pronajímatel bezdůvodně neodepře svůj souhlas s Úpravami za předpokladu, že:

- a) Úpravy nenaruší rozvodové systémy PARKU a/nebo některé z Budov;
- b) Úpravy týkající se elektroinstalací, vodoinstalací a požární bezpečnosti budou realizovány dodavatelem schválenými Pronajímatelem;
- c) Úpravy nebudou mít za následek jakéhokoli omezení Pronajímatele a/nebo neovlivní prostory mimo Předmět nájmu;
- d) Úpravy budou realizovány výlučně na náklady Nájemce a Nájemce nebude požadovat od Pronajímatele jejich náhradu, a to ani zčásti;
- e) Úpravy budou realizovány v souladu s touto Smlouvou, jejími přílohami a ČSN.

K udělení souhlasu musí Nájemce Pronajímátele dopředu odevzdat stavební plány a přesnou specifikaci Úprav. Získání případných úředních povolení je povinností Nájemce.

Souhlas Pronajímatele s Úpravami nezakládá Pronajímátele jakoukoli odpovědnost za správnost, dostatečnost resp. soulad Úprav s příslušnými právními normami a předpisy anebo ČSN.

Funkčnost (údržbu, opravy a servis) Úprav realizovaných Nájemcem dle čl. 8.3.1 této Smlouvy zabezpečuje Nájemce výlučně na své náklady.

**8.3.2.** Zabudování zabezpečovacích a jiných zařízení anebo jejich výměnu je Nájemce povinen s Pronajímátele písemně dopředu odsouhlasit tak, aby byla zajištěna přiměřená potřeba utajení těchto zařízení Nájemce, kompatibilita se zařízeními Pronajímatele a případně dalších nájemců a zároveň zajištěna potřebná informovanost Pronajímatele pro případ mimořádných událostí a pro zabezpečení řádného provozu Předmětu nájmu a PARKU.

**8.3.3.** Pronajímátele může na PARKU kdykoli uskutečnit vylepšení, stavební změny, dostavby, přístavby a podobně, a to na základě předchozího včasného písemného oznámení Nájemci. Nájemce je povinen umožnit Pronajímátele, resp. jím pověřeným osobám, přístup do Předmětu nájmu a nesmí průběh prací omezovat anebo zdržovat. Nájemce však bude při těchto činnostech omezen jen v rozumné míře, která bude odpovídat rozsahu předmětné činnosti Pronajímatele.

#### **8.4. Bezpečnostní opatření, požární ochrana (dále jen „PO“) a bezpečnost a ochrana zdraví při práci (dále jen „BOZP“)**

**8.4.1.** Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu a zařízení v PARKU v souladu se všeobecně závaznými právními předpisy, ČSN a hygienickými, bezpečnostními a protipožárními předpisy aktuálně platnými na území České republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku, životě anebo zdraví osob a nesmí používat látky, postupy a zařízení poškozující životní prostředí výpary, hlukem a vibracemi anebo jinak, nad hranici přípustnou podle příslušných norem platných na území České republiky.

**8.4.2.** Nájemce přebírá na sebe všechny povinnosti vyplývající ze všeobecně závazných právních předpisů v oblasti BOZP a PO, ve smyslu kterých bude zabezpečovat BOZP a PO v celém Předmětu nájmu a za ně v plné míře zodpovídat.

**8.4.3.** Nájemce jako provozovatel Předmětu nájmu přebírá na sebe odpovědnost a odpovídá za dodržování všech přiměřených a potřebných opatření na zachování bezpečnosti a ochrany zdraví osob, které se v době nájmu budou nacházet v Předmětu nájmu, jakož i opatření na

ochranu majetku nacházejícího se v Předmětu nájmu.

- 8.4.4. Nájemce odpovídá za realizaci přiměřených opatření na ochranu Předmětu nájmu před vloupáním a/nebo krádeží.
- 8.4.5. Nájemce je povinen okamžitě hlásit přímo vedoucímu pracovníkovi bezpečnosti služby zabezpečující ochranu PARKU každou událost ohrožující bezpečnost osob anebo majetku v Předmětu nájmu.
- 8.4.6. Nájemce je povinen do jednoho měsíce od převzetí Nebytového prostoru Nájemcem předložit Pronajímateli provozní dokumentaci, která se bude týkat PO a BOZP, která bude vycházet z provozní dokumentace předané Pronajímatelem Nájemci v den převzetí Nebytového prostoru Nájemcem v souladu s čl. 2.1 této Smlouvy.

