

Na Poříčí, a.s.
Pronajímatel

a

Česká republika – Ústav pro studium totalitních režimů
Nájemce

SMLOUVA O NÁJMU

prostorů

V BUDOVĚ

„Palác Archa“

ÚSTAV PRO STUDIUM
TOTALITNÍCH REŽIMŮ

Došlo: 20. 5. 2024

Č. j.: 157/2024

Přílohy: - 8 -



Obsah

ČLÁNEK 1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ, DEFINICE A PŘÍLOHY	3
ČLÁNEK 2. PŘEDÁNÍ PROSTORŮ, ÚPRAVY PROSTORŮ	6
ČLÁNEK 3. PŘEDMĚT NÁJMU	7
ČLÁNEK 4. DOBA NÁJMU	7
ČLÁNEK 5. ÚČEL NÁJMU	8
ČLÁNEK 6. NÁJEMNÉ A DPH	8
ČLÁNEK 7. SLUŽBY	9
ČLÁNEK 8. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN	10
ČLÁNEK 9. PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE DO PROSTORŮ	12
ČLÁNEK 10. PŘÍPADY PORUŠENÍ A PŘEDČASNÉ UKONČENÍ SMLOUVY, ODEVZDÁNÍ PŘI UKONČENÍ	13
ČLÁNEK 11. OSTATNÍ PŘÍPADY PORUŠENÍ	14
ČLÁNEK 12. POSTOUPENÍ A PODNÁJEM	15
ČLÁNEK 13. POJIŠTĚNÍ	15
ČLÁNEK 14. OZNÁMENÍ	15
ČLÁNEK 15. JAZYK, ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ	15
ČLÁNEK 16. ODDĚLITELNOST, PŘETRVÁVAJÍCÍ ÚČINKY, ÚPLNÁ DOHODA A ZMĚNY	16
ČLÁNEK 17. RŮZNÉ	16
ČLÁNEK 18. OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ	17
ČLÁNEK 19. ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST	17
Příloha č. 1 Plná moc Pronajímatele	i
Příloha č. 2 Plán (púdorys) Prostorů, Skladu a Parkovacích míst	vi
Příloha č. 3 Přehled služeb	vii
Příloha č. 4 Domovní řád	ix
Příloha č. 5 Energetický průkaz Budovy	x
Příloha č. 6 Dokončovací práce Pronajímatele	xi
Příloha č. 7 Green Lease	xii
Příloha č. 8 Fotodokumentace regálů ve Skladu	xiii

SMLOUVA O NÁJMU

Uzavřena níže uvedeného dne mezi těmito smluvními stranami:

Na Poříčí, a.s., IČO: 27178919, DIČ: CZ27178919, se sídlem: Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 9554, kterou společně zastupují ~~.....~~; a to na základě plné moci

(dále jen „**Pronajímatel**“)

-a-

organizační složkou státu

Česká republika – Ústav pro studium totalitních režimů, IČO: 75112779, se sídlem: Siwecova 2, 130 00 Praha 3, za kterou právně jedná doc. PhDr. Ladislav Kudrna, Ph.D., ředitel Ústavu pro studium totalitních režimů

(dále jen „**Nájemce**“, Pronajímatel a Nájemce dále jen „**Smluvní strany**“, výraz „**Smluvní strana**“ znamená kteroukoli z nich; tato smlouva o nájmu dále jen „**Smlouva**“)

ČLÁNEK 1.

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ, DEFINICE A PŘÍLOHY

1.1 Definice: Kromě výrazů definovaných výše či dále v textu Smlouvy mají níže uvedené výrazy význam zde uvedený:

1. Budova	znamená budovu č. p. 1046 a č. p. 1047, která je součástí pozemku parc. č. 205/1 a parc. č. 206, ve vlastnictví Pronajímatele, označovanou jako „Palác Archa“, jež zahrnuje mimo jiné Kancelářskou část a podzemní parkovací garáže Budovy/parkovací plochu umístěnou na pozemku parc. č. 209/5, v k.ú. Nové Město, včetně společných a skladovacích prostorů v rámci uvedených částí a včetně souvisejících pozemků, komunikací, infrastruktury, vybavení a zelených ploch, vše v katastrálním území Praha, Nové Město a zapsáno na LV č. 22. Budova se nachází na adrese: Na Poříčí 24-26, 110 00 Praha 1.
2. Předmět nájmu	znamená Prostory, Sklad a Parkovací místa, jak jsou definovány níže.
3. Prostory	znamenají prostory, které se nacházejí v 4. až 7. nadzemním podlaží Budovy (konkrétně č. p. 1047/26) a které jsou podrobně vyznačeny v plánu připojeném k této Smlouvě jako <u>Příloha č. 2</u> . Čistá plocha Prostorů činí 2.181,25 m ² . K čisté ploše Prostorů bude pro účely výpočtu částky Nájemného a servisních poplatků připočten ideální podíl (add-on factor) na společných prostorech Budovy odpovídající 12 % a výměře 261,74 m ² ; Za celkovou plochu Prostorů je pro účely výpočtů veškerých plateb podle této Smlouvy považována plocha o hrubé výměře 2.442,99 m ² . Prostory budou předány po provedení Dokončovacích prací Pronajímatele.
4. Parkoviště a Parkovací místa	Parkoviště znamená podzemní parkoviště v Budově.



	<p>Parkovací místa znamenají 5 parkovacích míst, konkrétně místa číslo 5, 6 a 22 v 1.podzemním podlaží Budovy a místa číslo 3 a 22 ve 2.podzemním podlaží Budovy, vyznačená v plánu připojeném k této Smlouvě jako <u>Příloha č. 2</u>, přičemž Pronajímatel je oprávněn, a to i opakovaně, po předchozím písemném oznámení Nájemci určit k užívání jiná parkovací místa na Parkovišti, jestliže celkový počet pronajatých parkovacích míst bude zachován. To neplatí pro parkovací místo č. 22 umístěné v 1. podzemním podlaží Budovy pro užitkové služební vozidlo, které nelze výše uvedeným způsobem měnit. Takováto nově určená parkovací místa budou považována za Parkovací místa dle této Smlouvy.</p>
5. Sklad	<p>znamená prostory pro skladování, a to: sklad č. B1D.015 o výměře 62,02 m², jak je vyznačeno v plánu připojeném jako <u>Příloha č. 2</u> této Smlouvy.</p>
6. Povolené užívání	<p>znamená užívání Prostorů jako kancelář k provozování činnosti Nájemce stanovené zákonem č. 181/2007 Sb., Skladu ke skladování věcí a Parkovací místa k parkování osobních vozidel a služebního užitkového vozidla.</p> <p>Předmět nájmu nebude Nájemce užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.</p>
7. Doba nájmu	<p>znamená dobu určitou, která začne běžet Dnem zahájení nájmu a skončí Dnem ukončení nájmu.</p>
8. Předpokládaný den zahájení nájmu	<p>znamená datum 1.9.2024.</p>
9. Den zahájení nájmu	<p>znamená den, kdy došlo k předání Předmětu nájmu, nejdříve však 1.9.2024.</p>
10. Den ukončení nájmu	<p>znamená den, který nastane po uplynutí 84 měsíců ode Dne zahájení nájmu, a to k poslednímu dni posledního měsíce (nebo případně den dřívějšího ukončení této Smlouvy).</p>
11. Nájemné	<p>znamená částku v Kč, kterou Nájemce platí Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu podle této Smlouvy, která se skládá z následujících položek:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. nájemné za Prostory v celkové výši 932.003,42 Kč měsíčně bez DPH; nájemné za Prostory je osvobozeno od DPH, celková konečná výše nájemného za Prostory činí měsíčně 932.003,42 Kč; ii. nájemné za Parkovací místa v celkové výši 23.450 Kč měsíčně bez DPH; k nájemnému za Parkovací místa bude připočteno DPH, jehož sazba ke dni podpisu této Smlouvy činí 21 %, celková výše nájemného za Parkovací místa včetně DPH činí měsíčně 28.374,50 Kč. iii. nájemné za Sklad v celkové výši 10.543,40 Kč měsíčně bez DPH, nájemné za Sklad je osvobozeno od DPH, celková výše nájemného za Sklad činí 10 543,10 Kč měsíčně. <p>Nájemce není plátcem DPH.</p>

	<p>Nájemné je splatné v korunách českých. Výše uvedené částky jsou vypočteny ke dni podpisu této Smlouvy a za použití sazby DPH ke dni podpisu této Smlouvy a mohou se v souladu s touto Smlouvou během Doby nájmu měnit v důsledku úpravy podle bodu 12 "Index" níže nebo v důsledku změny výše zákonné sazby DPH.</p>
12. Index	<p>znamená index spotřebitelských cen publikovaný Českým statistickým úřadem pro všechny položky spotřebního koše, konkrétně přírůstek průměrného ročního indexu (za kalendářní rok). Přestane-li být příslušný index publikován, tak „Index“ znamená obdobný index podle dohody Smluvních stran, nedojde-li v přiměřené době k dohodě, pak index podle volby Pronajímatele.</p>
13. Náklady na média pro Prostory	<p>znamená poplatek za spotřebu médií (voda, elektřina, topení, chlazení) v Prostorech, který platí Nájemce Pronajímateli a který se vypočítá jako součet veškerých nákladů vynaložených Pronajímatelem za média dodávaná výhradně do Prostorů za příslušný kalendářní rok Doby nájmu (nebo jeho poměrné části) dle této Smlouvy; počínaje Dnem zahájení nájmu činí zúčtovatelné platby Nákladů na média pro Prostory celkem 218.037 Kč měsíčně bez DPH; sazba DPH činí 21 %, vyjma položky vodné/stočné, na kterou je aplikována sazba DPH ve výši 12 %, celková částka zúčtovatelné platby včetně DPH činí měsíčně 262.286 Kč; tato částka se může v souladu s touto Smlouvou anebo v důsledku změny výše zákonné sazby DPH během Doby nájmu změnit.</p>
14. Servisní poplatek za Prostory	<p>znamená poplatek za služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s nájmem Prostorů v Budově, který platí Nájemce Pronajímateli. Výčet těchto služeb je uveden <u>Příloze č. 3 této Smlouvy</u>. Skutečná výše Servisního poplatku za Prostory je vypočtena, jak je uvedeno v <u>Příloze č. 3 této Smlouvy</u>; ke dni podpisu této Smlouvy se částka zúčtovatelných plateb Servisního poplatku za Prostory bude rovnat částce 27,75 Kč/m² celkové plochy Prostorů, tedy celkem 67.792,97 Kč měsíčně bez DPH. K platbě bude připočtena DPH, sazba DPH ke dni podpisu této Smlouvy činí 21 %, celková částka zúčtovatelné platby včetně DPH činí měsíčně 82.029,49 Kč; tato částka se může v souladu s touto Smlouvou během Doby nájmu změnit.</p> <p>Nájemce je dále povinen hradit Pronajímateli nezúčtovatelný (paušální) poplatek za služby poskytované v souvislosti s užíváním Skladu, a to ve výši 70,- Kč/m²/měsíc bez DPH. K platbě bude připočtena DPH, sazba DPH ke dni podpisu této Smlouvy činí 21 %, celková částka poplatku včetně DPH činí měsíčně bez DPH 4.341,40 Kč, s DPH celkem 5.253,09 Kč. Tento poplatek podléhá úpravě o Index obdobně jako Nájemné a případně změně sazby DPH .</p>
15. Adresy pro účely oznámení	<p><u>Adresa Pronajímatele:</u> Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika</p> <p>K rukám:  Asset manažer</p> <p>Datová schránka Pronajímatele: 8asfbw8</p> <p><u>Adresa Nájemce:</u> nám. Winstona Churchilla 2, 130 00 Praha 3</p> <p>K rukám: ředitele Ústavu, doc. PhDr. Ladislava Kurdny, Ph.D., jako osoby pověřené</p> <p>Datová schránka Nájemce: dbzaa4r</p>
16. Pracovní den	<p>znamená všechny dny kteréhokoliv kalendářního roku, s výjimkou sobot, nedělí a všech dnů uznaných v České republice za státní svátky.</p>



- 1.2 Všechny níže uvedené Přílohy připojené k této Smlouvě tvoří její nedílnou součást; v případě rozporu mezi zněním ustanovení této Smlouvy a kteroukoliv přílohou má přednost ustanovení této Smlouvy:

Příloha č. 1	Plná moc Pronajímatele
Příloha č. 2	Plán (půdorys) Prostorů, Skladu a Parkovacích míst
Příloha č. 3	Přehled služeb a způsob vyúčtování
Příloha č. 4	Domovní řád
Příloha č. 5	Energetický průkaz budovy
Příloha č. 6	Dokončovací práce Pronajímatele, Spaceplan
Příloha č. 7	Green Lease
Příloha č. 8	Fotodokumentace regálů ve Skladu

ČLÁNEK 2. PŘEDÁNÍ PROSTORŮ, ÚPRAVY PROSTORŮ

- 2.1 **Úprava Prostorů:** Pronajímatel provede do Předpokládaného dne zahájení nájmu dokončovací práce, přičemž jejich celkový rozsah, konkrétní specifikace a tzv. spaceplan jsou popsány v dokumentu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 6 a za podmínky uvedené v čl. 2.5 (dále jen „**Dokončovací práce Pronajímatele**“). Nájemce poskytne Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost požadovanou Pronajímatelem v termínech přiměřeně určených Pronajímatelem.
- 2.2 **Dokončení a předání:** Prostory se považují za dokončené a způsobilé k předání poté, co budou dokončeny **Dokončovací práce Pronajímatele** bez jakýchkoli závad, které by Nájemci bránily v užívání Prostorů k Povolenému užívání podstatným způsobem, zejména zaregulování VZT a instalace vnitřních dveří není podmínkou předání. Pronajímatel je povinen oznámit den předání alespoň tři (3) Pracovní dny předem, přičemž takové oznámení je možné zaslat e-mailem na adresu sekretariat@ustrcr.cz bez ohledu na ustanovení odst. 14.1 této Smlouvy. V Prostorech bude ponecháno stávající vybavení např. kuchyňky, zařizovací předměty na toaletách, linoleum na chodbách, ve Skladu budou ponechány skladovací regály, jak je vyobrazeno v Příloze č. 8 této Smlouvy (dále jen „**Stávající zařizovací předměty**“).
- 2.3 **Předávací protokol:** Pronajímatel a Nájemce sepíší a podepíší předávací protokol, jímž potvrdí dokončení Prostorů podle této Smlouvy a den předání Předmětu nájmu (který je Dnem zahájení nájmu, jak je definován v odst. 1.1 této Smlouvy). Nájemce je oprávněn odmítnout podepsat předávací protokol jedině v případě, že existují závady a nedodělky, které by Nájemci bránily v užívání Prostorů k Povolenému užívání. Ostatní závady a nedodělky budou zaznamenány v předávacím protokolu a Pronajímatel je odstraní ve sjednaném přiměřeném termínu.
- 2.4 **Technické zhodnocení:** Smluvní strany potvrzují, že vlastníkem **Dokončovacích prací Pronajímatele** a technického zhodnocení, které vznikne v důsledku **Dokončovacích prací Pronajímatele**, bude Pronajímatel. Nájemce není povinen ani oprávněn při ukončení této Smlouvy odstranit **Dokončovací práce Pronajímatele**.
- 2.5 **Náklady na Dokončovací práce Pronajímatele:** Pronajímatel provede **Dokončovací práce Pronajímatele** na vlastní náklady, avšak do maximální výše ceny ~~100 000 Kč~~ kdy Pronajímatel je povinen za **Dokončovací práce** proinvestovat nejméně ~~100 000 Kč~~