## **8.5. Podnájem a převod práv ze Smlouvy třetí osobě**

- 8.5.1. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu anebo jeho část do podnájmu (anebo do užívání z jakéhokoli titulu a jakýmkoli způsobem) jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele daným před uzavřením příslušné smlouvy o podnájmu (či jiné smlouvy). Souhlas Pronajímatele musí být dán jako souhlas s konkrétním zněním smlouvy o podnájmu (či jiné smlouvy), kterou má Nájemce v úmyslu uzavřít.
- 8.5.2. Pronajímatel je oprávněn postoupit třetí osobě jakékoli právo (pohledávku) vůči Nájemci, vyplývající z této Smlouvy a Nájemce podpisem této Smlouvy dává Pronajímateli souhlas k jakémukoli takovému budoucímu postoupení práv.
- 8.5.3. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn dle své svobodné vůle jednostranně převést svoje práva a povinnosti plynoucí z této Smlouvy nebo jen jejich část na třetí osobu, pokud taková osoba splňuje znaky osoby spřízněné s Pronajímatelem v rámci jednoho podnikatelského uskupení a pokud se tím nezhorší právní postavení Nájemce. V takovém případě má Pronajímatel pouze informační povinnost, tj. musí o převodu práv a povinností neprodleně Nájemce písemně informovat.
- 8.5.4. Pokud se prokáže, že k budoucímu postoupení práv ve smyslu výše uvedeného čl. 8.5.2 této Smlouvy je potřebný dodatečný souhlas Nájemce a Nájemce takovýto souhlas Pronajímateli na jeho požádání bezodkladně neposkytne, zakládá to Pronajímateli právo vypovědět tuto Smlouvu s okamžitým účinkem (bez výpovědní doby).
- 8.5.5. Nájemce je oprávněn převést práva a povinnosti z této Smlouvy na třetí osobu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 8.5.6. Tato Smlouva přechází se všemi svými právy a povinnostmi na universální právní nástupce Smluvních stran bez ohledu na titul universálního právního nástupnictví.

## **8.6. Vrácení Předmětu nájmu**

- 8.6.1. Nájemce je povinen na vlastní náklady do dne skončení nájmu z jakéhokoli důvodu a jakýmkoli způsobem, nebo do deseti (10) dní ode dne skončení této Smlouvy na základě výpovědi bez výpovědní doby:
  - a) vyklidit Předmět nájmu – odstranit z Předmětu nájmu jakýkoli hmotný majetek Nájemce;
  - b) odstranit z Předmětu nájmu všechny Úpravy Nájemce, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak;
  - c) odborným způsobem opravit a odstranit jakékoli škody na Předmětu nájmu způsobené

Nájemcem anebo vyklízením majetku Nájemce a odstraňováním jeho Úprav a to tak, aby Předmět nájmu v den skončení nájmu odpovídal stavu (s přihlédnutím k běžnému opotřebení) při odevzdání Předmětu nájmu do užívání Nájemci.

- 8.6.2. Pronajímatel má právo (nikoliv povinnost) vyklidit z Předmětu nájmu majetek Nájemce, odstranit Úpravy, vykonat opravy a uvést Předmět nájmu do takového stavu, v jakém byl ke dni jeho odevzdání Nájemci dle čl. 1.10 této Smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to všechno na náklady Nájemce, pokud Nájemce nevrátí Předmět nájmu do dne skončení nájmu. Právo Pronajímatele podat žalobu proti Nájemci na vyklizení Nebytových prostor tím není jakkoli dotčeno.

## 8.7. Náklady na provoz telefonních linek

- 8.7.1. Pronajímatel technicky umožní zavedení přímých telefonních linek do Předmětu nájmu. Žádosti o zřízení těchto telefonních linek vyplní a podá Nájemce vlastním jménem na společnost Telefónica O2 Czech Republic, a.s. nebo jinému telekomunikačnímu operátorovi dostupnému v PARKU a fotokopie přijatých žádostí s podacími čísly bezodkladně po jejich obdržení doručí Pronajímateli, případně zajistí trvání/prodloužení již existujících smluv s příslušným telekomunikačním operátorem.
- 8.7.2. Nájemce bude hradit telefonní účty přímo telekomunikačnímu operátorovi podle předchozího čl. 8.7.1 této Smlouvy.
- 8.7.3. Smluvní strany se dohodly, že podmínky odběru služeb elektronických komunikací v místě Předmětu nájmu si pro své potřeby Nájemce může zajistit prostřednictvím separátních smluv uzavřených mezi Nájemcem a telekomunikačním operátorem.