- 2.6 Práce Nájemce: Nájemce je oprávněn v rámci Doby nájmu na vlastní náklady a v koordinaci s Pronajímatelem provést výmalbu Prostorů či pokládku nových kobereců v Prostorech.
- 2.7 Prodlení Nájemce: Jakékoli prodlení na straně Nájemce s poskytnutím Pronajímatelem požadované nezbytné součinnosti bude mít za následek odpovídající odložení Předpokládaného dne zahájení nájmu pro účely dokončení Prostorů Pronajímatelem. Požadavek součinnosti musí být Pronajímatelem prokazatelně a konkrétně komunikován osobě pověřené Nájemcem v souvislosti s Dokončovacími pracemi Pronajímatele spolu s určením lhůty k reakci Nájemce. V případě, že se Nájemce k předání Prostorů nedostaví tehdy, kdy k tomu bude Pronajímatelem vyzván, nebo v případě, že Nájemce nepodepíše předávací protokol v rozporu s ustanoveními této Smlouvy, je Nájemce v prodlení. Nastane-li Den zahájení nájmu později než v Předpokládaný den zahájení nájmu z důvodů na straně Nájemce, poskytne Nájemce Pronajímateli náhradu za takové zpoždění ve výši denního Nájemného (vypočteného jako roční Nájemné dělené 365) za každý den mezi Předpokládaným dnem zahájení nájmu a Dnem zahájení nájmu. Nenastane-li Den zahájení nájmu z důvodů na straně Nájemce vůbec, poskytne Nájemce Pronajímateli náhradu za takové zpoždění ve výši denního Nájemného (vypočteného jako roční Nájemné dělené 365) za každý den mezi Předpokládaným dnem zahájení nájmu a dnem ukončení nájmu podle následující věty. Nedojde-li k předání Prostorů Nájemci do 60 dnů od Předpokládaného dne zahájení nájmu z důvodů na straně Nájemce, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu ukončit bez výpovědní doby.
- 2.8 Prodlení Pronajímatele: V případě, že Pronajímatel nepředal Prostory Nájemci v Předpokládaný den zahájení nájmu z důvodů, které nejsou na straně Nájemce, je v prodlení. Pokud takové prodlení trvá déle než 30 dnů, poskytne Pronajímatel Nájemci náhradu za takové zpoždění ve výši denního Nájemného (vypočteného jako roční Nájemné dělené 365) za každý den mezi Předpokládaným dnem zahájení nájmu a Dnem zahájení nájmu. Nenastane-li Den zahájení nájmu z důvodů na straně Pronajímatele vůbec, poskytne Pronajímatel Nájemci náhradu za takové zpoždění ve výši denního Nájemného (vypočteného jako roční Nájemné dělené 365) za každý den mezi Předpokládaným dnem zahájení nájmu a Dnem ukončení nájmu podle následující věty. Nedojde-li k předání Prostorů Nájemci do 90 dnů od Předpokládaného dne zahájení nájmu z důvodů na straně Pronajímatele, je Nájemce oprávněn tuto Smlouvu ukončit bez výpovědní doby; k ukončení v takovém případě musí dojít bez zbytečného odkladu poté, co byly naplněny podmínky ukončení.
- 2.9 Povolení: Pronajímatel prohlašuje a Nájemce bere na vědomí, že Prostory jsou zkolaudované jako kanceláře pro administrativní užití. Nájemci budou Prostory takto předány a budou jím užívány v souladu s tímto účelem. Dokončovací práce Pronajímatele, které jsou prováděny na žádost Nájemce, jsou takového rozsahu a charakteru, že standardně nevyžadují stavební povolení, avšak Budova podléhá památkové ochraně, a proto je povolovací řízení v daném případě nezbytné. Pronajímatel toto povolovací řízení zahájí, jakmile obdrží dokumentaci k Dokončovacím pracím Pronajímatele a řádně je dokončí, avšak dokončení povolovacího řízení nastane až po Předpokládaném dni zahájení nájmu. Nájemce poskytne součinnost s dokončením povolovacího řízení (např. umožní vstup pro kontrolu ze strany stavebního úřadu).

ČLÁNEK 3. PŘEDMĚT NÁJMU

- 3.1 Předmět nájmu: Předmětem nájmu podle této Smlouvy jsou prostory definované v odst. 1.1 v definici „Předmět nájmu“.
- 3.2 Používání Společných prostorů: V rámci Povolného užívání je Nájemce (včetně jeho zaměstnanců, návštěv a dodavatelů) oprávněn v přiměřeném rozsahu užívat společné prostory Budovy (tak jak je toto užívání podrobněji vymezeno v Domovním řádu), včetně komunikací, toalet a jiného vybavení poskytovaného ke všeobecnému užítku všech nájemců v Budově.

ČLÁNEK 4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Doba nájmu: Pronajímatel Nájemci pronajímá a Nájemce si najímá Předmět nájmu od Pronajímatele na Dobu nájmu (jak je definována v odst. 1.1 této Smlouvy).



ČLÁNEK 5. ÚČEL NÁJMU

- 5.1 Povolené užívání: Nájemce bude Předmět nájmu používat k Povolenému užívání (jak je definováno v odst. 1.1 této Smlouvy). Nájemce nezmění Povolené užívání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. 7.1
- 5.2 Sídlo Nájemce: Nájemce je po dobu trvání této Nájemní smlouvy oprávněn mít zapsané své sídlo na adrese Budovy a Pronajímatel mu k zápisu sídla v Prostorech udělí potřebný souhlas písemnou formou. V případě udělení souhlasu se Nájemce zavazuje, že nejpozději ke Dni ukončení nájmu podle této Smlouvy zajistí výmaz zapsaného sídla Nájemce na adrese Budovy z veřejného rejstříku, jinak má Pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení po uplynutí třiceti (30) dnů od ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy. Nájemce je povinen zajistit rovněž výmaz sídla všech svých podnájemců, ustanovení tohoto odst. 5.2 platí pro tento případ přiměřeně. 7.2
7.3

ČLÁNEK 6. NÁJEMNÉ A DPH

- 6.1 Nájemné: Nájemce bude hradit Pronajímateli Nájemné, jak je definováno v odst. 1.1 této Smlouvy.
- 6.2 Každoroční úprava podle Indexu: Pronajímatel je oprávněn zvýšit Nájemné vždy k 1. lednu (poprvé 1. ledna 2025) v závislosti na míře inflace vyjádřené Indexem. Pronajímatel určí odpovídajícím způsobem novou, zvýšenou výši Nájemného a oznámí ji Nájemci. Po obdržení oznámení je Nájemce povinen hradit nové zvýšené Nájemné. Ke zvýšení Nájemného dochází zpětně k 1.1. příslušného kalendářního roku. Případný nedoplatek na Nájemném vzniklý za dobu od 1.1. do doručení oznámení o zvýšení Nájemného je splatný na základě daňového dokladu (faktury) Pronajímatele, kterou je oprávněn doručit Nájemci kdykoliv následně samostatně, vždy se splatností 21 dnů, nebo spolu s oznámením o zvýšení nájemného, nebo na základě jiného daňového dokladu Pronajímatele. Neuplatnění zvýšení Nájemného dle tohoto odst. 6.2 Pronajímatelem v příslušnou dobu neznamena vzdání se práva na zvýšení kdykoliv později či vzdání se práva na případné další zvýšení. 7.4
- 6.3 Struktura plateb Nájemného a související DPH: Počínaje Dnem zahájení nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli Nájemné v Kč předem ve čtyřech (4) rovnoměrných čtvrtletních platbách na základě faktury s náležitostmi daňového dokladu vystavované Pronajímatelem nejdříve k 1. dni měsíce předcházejícího příslušnému čtvrtletí, splatných nejpozději do jednadvacátého dne od doručení příslušné faktury, a to na bankovní účet, který bude uveden v každé faktuře Pronajímatele týkající se Nájemného. Pokud Den zahájení nájmu (respektive Den ukončení nájmu) nastane v jiný den než v první (respektive poslední) den kalendářního čtvrtletí, potom bude první (respektive poslední) čtvrtletní platba Nájemného upravena poměrným způsobem, s tím, že první (poměrně) upravená čtvrtletní platba Nájemného bude uhrazena nejpozději do 21. dne od doručení příslušné faktury, která bude vystavena nejdříve ke Dni zahájení nájmu. 7.5
- 6.4 DPH a Den uskutečnění zdanitelného plnění: Smluvní strany prohlašují, že veškeré částky hrazené Nájemcem podle této Smlouvy, vyjma Nájemného za Prostory a Sklad, budou zvýšeny o částku DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy. Poskytování nájmu a dalších služeb podle této Smlouvy se uskutečňuje formou dílčích plnění, přičemž na každé dílčí plnění se pohlíží jako na samostatné zdanitelné plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení příslušného daňového dokladu. Dílčí lhůtou je zpravidla kalendářní čtvrtletí. 7.6
- 6.5 Elektronické faktury: Jako osoba odběratele v souladu s ustanovením § 26 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, tímto Nájemce uděluje souhlas s používáním daňových dokladů v elektronické podobě, což zahrnuje nejen oprávnění Pronajímatele daňový doklad elektronicky vystavit, ale i jej takto Nájemci předat nebo zpřístupnit a uchovávat po dobu stanovenou právními předpisy České republiky. E-mailová adresa pro zasílání daňových dokladů v elektronické podobě je následující: podatelna@ustrcr.cz. Nájemce je oprávněn v budoucnu písemně sdělit Pronajímateli jinou adresu. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel potřebuje přiměřenou dobu k tomu, aby změnu adresy odrazil ve svých účetních systémech. 7.7
- 6.6 Zápočet: Nájemce bude platit veškeré částky splatné podle této Smlouvy bez jakýchkoli zápočtů, bankovních či jiných

poplatků.

ČLÁNEK 7. SLUŽBY

- 7.1 Služby, média: Pronajímatel bude po celou dobu nájmu zajišťovat dodávky příslušných služeb a médií uvedených v Příloze č. 3 této Smlouvy do Budovy, respektive do Předmětu nájmu. Pronajímatel vyvine veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby provozní náklady budovy odpovídaly běžným nákladům dosažitelným v tržních podmínkách, a to s ohledem na četnost, kvalitu a rozsah služeb a s ohledem na standard Budovy.
- 7.2 Servisní poplatek za Prostory a Náklady na média pro Prostory: Počínaje dnem zahájení nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli servisní poplatek za Prostory a Náklady na média pro Prostory (jak jsou definovány v odst. 1.1 této Smlouvy).
- 7.3 Struktura plateb: Servisní poplatek za Prostory, Náklady na média pro Prostory a nezúčtovatelný (paušální) poplatek za služby poskytované v souvislosti s užíváním Skladu budou hrazeny předem v Kč čtvrtletně v pravidelných platbách splatných nejpozději do 21. dne od doručení příslušné faktury vystavované Pronajímatelem nejdříve k 1. dni měsíce předcházejícího čtvrtletí, za který se poplatek platí, a to na bankovní účet, který bude uveden ve faktuře s náležitostmi daňového dokladu. Ke dni zahájení nájmu se částka zúčtovatelných plateb servisního poplatku za Prostory a Nákladů na média pro Prostory a paušálního poplatku za služby poskytované v souvislosti s užíváním Skladu bude rovnat částce uvedené v odst. 1.1 u příslušné definice. Následně bude výše zúčtovatelných plateb servisního poplatku za Prostory a Nákladů na média pro Prostory určena způsobem stanoveným v odst. 7.6 této Smlouvy a výše nezúčtovatelného (paušálního) poplatku za služby poskytované v souvislosti s užíváním Skladu bude upravena způsobem určeným v čl. 6.2 této Smlouvy. Pokud den zahájení nájmu (respektive den ukončení nájmu) nastane v jiný den nežli v první (respektive poslední) den kalendářního čtvrtletí, potom bude první (respektive poslední) platba poplatků uvedených v tomto článku 7. upravena poměrným způsobem s tím, že první (poměrně upravená) platba bude uhrazena nejpozději do 21. dne od doručení příslušné faktury, která bude vystavena nejdříve ke dni zahájení.
- 7.4 Roční vyúčtování: Nejpozději do 30. června bezprostředně následujícího po skončení příslušného kalendářního roku během doby nájmu připraví Pronajímatel vyúčtování skutečné výše veškerých servisních poplatků podle této Smlouvy a Nákladů na média pro Prostory splatných Nájemcem Pronajímateli za skončený kalendářní rok a doručí Nájemci (i) výsledky ročního vyúčtování společně s určením nedoplatku či přeplatku na zúčtovatelných platbách servisních poplatků pro Prostory a Nákladů na média pro Prostory (uhrazených do té doby Nájemcem Pronajímateli podle této Smlouvy za skončený kalendářní rok či poměrnou část roku) oproti konečné skutečné výši zaplacených zúčtovatelných plateb za příslušný skončený kalendářní rok či poměrnou část roku; a (ii) konečnou fakturu s náležitostmi daňového dokladu. Nájemce je oprávněn přezkontrolovat roční vyúčtování. Pokud vznikne nedoplatek, potom Nájemce uhradí Pronajímateli případnou částku nedoplatku ve lhůtě dvaceti (20) pracovních dnů poté, co obdrží konečnou fakturu s náležitostmi daňového dokladu od Pronajímatele. Pokud vznikne přeplatek, Smluvní strany se v souladu s § 42 zákona č. 219/2000 Sb. dohodly, že Pronajímatel je oprávněn jej započítat na kteroukoli splatnou platbu Nájemce.
- 7.5 Právo na kontrolu: Nájemce má právo nahlížet do podkladů Pronajímatele pro vyúčtování servisních poplatků a Nákladů na média pro Prostory, a to na základě písemného oznámení doručeného Pronajímateli do dvaceti (20) pracovních dnů od obdržení vyúčtování za příslušný kalendářní rok a má právo vznášet k vyúčtování námítky.
- 7.6 Úprava zúčtovatelných plateb: Pokud vyúčtování servisních poplatků a Nákladů na média pro Prostory vykážou nedoplatek či přeplatek, je Pronajímatel oprávněn přiměřeně upravit výši zúčtovatelných plateb servisního poplatku za Prostory a Nákladů na média pro Prostory. Stejně tak je Pronajímatel oprávněn upravit výši zúčtovatelných plateb servisního poplatku za Prostory a Nákladů na média pro Prostory v případě, že kdykoliv během doby nájmu dojde k podstatnému zvýšení nákladů za služby nebo média. Tuto změnu je Pronajímatel povinen oznámit a odůvodnit Nájemci samostatným písemným oznámením. Úprava výše zúčtovatelných plateb je účinná od následujícího kalendářního měsíce.
- 7.7 Měření nákladů na média: Pokud spotřeba příslušného média dodávaného do prostorů není měřena samostatným podružným měřičem měřícím spotřebu výlučně v Prostorech, potom náklady na příslušné médium spotřebované v Prostorech budou měřeny společným podružným měřičem daného média měřícím spotřebu v Budově (či její části zahrnující Prostory) a hrazeny Nájemcem na poměrném základě a pro tyto účely bude tento poměr určen plochou prostorů vůči ploše všech pronajatých prostorů v Budově (či její části zahrnující Prostory).



Pokud je spotřeba příslušného média pro Budovu pro jakoukoli část Budovy měřena samostatným podružným měřičem měřícím spotřebu výlučně v takové části Budovy, potom souhrnné náklady na příslušné médium spotřebované ve společných prostorech takové části Budovy budou samostatně hrazeny výlučně ze strany nájemců takové příslušné části Budovy na poměrném základě, a pro tyto účely bude definice Poměrného podílu Nájemce (uvedená v Příloze č. 3) této Smlouvy použita obdobně/tento poměr je určen plochou Prostorů vůči ploše pronajímatelých prostorů v Budově.

- 7.8 Dodávky dalších služeb pro Nájemce: Nad rámec Servisního poplatku za Prostory, nese Nájemce výhradní odpovědnost za veškeré náklady na ty služby (zejména telefonní a telekomunikační služby) a/nebo média, u kterých Nájemce je nebo kdykoli během Doby nájmu bude (po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele) registrován jako uživatel/zákazník, kterému je účtováno, a které souvisejí s Předmětem nájmu, a zavazuje se za tyto služby řádně platit přímým poskytovatelům těchto služeb.