## 8.8. Další práva a povinnosti Smluvních stran

- 8.8.1. Nájemce je povinen užívat a provozovat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou, jejími součástmi, přílohami, všeobecně platnými právními předpisy (včetně ČSN) platnými na území České republiky a všemi dalšími normami nižší právní síly orgánů státní moci a veřejné správy, v souladu s Povoleními (hlavně však kolaudačním souhlasem pro Předmět nájmu či Stavbu), která Nájemci určují podmínky provozu v Předmětu nájmu a tak, aby Nájemce svým provozem a užíváním Předmětu nájmu nezpůsobil Pronajímateli, dalším nájemcům Staveb či PARKU ani třetím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neomezoval jejich podnikání v PARKU a šetřil a nepoškozoval životní prostředí.
- 8.8.2. Nájemce umožní Pronajímateli vykonávat odbornou prohlídku Předmětu nájmu v průběhu trvání nájmu během obvyklých hodin pracovního dne, tj. od 7 do 15:30 hod, a to i v doprovodu jiných osob, hlavně z důvodu kontroly zařízení a příslušenství Předmětu nájmu, zjištění způsobu užívání Předmětu nájmu, jakož i přípravy a uskutečňování potřebných stavebních úprav a oprav PARKU a Předmětu nájmu a odstraňování jakékoli škody, havárie anebo jiné překážky. V případech havárie a za účelem odvrácení hrozící škody, či zmenšení jejich následků, má Pronajímatel právo vstoupit do Předmětu nájmu kdykoliv, i bez osoby oprávněné jednat jménem Nájemce. Bez zbytečného odkladu poté musí Pronajímatel Nájemce o takovém vstupu informovat, včetně sdělení důvodu vstupu, délky pobytu v Předmětu nájmu a případných následků takového vstupu.
- 8.8.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o všech skutečnostech bránících řádnému užívání Nebytových prostor a Sdíleného zázemí (Předmětu nájmu).

Pronajímatel či Správce zabezpečí, aby byly Nájemci během celé doby užívání Předmětu nájmu dodávány do Předmětu nájmu zejména následující média a služby:

- a) elektrická energie (220 V)

- b) plyn
- c) pitná voda
- d) odvod splaškových vod
- e) centrální protipožární poplašný systém (EPS)
- f) centrální samočinný hasící systém
- g) elektrické osvětlení společných prostor PARKU
- h) úklid společných prostor PARKU
- i) centrální odvoz odpadu.

Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel či Správce nezaručují, že dodávky energií a služeb prostřednictvím třetích osob budou nepřerušeny, a že za taková případná přerušení nebude odpovědný ani Pronajímatel ani Správce, a že se Nájemce nebude v takovém případě domáhat slevy na nájemném a/nebo náhrady škody.

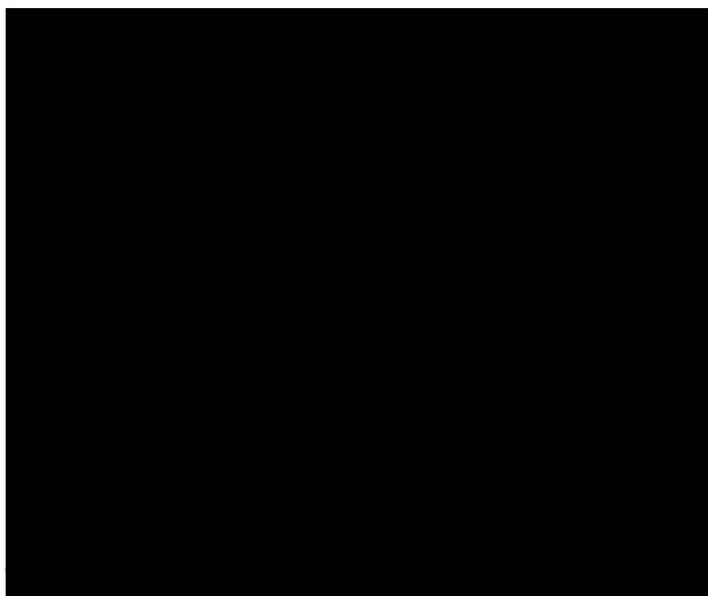
V případě přerušení dodávky energií a služeb dodávaných třetími osobami je Nájemce oprávněn účinně uplatňovat nárok na náhradu škody vůči Pronajímateli anebo Správci pouze pokud některý z nich toto přerušení zavinil, v ostatních případech pouze v rozsahu výše náhrady takto vzniklé škody, která byla pravomocným rozhodnutím příslušného soudu přiznána Pronajímateli anebo Správci vůči třetí osobě dodávající energie anebo služby. Pronajímatel (sám či prostřednictvím Správce) se zavazuje vymáhat soudně náhradu škody od dodavatelů energie či služby, jejíž dodávka byla přerušena, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy mu Nájemce sdělí, že mu takovým přerušením dodávky vznikla škoda a jaká je její výše.

- 8.8.4.** Nájemce je povinen zabezpečit likvidaci odpadu (původce odpadu) vznikající z jeho činnosti na své vlastní náklady, a to v souladu s platnými právními předpisy.
- 8.8.5.** Nájemce je povinen do jednoho měsíce od převzetí Nebytového prostoru Nájemcem předložit Pronajímateli vlastní provozní řád a vlastní požární řád, které budou vycházet z provozního a požárního řádu Pronajímatele předaným Nájemci při převzetí Předmětu nájmu v souladu s čl. 2.1 této Smlouvy, a dále seznam zaměstnanců, kteří budou v Předmětu nájmu umístěni.
- 8.8.6.** Smluvní strany níže uvádějí kontaktní údaje Pronajímatele, Nájemce a Správce:

Kontaktní osoby Pronajímatele:

Kontaktní osoby Nájemce:

Kontaktní osoby Správce:



## Čl. 9 Ukončení nájmu

- 9.1. Nájem může být ukončen **dohodou** Smluvních stran anebo **výpovědí** v souladu s režimem dohodnutým Smluvními stranami v čl. 9.3, 9.4. a 9.5. této Smlouvy.
- 9.2. Nájem zaniká:
- a) pokud Stavby jako celek či Nebytové prostory zcela zaniknou; a/nebo
  - b) pokud některá ze Smluvních stran zanikne bez právního nástupce.
- 9.3. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu na základě písemné výpovědi pouze v případech stanovených v ustanovení § 2308 Občanského zákoníku, a to s výpovědní dobou tři (3) měsíce plynoucí ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi Pronajímateli.
- V případě výpovědního důvodu stanoveného v ustanovení § 2308 písm. b) a c) Občanského zákoníku musí Nájemce před uplatněním výpovědi vyzvat písemně Pronajímatele, aby takovýto závadný stav odstranil/napravil, a to ve lhůtě třiceti (30) pracovních dní od doručení této písemné výzvy.
- 9.4. Ve smyslu § 2229 Občanského zákoníku je nájemce rovněž oprávněn jednostranně vypovědět tuto Smlouvu na základě písemné výpovědi z organizačních důvodů na straně nájemce, a to ukončení provádění činností nájemce v nemovitostech, které jsou předmětem nájmu dle Čl. 1 této Smlouvy. V tomto případě činí výpovědní doba tři (3) měsíce a počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi Pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu na základě písemné výpovědi pouze v případech stanovených v ustanovení § 2228 a § 2309 Občanského zákoníku, a dále v následujících případech:
- a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou, tj. pokud Nájemce poruší některou ze svých povinností převzatých touto Smlouvou a ani po písemně dodatečně stanovené a lhůtě o délce deset (10) dní poskytnuté mu Pronajímatelem (resp. Správcem) k odstranění tuto svou povinnost nesplní;
  - b) Nájemce je o více než třicet (30) kalendářních dní v prodlení s plněním jakéhokoliv peněžního závazku Pronajímateli (resp. Správci) dle této Smlouvy (zejména pak s placením nájemného či plateb na SPN či VPN) a tuto svoji povinnost nesplní ani v dodatečně lhůtě sedmi (7) kalendářních dní; nebo na základě písemné dohody o náhradním termínu úhrady daného peněžního závazku ve smyslu čl. 9. 5. odst. 3) smlouvy.
  - c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění Pronajímatele (či Správce) hrubě porušují klid nebo pořádek v Budově A;
  - d) Nájemce přenechá Předmět nájmu či jeho část k užívání či do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
  - e) Nájemce změnil předmět podnikání v Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele; nebo
  - f) Nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči Pronajímateli (či Správci) a toto své porušení nenapraví ani ve lhůtě pěti (5) pracovních dní po písemné výzvě Pronajímatele (resp. Správcem).