ČLÁNEK 8. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 8.1 Kromě dalších povinností Pronajímatele uvedených v této Smlouvě se Pronajímatel zavazuje k následujícím povinnostem:
- (a) Přístup Nájemce a oprávněných osob do Prostorů: Během Doby nájmu umožní Pronajímatel Nájemci 24 hodin denně a 7 dnů v týdnu; Pronajímatel zajistí na své náklady pro Nájemce 200 kusů vstupních magnetických karet. Nájemce odpovídá za administraci těchto karet. Ztráty karet je Nájemce povinen neprodleně hlásit Pronajímateli. Vydání jakékoli karty nad uvedených 200 kusů bude zpoplatněno podle aktuálního ceníku Pronajímatele, v době podpisu Smlouvy činí cena karty cca 200 Kč bez DPH.
 - (b) Údržba a opravy zajišťované Pronajímatelem: Pronajímatel bude provádět údržbu (zahrnující příslušné revize) a opravy (zahrnující příslušné výměny) mechanických, elektrorozvodných, topných, ventilačních, klimatizačních, výtahových, potrubních, sanitárních, protipožárních, telefonních a zabezpečovacích systémů sloužících Budově (a stavebních součástí Prostorů, včetně střechy, výtahů a eskalátorů), i dalších součástí Budovy a Prostorů, jejichž údržba, opravy a výměna nejsou povinností Nájemce či jiných nájemců v Budově. Náklady na údržbu jsou součástí Provozních nákladů Budovy. Investiční náklady (tzv. CAPEX), tj. průběžné náklady na strukturální části Budovy (např. nosné části, střecha, vnitřní rozvody vody a elektřiny), které ji budou udržovat ve funkčním technickém stavu nebo ji budou dále zhodnocovat jsou vždy odpovědností a nákladem Pronajímatele. Údržba protipožárního systému (EPS), systému sprinklerů, topného systému, chladicího a ventilačního systému v Prostorech a uvnitř Prostorů budou vždy prováděny Pronajímatelem. a (i) pokud kterýkoli z uvedených systémů slouží výhradně Prostorům, uhradí příslušné náklady na údržbu v plné výši přímo Nájemce Pronajímateli, a to do patnácti (15) dnů ode dne, kdy Nájemce obdržel příslušný daňový doklad od Pronajímatele, jinak (ii) budou takové náklady součástí Provozních nákladů Budovy;
 - (c) Dodávky médií a služeb: Nájemce bere na vědomí, že kterákoli dodávka médií a/nebo služeb může být přerušena nebo pozastavena z důvodu poruchy či z jakéhokoli jiného důvodu mimo kontrolu Pronajímatele, anebo z důvodu právních povinností plynoucích z příslušných právních předpisů či kvůli stavu nouze. V takovém případě Pronajímatel bezodkladně vyrozumí Nájemce o situaci. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo (po předchozím písemném či ústním oznámení Nájemci učiněném v dostatečném předstihu, bude-li to rozumně možné) zastavit, přerušit nebo omezit kteroukoli dodávku média a/nebo služby za účelem provedení oprav, údržby, revizí, výměn nebo vylepšení, jejichž provedení je dle rozhodnutí příslušného orgánu státní správy nebo dle rozumného úsudku Pronajímatele potřebné a nezbytné. Pronajímatel však vynaloží nejlepší úsilí k zajištění toho, aby nedocházelo k žádným zbytečným přerušením dodávek či provozu a aby všechna potřebná přerušení trvala co nejkratší dobu. Žádné takové přerušování nezprošťuje Nájemce povinnosti plnit ujednání dle této Nájemní smlouvy, ani Nájemce neopravňuje ke vznesení nároku na snížení nájemného či odškodnění, ledaže přerušování dodávek médií zavinil svým pochybením Pronajímatel a Pronajímatel nezajistí

obnovení dodávek příslušných médií ani do tří (3) Pracovních dnů od okamžiku, kdy přerušení bylo oznámeno Pronajímateli. V takovém případě bude mít Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného počínaje čtvrtým (4.) Pracovním dnem po oznámení, ovšem za předpokladu, že v důsledku přerušení dodávek médií nelze rozumně požadovat, aby Nájemce pokračoval ve své činnosti.

- (d) Správa a provozování Budovy: Zajistit odpovídající personál pro správu a provoz Budovy, který bude řídit veškeré záležitosti ohledně Budovy; a
- (e) Instalace navigačních cedulí: Pronajímatel zajistí instalaci cedulí s názvem Nájemce (příčemž všechny tyto cedule budou odpovídat standardním požadavkům Pronajímatele na navigační systém Budovy) a nainstaluje je na příslušné podlaží v Budově, kde se nacházejí Prostory, a taktéž v recepci B Budovy a ve výtazích vedoucích k Prostorům.
- (f) Nároky ze záruky a pojištění: Pronajímatel se zavazuje v rozumné míře uplatnit u příslušných dodavatelů a pojistitelů v dané době existující stavební záruky či nároky z pojistného plnění vztahující se k jakékoli závadě vzniklé na/v Budově.

8.2 Kromě dalších povinností Nájemce uvedených v této Smlouvě se Nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:

- (a) Užívání a dodržování předpisů: Užívat Předmět nájmu výhradně k Povolenému užívání a dodržovat příslušné právní předpisy (zejména obecně závazné právní předpisy a souvisejících povinnosti v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí, nakládání s odpady a hygieny), Domovní řád a podmínky či pravidly podle nichž je Budova Pronajímatelem provozována, která Pronajímatel Nájemci sdělil (příčemž však pro účely příslušných právních předpisů a norem bude za provozovatele Prostorů považován Nájemce); Požární ochranu v Prostorech a Skladu je Nájemce povinen zajišťovat sám a vlastním nákladem, a to podle obecně závazných předpisů, zejména pak podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v aktuálním znění, jakož i navazujících a prováděcích předpisů. Nájemce je povinen na vyžádání doložit Pronajímateli plnění povinností souvisejících s požární ochranou v Pronajatých prostorech a předložit Pronajímateli požární dokumentaci vypracovanou v souladu s legislativními požadavky.
- (b) Vybavení Prostorů a Skladu přenosnými hasicími přístroji zajistí Nájemce na vlastní náklady v množství a druhu podle platné právní úpravy. Nájemce na vlastní náklady zajišťuje kontrolu všech hasicích přístrojů umístěných podle věty první.
- (c) Domovní řád: Vždy dodržovat (a zajistit, aby tak činili i zaměstnanci a dodavatelé Nájemce) podmínky stanovené Domovním řádem pro Budovu, přijatým Pronajímatelem, a to ve znění, které může být v budoucnu Pronajímatelem doplňováno či měněno (dále jen „**Domovní řád**“). Znění Domovního řádu ke dni podpisu této Smlouvy tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy. V případě rozporu mezi touto Nájemní smlouvou a Domovním řádem jsou rozhodující ustanovení této Smlouvy.
- (d) Oprava škod: Opravit poškození Předmětu nájmu nebo Budovy či jejich součástí, příslušenství a vybavení zapříčiněná nebo vzniklá v důsledku jednání, opomenutí, nedbalosti či nesprávného jednání ze strany Nájemce či jeho zaměstnanců nebo dodavatelů, nebo v důsledku porušení povinnosti ze strany Nájemce. Každá taková oprava bude provedena na náklady Nájemce buď (i) Nájemcem do stavu před poškozením (pokud potřebné opravy nejsou konstrukční povahy a neovlivňují žádné technické systémy Budovy), anebo (ii) Pronajímatelem (pokud potřebné opravy jsou konstrukční povahy nebo ovlivňují technické systémy Budovy);
- (e) Stavební úpravy ostatních nájemců Budovy: Nájemce bere na vědomí, že v Budově mohou probíhat opravy, stavební úpravy, či dokončovací práce na prostorech jiných nájemců Budovy. Nájemce se zavazuje tyto práce strpět. Pronajímatel se zavazuje tyto práce koordinovat tak, aby byl jejich dopad na provoz Nájemce v Prostorech minimalizován.
- (f) Úklid Předmětu nájmu: Udržovat Předmět nájmu v čistém stavu, uklízet/čistit interiér Předmětu nájmu v míře obvyklé účelu Povoleného užívání.



Běžná údržba/drobné opravy: Nájemce bude na své náklady provádět běžnou údržbu, tj. činnost směřující k zachování funkčního stavu Předmět nájmu, zejména prohlídka a čištění Prostorů a Skladu a drobné opravy, tj. postupy, kterými se opotřebované nebo poškozené věci vrátí do použitelného, popř. původního stavu. Pro rozsah běžné údržby a oprav se použije přiměřeně nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, avšak bez použití v nařízení stanovených peněžitých limitů. Nájemce je povinen provádět údržbu a obnovu vlastních zařízení, zásuvek a hasicích přístrojů. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel není povinen obnovovat Stávající zařizovací předměty, které byly v Prostorech ponechány na žádost a ve prospěch Nájemce, ani interiérové dveře.

- (g) **Vzhled Prostorů:** Neinstalovat ani neumístit žádný nápis, reklamu, oznámení ani jiný druh či formu oznámení nebo dekorace do oken či na exteriér Prostorů (zejména nápisů typu „k pronájmu“) a neprovádět žádné změny na vstupních dveřích do Prostorů, neinstalovat žádné interiérové či exteriérové okenní clony, markýzy, žaluzie, klimatizační jednotky či obdobná zařízení na okna v Prostorech (zejména jakékoli zdroje světla mířící z oken), kromě případů, kdy je to výslovně povoleno a předem písemně odsouhlaseno Pronajímatelem;
- (h) **Nebezpečné látky:** Nedovolit, aby se žádná látka, která je nebo by mohla být klasifikována jako nebezpečná nebo kontaminační nebo která by pravděpodobně mohla negativně ovlivnit nebo poškodit Budovu a/nebo Předmět nájmu nebo způsobit škodu na životním prostředí či lidském zdraví, vyskytovala v Budově či Předmět nájmu, a pokud Nájemce přítomnost jakékoli takové látky tamtéž zjistí, popřípadě zjistí, že odtamtud uniká, okamžitě o takové skutečnosti písemně informuje Pronajímatele a pokud taková skutečnost byla způsobena Nájemcem (nebo jeho zaměstnanci nebo dodavateli) nebo byla důsledkem Nájemcova porušení této Smlouvy, na vlastní náklady takovou látku v souladu s požadavky Pronajímatele a/nebo příslušných úřadů a právních předpisů odstranit;
- (i) **Osvětlení a elektroinstalace:** Zajišťovat a hradit výměnu veškerých žárovek a zářivek užívaných v Prostorech a Skladu. Nezasahovat do elektroinstalace nebo tomu obdobné související instalace či zařízení Budovy a taktéž nepřetěžovat elektrickou síť.

ČLÁNEK 9.

PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE DO PROSTORŮ

- 9.1 **Přístup za účelem údržby/oprav a prohlídek/revizí:** Nájemce umožní Pronajímateli, aby v Předmětu nájmu a z Předmětu nájmu udržoval a opravoval (včetně provádění příslušných revizí a výměn) technické systémy Budovy a konstrukční prvky Budovy. Pronajímatel bude dále oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu kdykoliv v rozumnou dobu (pokud možno, mimo pravidelnou provozní dobu Nájemce) po předchozím písemném či ústním oznámení (s výjimkou případů nouze, kdy předchozí oznámení nebude vyžadováno), a to za účelem prohlídky Předmětu nájmu a/nebo provedení zásahů údržby či oprav či jiných prací (i) které jsou potřebné či žádoucí pro Předmět nájmu či jakoukoli jinou část Budovy, anebo (ii) jejichž účelem je vyhovění jakýmkoli povinnostem plynoucím z právních předpisů či rozhodnutí příslušného úřadu.
- 9.2 **Přístup za jiným účelem:** Není-li Nájemce přítomen v době, kdy je (dle rozumného úsudku Pronajímatele nebo podle příslušných právních předpisů nebo podle rozhodnutí příslušného úřadu či kvůli hrozící či vzniklé škodě na majetku, újmě na zdraví či životu) zapotřebí do Předmětu nájmu vstoupit, je Pronajímatel oprávněn do Předmětu nájmu vstoupit, s tím, že podrobnosti o takovém vstupu budou poté neprodleně písemně nahlášeny Pronajímatelem Nájemci. Nájemce je rovněž povinen v období posledních 12 měsíců Doby nájmu umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem prohlídky Předmětu nájmu s případným zájemcem či budoucím nájemcem Předmětu nájmu.
- 9.3 **Nerušení:** Při vstupu do Předmětu nájmu bude Pronajímatel vždy jednat tak, aby nepřiměřeně nerušil užívání Prostorů Nájemcem.

ČLÁNEK 10.

PŘÍPADY PORUŠENÍ A PŘEDČASNÉ UKONČENÍ SMLOUVY, ODEVZDÁNÍ PŘI UKONČENÍ

10.1 Porušení ze strany Pronajímatele: Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou, která začne běžet první den po dni doručení výpovědi Nájemcem Pronajímateli v souladu s podmínkami stanovenými v odst. 14.1 této Smlouvy, v případě, kdy:

- (a) se Prostory z důvodů nikoli na straně Nájemce stanou zcela nezpůsobilé k povolenému účelu nájmu a Pronajímatel nezpůsobilost neodstraní do jednoho (1) měsíce od obdržení písemného oznámení od Nájemce Pronajímateli ohledně nezpůsobilosti, nebo pokud nezpůsobilost je takové povahy, že jí není možné zcela odstranit během uvedené doby, Pronajímatel nezačal podnikat v uvedené době kroky potřebné k nápravě takového stavu (nebo poté, co kroky k nápravě zahájil, nepokračuje řádně k jejich dokončení), nebo pokud Pronajímatel takový stav s konečnou platností nevyřeší do čtyř (4) měsíců od obdržení písemného oznámení o nezpůsobilosti od Nájemce Pronajímateli (ledaže se Smluvní strany písemně dohodnou jinak); Nájemce má v případě nezpůsobilosti Prostorů právo na slevu z Nájemného, a to ve výši odpovídající části Nájemného hrazeného za Prostory, odpovídající rozlohou části Prostorů, které jsou stíženy nezpůsobilostí.
- (b) Pronajímatel svým zaviněním hrubě porušuje povinnost poskytovat služby podle této Smlouvy a nenapravit tento stav do 30 Pracovních dnů ode dne písemného oznámení Nájemce o této skutečnosti;
- (c) pokud soud vydá usnesení o insolvenci Pronajímatele v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění (nebo v souladu s podobnými ustanoveními právního řádu, jež případně nahradí, doplní či pozmění znění výše uvedeného zákona), nebo Pronajímatel podá insolvenční návrh jako dlužník, nebo (ii) v insolvenčním rejstříku bude zveřejněn návrh na zahájení insolvenčního řízení a insolvenční situace je *prima facie* jasná ze zveřejněných informací.

10.2 Porušení ze strany Nájemce: Každý z níže uvedených případů se považuje za případ porušení ze strany Nájemce podle této Smlouvy (dále jen „Případ porušení“):

- (a) pokud Nájemce neuhradí kteroukoli platbu Nájemného nebo kterýkoli jiný finanční závazek v době jeho splatnosti podle této Smlouvy a bude v prodlení i po dobu deseti (10) Pracovních dnů obdržení oznámení o prodlení/porušení od Pronajímatele;
- (b) pokud Nájemce používá Předmět nájmu jinak než k Povolenému užívání, a takové porušení trvá i po dobu deseti (10) Pracovních dnů od obdržení oznámení o takovém porušení od Pronajímatele;
- (c) pokud Nájemce způsobí podstatné poškození Prostorů a/nebo Budovy nebo jejího vybavení a takové poškození nebude Nájemcem (na jeho výlučné náklady) v plné míře napraveno v přiměřené časové lhůtě písemně stanovené Pronajímatelem; za podstatné poškození je považována škoda alespoň ve výši 200.000 Kč, kdy výše škody bude určena na základě dvou cenových nabídek odborných společností způsobilých k opravě poškození vybraných Nájemcem a Pronajímatelem, každým po jedné odborné společnosti.

10.3 Účinky Případu porušení ze strany Nájemce: Pokud nastane Případ porušení, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, jež začne běžet od prvního dne následujícího po dni doručení výpovědi Pronajímatelem Nájemci v souladu s podmínkami uvedenými v odst. 14.1 této Smlouvy.

Při ukončení této Smlouvy ze strany Pronajímatele pro Případ porušení zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu, která bude odpovídat částce ceny Dokončovacích prací Pronajímatele uvedené v čl. 2.5, vydělené počtem měsíců Doby nájmu a vynásobené počtem měsíců (i započatých), které by zbývaly do konce Doby nájmu, kdyby nedošlo k předčasnému ukončení nájmu. Konečná částka ceny Dokončovacích prací bude Nájemci písemně doložena Pronajímatelem, a to nejpozději do 20 Pracovních dnů ode dne jejího určení.