V případě výpovědi dle ustanovení čl. 2228 Občanského zákoníku, a dále v případech výpovědi dle písm. b), c), e) a f) výše je výpověď s okamžitou účinností (bez výpovědní doby). V ostatních případech činí výpovědní doba **tři (3) měsíce** a počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci.

Pokud je Nájemci předem známo, že z technických důvodů nebude schopen uskutečnit jakoukoliv platbu Pronajímateli (resp. Správci) dle této Smlouvy ve lhůtě třiceti (30) kalendářních dní, je Nájemce povinen tuto skutečnost bezodkladně písemně oznámit Pronajímateli a dohodnout s ním náhradní termín úhrady daného peněžního závazku.

## **Čl. 10 Závěrečná ustanovení**

- 10.1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí Občanským zákoníkem a ustanoveními o nájmu prostor sloužících k podnikání, nejsou-li tato ustanovení touto Smlouvou dále vyloučena.
- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení §§ 557, 1740 odst. 3 věta první, 1748, 1765, 1766, 1794, 1799, 1800, 1805 odst. 2, 1899, 1977-1979, 2002-2004, 2208 (s výjimkou ustanovení o slevě z nájemného dle čl. 7.9 této Smlouvy), 2209, 2210 odst. 3, 2212, 2219 odst. 2, 2220 odst. 1 poslední věta, 2221 odst. 2, 2223, 2226, 2227, 2230 odst. 1, 2232, 2233 odst. 2, 2247, 2287, 2303-2305, 2309, 2310 odst. 2, 2311, 2314 a 2315 Občanského zákoníku. Nájemce se zároveň výslovně vzdává svých práv vyplývajících z ustanovení §§ 2000 a 1793 Občanského zákoníku a prohlašuje, že akceptuje nájem Předmětu nájmu za podmínek stanovených v této Smlouvě.
- 10.3. Smluvní strany se dohodly, že úrok z prodlení anebo jiné plnění sankčního charakteru podle této Smlouvy se jakkoli nedotýká nároku na náhradu škody v jeho skutečné výši.
- 10.4. Tato Smlouva se může měnit anebo doplňovat výlučně formou písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 10.5. Pokud se prokáže, že některé z ustanovení této Smlouvy (anebo jeho část) je neplatné anebo neúčinné, anebo nevykonatelné, anebo nevymahatelné, nemá takováto neplatnost anebo neúčinnost anebo nevykonatelnost anebo nevymahatelnost za následek neplatnost anebo neúčinnost anebo nevykonatelnost anebo nevymahatelnost dalších ustanovení této Smlouvy (anebo zbývající části dotčeného ustanovení této Smlouvy), anebo samotné Smlouvy jako celku. V takovýchto případech se obě Smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takovéto neplatné anebo neúčinné anebo nevykonatelné anebo nevymahatelné ustanovení (nebo jeho část) novým platným, účinným, vykonatelným a vymahatelným ustanovením, a to tak, aby byl zachován účel sledovaný uzavřením této Smlouvy a dotčeným neplatným, neúčinným, nevykonatelným, resp. nevymahatelným ustanovením této Smlouvy.
- 10.6. Doručování pro účely této Smlouvy se vykonává a považuje za platně a účinně vykonané tehdy, pokud se doručuje na adresy Smluvních stran uvedené v této Smlouvě; pokud jedna Smluvní strana písemně oznámí druhé Smluvní straně změnu své adresy, považuje se za „adresu uvedenou v této Smlouvě“ adresa uvedená v tomto písemném oznámení. Smluvní strany se dohodly na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se má za to, že veškerá oznámení jsou doručena druhé Smluvní straně třetím dnem po uložení příslušné písemnosti u poskytovatele poštovních služeb (Česká pošta, s.p. či jiný subjekt), pokud písemnost byla Smluvní straně doručována na adresu uvedenou v tomto článku Smlouvy, nebyla Stranou vyzvednuta v odběrní lhůtě a jako nevyzvednutá byla následně uložena u poskytovatele poštovních služeb.
- 10.7. V případě jakéhokoli nedorozumění, sporu anebo sporného nároku se obě Smluvní strany zavazují řešit je přednostně cestou vzájemné dohody. Nedojdou-li Smluvní strany řešení sporu anebo sporného nároku smírnou cestou, jsou příslušné k rozhodování jakýchkoli sporů vzniklých z nebo v souvislosti s touto Smlouvou obecné soudy České republiky.
- 10.8. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami s účinností od **1. 3. 2017.**