10.4 Další možnost výpovědi: Po uplynutí prvních celých dvou let Doby nájmu je Nájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu s dvacetičtyřměsíční výpovědní dobou, která začne běžet první den po dni doručení výpovědi Nájemcem Pronajímateli v souladu s podmínkami stanovenými v odst. 14.1 této Smlouvy, v případě, kdy vládní dislokační komise rozhodne na návrh Nájemce o změně dislokace Nájemce do jiné (státní) administrativní budovy. Po uplynutí prvních celých dvou let Doby nájmu je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto Smlouvu s dvacetičtyřměsíční výpovědní dobou, která začne běžet první den po dni doručení výpovědi Nájemci, v případě rozhodnutí Pronajímatele o celkové



rekonstrukci Budovy.

- 10.5 Převzetí Předmětu nájmu při ukončení: Nájemce nejpozději v Den ukončení nájmu Předmět nájmu vyklidí a předá je Pronajímateli a Pronajímatel převezme ve stavu, v jakém byl předán ke Dni zahájení nájmu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení jinak bude Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu převzít jakýmkoli přiměřeným způsobem a bude moci z Předmětu nájmu vyklidit majetek Nájemce či jiných osob. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost spojenou s předáním Předmětu nájmu.
- 10.6 Prodlení s předáním Předmětu nájmu: Pokud Nájemce ke Dni ukončení nájmu Předmět nájmu nepředá Pronajímateli dle podmínek výše uvedeného odst. 10.4, je Pronajímatel (bez omezení nároku Pronajímatele domáhat se náhrady škody) oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 39.000 Kč za každý den počínaje 5. dnem prodlení ode dne následujícího po dni, kdy došlo k ukončení této Smlouvy až do dne, kdy Předmět nájmu bude zcela a řádně vyklizen (ať již Nájemcem či Pronajímatelem podle podmínek odst. 10.5 výše) a předán Pronajímateli (či Pronajímatelem převzat podle podmínek odst.10.5), a (ii) částky odpovídající Pronajímatelem zaplacené na dani z příjmu z Nájemcem případně provedených úprav Předmětu nájmu, které měly být ke Dni ukončení nájmu odstraněny a k jejich odstranění nedošlo (bez omezení nároku Pronajímatele domáhat se náhrady škody). V případě prodlení s převzetím Předmětu nájmu Pronajímatelem z důvodů nikoli na straně Nájemce se Pronajímatel zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 39.000 Kč denně počínaje 5. dnem prodlení (bez omezení nároku Nájemce domáhat se náhrady škody).
- 10.7 Nájem může být ukončen také písemnou dohodou smluvních stran.

ČLÁNEK 11. OSTATNÍ PŘÍPADY PORUŠENÍ

- 11.1 Případy porušení nepeněžitých závazků: Pronajímatel je oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (aniž by bylo dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody), v případě, že:
- (a) Nájemce poruší:
 - i. povinnost podnájmu Předmětu nájmu či jejich části s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
 - (b) Nájemce opakovaně poruší:
 - i. Domovní řád,
 - ii. právní předpisy vztahující se na Nájemce jako uživatele Předmět nájmu (zejména obecně závazné právní předpisy v oblasti požární bezpečnosti a bezpečnosti při práci, ochrany životního prostředí, hospodaření s odpady a hygieny).
- Pro účely tohoto odstavce výraz „opakovaně“ znamená, že pokud Pronajímatel Nájemce dvakrát (2x) písemně informoval o stejném porušení během kterýchkoli po sobě jdoucích šesti (6) měsíců během Doby nájmu, pak se jakékoli následné porušení stejné povinnosti ze strany Nájemce či jeho zaměstnanců během uvedeného šestiměsíčního období považuje za „opakované porušení“.
- 11.2 Případy porušení peněžitých závazků: V případě nezaplacení Nájemného nebo jakékoli jiné částky splatné Nájemcem Pronajímateli bude Pronajímatel účtovat Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně. Stejný úrok z prodlení se použije i na případné dlužné částky Pronajímatele vůči Nájemci.
- 11.3 Plnění ze strany Pronajímatele: Pokud Nájemce nesplní kteroukoli ze svých povinností dle této Smlouvy, a to ani v přiměřené lhůtě stanovené v písemné výzvě Pronajímatele, může Pronajímatel, aniž by tím Nájemce z daného závazku *pro futuro* vyvázal, splnit příslušnou povinnost jménem a na náklady Nájemce, a to

- (a) okamžitě bez dalšího v případě nouze anebo v případě, že porušení na straně Nájemce podstatným způsobem zasahuje do bezpečného provozu Budovy nebo by mohlo mít za následek porušení jakéhokoli zákonem stanoveného požadavku.

Nájemce uhradí Pronajímateli za porušení svých výše uvedených povinností náhradu ve výši účelně vynaložených nákladů a smluvní pokutu ve výši 15 % těchto nákladů.

ČLÁNEK 12. POSTOUPENÍ A PODNÁJEM

- 12.1 Souhlas s postoupením, zastavením, podnájemem a změnou kontroly: Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ nezastaví ani nezatíží, vcelku či zčásti, svá práva/nároky z této Smlouvy; (ii) nepodnajme Předmět nájmu či jejich část, a/nebo (iii) nedovolí, aby Předmět nájmu nebo jejich část byly kromě Nájemce užívány jakoukoli osobou pro účely zápisu sídla, poštovního doručování či jakýchkoli jiných oprávnění.
- 12.2 Postoupení Pronajímatelem: Pronajímatel je oprávněn postoupit (nebo jinak převést) kterákoli ze svých práv či povinností vyplývajících z této Smlouvy a zastavit svá práva vyplývající z této Smlouvy ve prospěch financující instituce Pronajímatele. V případě postoupení či zastavení poskytne Nájemce během patnácti (15) Pracovních dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele potřebnou součinnost v souvislosti s realizací postoupení či zastavení (zejména podpis dokumentů Nájemcem uznávajících postoupení či zastavení).

ČLÁNEK 13. POJIŠTĚNÍ

- 13.1 Pojištění Pronajímatele: Pronajímatel uzavře a po celou dobu nájmu bude udržovat v platnosti:
- (a) pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škody vyplývající z vlastnictví Budovy (respektive i jejích částí) Pronajímatelem nebo za škody vzniklé v souvislosti s výkonem vlastnických práv k Budově (respektive k jejím částem), které se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku; a
- (b) pojištění Budovy (včetně jejích zařízení avšak bez pozemků) proti poškození nebo zničení (i) živelní událostí (například požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem, apod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoli technických systémů Budovy a/nebo samočinného hasičiho systému), a/nebo (iii) pádem jakéhokoli předmětu na pojištěnou věc; a dále pojištění vlastního majetku Pronajímatele v souvislosti s rizikem vloupání, krádeže a rizikem vandalismu v souvislosti s vloupáním do Budovy. Uvedené pojištění bude udržováno na reprodukční hodnotu.

ČLÁNEK 14. OZNÁMENÍ

- 14.1 Oznámení: Veškerá oznámení podle této Smlouvy budou mít písemnou formu a budou v českém jazyce a budou doručena příjemci do datové schránky, přičemž obě smluvní strany jsou povinny umožnit přijímání zpráv od soukromoprávních subjektů.

Výjimku z tohoto článku tvoří běžná provozní komunikace mezi správou Budovy a zástupci Nájemce, např. ohledně omezení dodávky služeb a médií atd., která smí probíhat e-mailem.

ČLÁNEK 15. JAZYK, ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

- 15.1 Jazyk: Tato Smlouva je sepsána v českém jazyce ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
- 15.2 Rozhodné právo: Tato Smlouva a jakékoliv spory z ní vzniklé se budou řídit právním řádem České republiky, zejména § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.



- 15.3 Řešení sporů: Případné spory vzniklé z této Smlouvy se Smluvní strany zavazují řešit nejprve smírnou cestou, tj. dohodou, v případě, že v přiměřené době k dohodě nedojde, budou s konečnou platností vyřešeny obecnými soudy České republiky. Smluvní strany se tímto dohodly, že v případech spadajících do příslušnosti soudů prvního stupně budou spory předloženy Obvodnímu soudu pro Prahu 1 a v případech spadajících do příslušnosti krajských soudů budou spory předloženy Městskému soudu v Praze.

ČLÁNEK 16.