- 10.9. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, jedno (1) vyhotovení pro Pronajímatele a jedno (1) vyhotovení pro Nájemce.
- 10.10. Smluvní strany potvrzují svými podpisy, že tuto Smlouvu neuzavřely v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, že ustanovením této Smlouvy shodně porozuměly, tyto vyjadřují jejich svobodnou a vážnou vůli prostou jakéhokoli omylu a zavazují se ji dobrovolně plnit.
- 10.11. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1      **Vymezení Předmětu nájmu v rámci Budovy A**
- Příloha č. 2      Dispozice místností Nebytových prostor
- Příloha č. 3      Technická specifikace Nebytových prostor – Základní, včetně výpočtu *brutto* plochy Předmětu nájmu
- Příloha č. 4      Venkovní společné prostory


V Praze dne

V Praze dne      20 -03- 2017

Za Pronajímatele:

**Vector Parks Ostrava (Mošnov) s.r.o.**

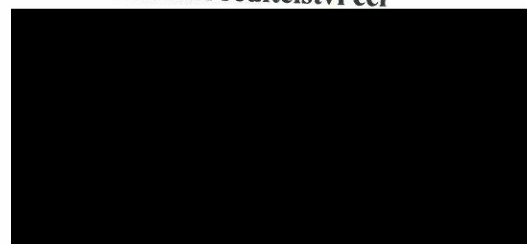
.....  


  
jednatel

.....  
  
.....  
jednatel

Za Nájemce:

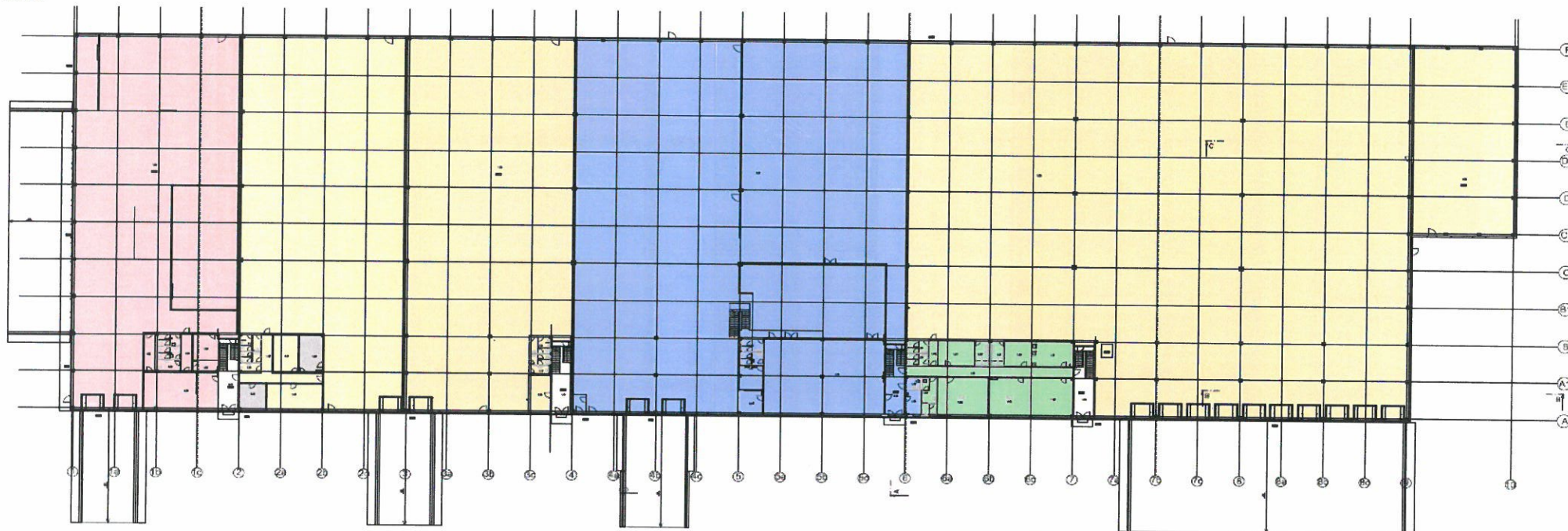
**ČR-Generální ředitelství cel**



ředitelka odboru 13 Hospodářské správy  
Generální ředitelství cel

# Příloha č. 1 - Vymezení předmětu nájmu v rámci budovy "A"

KROKOVÝ LÁK



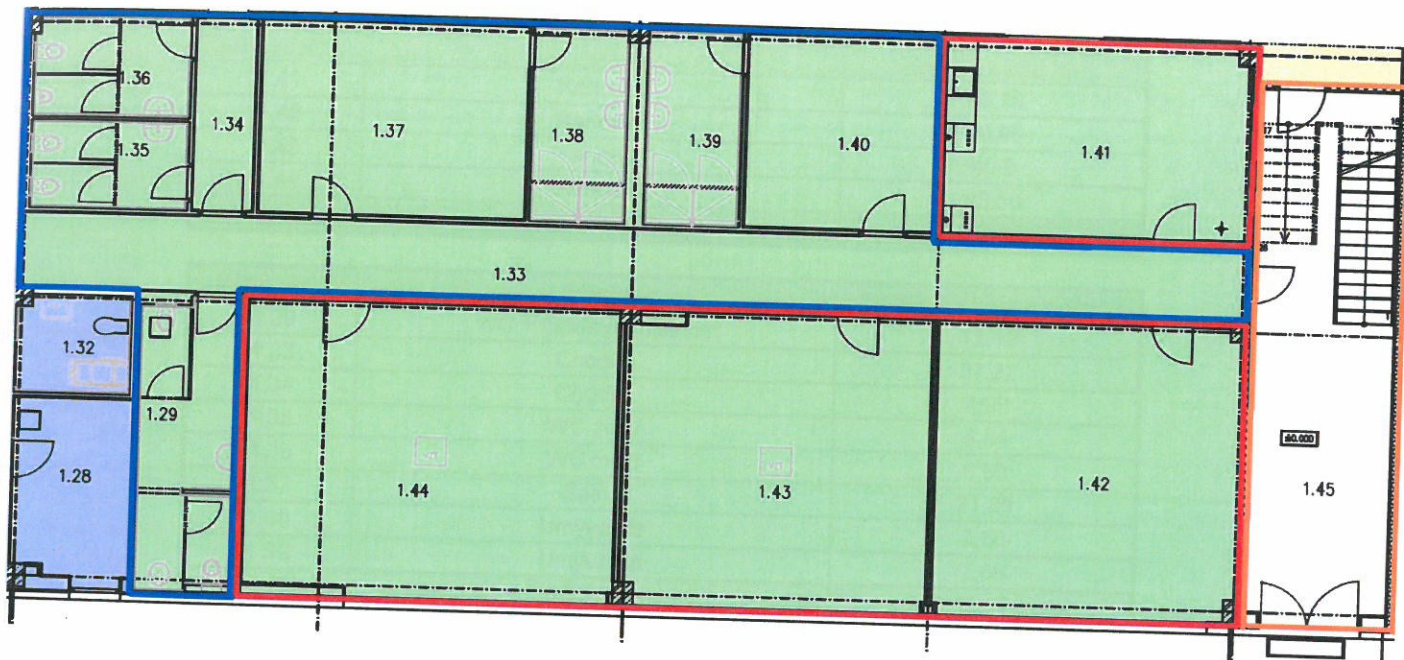
Sektor č.3



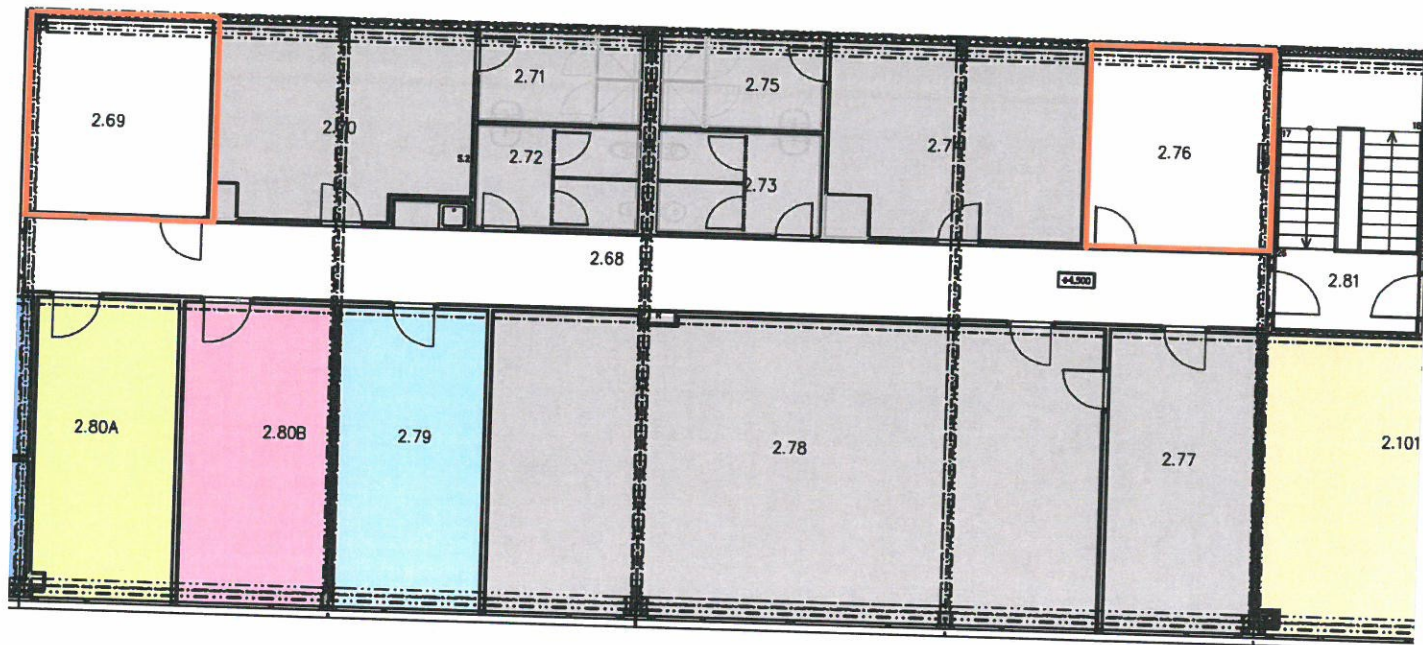
Prostory nájemce ČR – Generální říditelství cel

## Příloha č. 2 - Dispozice místností nebytových prostor




Přízemí:



1.patro



### Legenda prostor

-  Kancelářské prostory
-  Koridory, sociální zázemí a vedlejší prostory
-  Sdílené zázemí

### Příloha č. 3 - Výpočet brutto plochy Předmětu nájmu

Místnost č.	Popis	Plocha brutto (m <sup>2</sup> )
1.41	Kancelář	26,78
1.42	Kancelář	40,95
1.43	Kancelář	40,3
1.44	Kancelář	48,58
	<b>Celkem</b>	<b>156,61</b>

Místnost č.	Popis	Plocha brutto (m <sup>2</sup> )
1.29	WC + úklidová místnost	12,19
1.33	Chodba	37,22
1.34	Chodba	4,98
1.35	WC ženy	5,84
1.36	WC muži	6,58
1.37	Šatna	21,89
1.38	Umývárna	7,68
1.39	Umývárna	7,68
1.40	Šatna	15,77
	<b>Celkem</b>	<b>119,83</b>

Místnost č.	Popis	Plocha brutto (m <sup>2</sup> )
1.45	Vstupní hala	38,59
2.69	Strojovna VZT, kotelna	14,46
2.76	Server	14,46
	<b>Celkem</b>	<b>67,51</b>

**Příloha č. 4 - Venkovní společné prostory**