ODDĚLITELNOST, PŘETRVÁVAJÍCÍ ÚČINKY, ÚPLNÁ DOHODA A ZMĚNY

- 16.1 Oddělitelnost: Pokud bude kterékoli ustanovení této Smlouvy kdykoli prohlášeno za neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, potom (je-li takové ustanovení oddělitelné) tím nebudou dotčena zbývající ustanovení této Smlouvy a veškerá ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vymahatelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatná, neúčinná nebo nevymahatelná ustanovení novými, která budou svým významem co nejbližší daným neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
- 16.2 Přetrvávající účinky: V případě ukončení této Smlouvy, zůstanou veškerá neuspokojená práva a nároky (a jim odpovídající povinnosti) vyplývající z této Smlouvy v plné platnosti a účinnosti a přetrvávají ukončení této Smlouvy.
- 16.3 Úplná dohoda a změny smlouvy: Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu obou Smluvních stran a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této Smlouvy, anebo, pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Smlouvou. Jakákoli změna či úprava této Smlouvy, anebo vyvázání z ní (ať zcela nebo zčásti), musejí mít písemnou formu a být podepsána oběma Smluvními stranami. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tuto Smlouvu nelze měnit ani doplňovat formou elektronické komunikace, například e-mailem či komunikací prostřednictvím datových zpráv.

ČLÁNEK 17.

RŮZNÉ

- 17.1 Důvěrnost: Smluvní strany se zavazují zacházet s veškerými informacemi z této Smlouvy a jakýchkoli dalších souvisejících dokumentů poskytnutých druhou Smluvní stranou a označenými za obchodní tajemství v čl. 19.2 této Smlouvy jako s důvěrnými a nezveřejnit žádné takové důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany, ledaže by bylo zveřejnění vyžadováno právními předpisy; v tom případě musí Smluvní strana toto zveřejnění druhé Smluvní straně bezodkladně oznámit. Smluvní strany jsou si vědomy povinnosti uveřejnění Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění zajistí Nájemce. Nájemce se zavazuje uveřejnit pouze zákonem vyžadovaný rozsah této Smlouvy. Nájemce se zavazuje uveřejnit smlouvu v registru do 3 pracovních dnů od jejího podpisu. V případě porušení je uveřejnění oprávněn zajistit Pronájematel.
- 17.2 Výklad: Nadpisy jsou v této Smlouvě uvedeny pouze pro lepší orientaci a usnadnění odkazů a nijak neurčují, neomezují výklad této Smlouvy, ani žádný záměr kteréhokoli z ustanovení této Smlouvy. Odkazy na jakýkoli právní či jiný předpis nebo jejich ustanovení budou znamenat odkaz na daný právní či jiný předpis nebo ustanovení tak, jak bude v budoucnu novelizován, schválen v novém znění či nahrazen (ať už před podepsáním nebo po podepsání této Smlouvy) a budou zahrnovat jakékoli nařízení, vyhlášky či jiné podzákonné právní předpisy vydané na základě takového zákona. Přílohy této Smlouvy nezaručují, že uspořádání prostorů v Budově (vyjma Prostorů) budou po celou dobu nájmu přesně takové, jak je vyznačeno v příslušných Přílohách, nebo že jakýkoli uživatel případně vyznačený v Přílohách bude nájemcem Budovy.

- 17.3 Vyloučení práva na ukončení: Nájemce nebude mít právo na ukončení této Smlouvy z důvodu převodu vlastnictví k Budově (či její části, ve které se nacházejí Prostory), vyjma případů převodu na subjekt, na který se vztahují mezinárodní sankce ve smyslu ustanovení § 3 písm. b) zákona č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí, v platném znění (nebo v případě jakékoliv legislativní změny jiného obdobného ustanovení či právního předpisu), nebo který bude zařazen na jakýkoliv národní sankční seznam zejména států Evropské unie, států Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska, Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku nebo Spojených států amerických.
- 17.4 Změna názvu Budovy: Pronajímatel je během Doby nájmu po přiměřeném předchozím oznámení oprávněn změnit aktuální název Budovy a nenese odpovědnost za žádné ztráty, škody ani náklady, které případně Nájemci vzniknou v důsledku takové změny názvu.
- 17.5 Průkaz energetické náročnosti: Nájemce tímto potvrzuje, že před podepsáním této Smlouvy obdržel od Pronajímatele v souladu s platnými právními předpisy průkaz energetické náročnosti Budovy. Kopie obrazové části průkazu energetické náročnosti Budovy tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy.
- 17.6 Vzdání se práv: Skutečnost, že kterákoli ze Smluvních stran neusiluje o nápravu porušení nebo netrvá na důsledném splnění jakékoli povinnosti podle této Smlouvy a/nebo Domovního řádu neznámá vzdání se odpovídajících práv pro takové nebo budoucí porušení Smlouvy.
- 17.7 Vyloučení aplikace zákonných ustanovení: Smluvní strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této Smlouvy se nepoužijí žádná z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, umožňující kterékoli ze Smluvních stran odstoupit od této Smlouvy nebo ji ukončit či jinak zrušit předčasně, a Smluvní strany tímto potvrzují, že tuto Smlouvu lze ukončit jedině za podmínek v ní stanovených. Smluvní strany tímto prohlašují, že při podepsání této Smlouvy na sebe berou riziko změny okolností a že žádná ze Smluvních stran není oprávněna požadovat od druhé Smluvní strany a/nebo žádat u soudu, aby znovu otevřeli jednání o této Smlouvě kvůli podstatné změně okolností, vedoucí k podstatné nerovnováze mezi právy a povinnostmi Smluvních stran. Smluvní strany potvrzují, že povinnosti podle této Smlouvy nejsou fixními závazky dle § 1980 občanského zákoníku. Smluvní strany se dále dohodly, že ustanovení § 2210 odst. 3, §2212 odst. 3, § 2253 a § 2285 občanského zákoníku se nepoužijí.
- 17.8 Pronajímatel a Nájemce tímto potvrzují, že dohoda podle odst. 17.7 nepředstavuje ujednání porušující dobré mravy nebo veřejný pořádek ve smyslu § 1 odst. 2 občanského zákoníku.

ČLÁNEK 18. OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ

- 18.1 Pronajímatel, jako správce osobních údajů, zpracovává a chrání osobní údaje poskytnuté Smluvními stranami v souladu s Nařízením Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2016/679, ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále též jen „**Nařízení**“). Právním titulem pro zpracování poskytnutých osobních údajů je zajištění oprávněného zájmu Smluvních stran na plnění této smlouvy. Poskytnuté osobní údaje jsou zpracovávány v rozsahu, v jakém byly Smluvními stranami poskytnuty v souvislosti s jednáním o uzavření této Smlouvy a jejím plněním, a to po dobu trvání této Smlouvy a následně po dobu 10 (deseti) let po skončení jejich účinnosti, z důvodu řešení případných právních nároků z této smlouvy. Podrobnější informace o tom, jak Pronajímatel zpracovává a chrání osobní údaje, a o tom, jak mohou být práva subjektů osobních údajů uplatňována, jsou k dispozici v Politice ochrany osobních údajů skupiny CPI PG na adrese: <https://cpipg.com/data-protection-policy>.

ČLÁNEK 19. ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST

- 19.1 Závazné účinky: Tato Smlouva bude zavazovat a opravňovat Pronajímatele a Nájemce a jejich příslušné právní nástupce a povolené postupníky.



19.2 Platnost a účinnost: Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 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). V souvislosti se uveřejněním Pronajímatel prohlašuje, že hodnota Dokončovacích prací podle této Smlouvy je obchodním tajemstvím.

Pronajímatel a Nájemce podepsali tuto Smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku.

Jménem Pronajímatele:

Na Poříčí, a.s.: 16. 05. 2024

Podpis:

Jméno:

Funkce: Na základě plné moci

Datum:

Funkce: Na základě plné moci

Datum:

Jménem Nájemce:

Česká republika – Ústav pro studium totalitních režimů:

Podpis:

Jméno: doc. PhDr. Ladislav Kudrna, Ph.D.

Funkce: ředitel Ústavu pro studium totalitních režimů

Datum: 9. 5. 2024

Ústav pro studium totalitních režimů
Sivievcova 2428/2, 130 00 Praha 3
IČ: 75112779 DIČ: CZ75112779

⑤



