

- nebytové prostory nacházející se ve 2.NP výše specifikované budovy o celkové výměře 662,69 m², jejichž grafické znázornění tvoří přílohu č. 1B této smlouvy,
- nebytové prostory nacházející se ve 3.NP výše specifikované budovy o celkové výměře 713,53 m², jejichž grafické znázornění tvoří přílohu č. 1C této smlouvy.

Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 1.449,62 m² (dále jen jako **Nebytové prostory**).

Nebytové prostory jsou vyznačeny na jednotlivých půdorysných plánech, které společně tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy.

Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 4954, pro obec Zlín a k. ú. Zlín, a to pozemku parc. č. 1119/27. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci část výše uvedeného pozemku o celkové výměře 114,75 m², a to za účelem parkování 10 vozidel. Přesná specifikace pronajaté části pozemku je vyznačena v půdorysném plánu, který tvoří **Přílohu č. 4** této smlouvy (dále jen jako **Pozemek**).

Nebytové prostory a Pozemek budou dále ve Smlouvě označovány společně jako **Předmět nájmu**.

Celková výměra Předmětu nájmu činí tedy 1.564,37 m².

Součástí nájmu dle této smlouvy je i oprávnění nájemce k výhradnímu užívání výtahu č. BV3 a k nevýhradnímu užívání výtahů č. BV2 nebo č. BV6 tak, aby byl v plném rozsahu zajištěn bezproblémový provoz provozovny Nájemce umístěné v Nebytových prostorách; výše uvedené výtahy se nacházejí v nemovitosti specifikované v čl. I bod 1 této smlouvy.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci Předmět nájmu a nájemce Předmět nájmu do nájmu přijímá.

Článek II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k výrobním a manipulačním činnostem, a to v souladu s kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu ze dne 1.2.1989. Předmětem podnikání nájemce uskutečňovaný v předmětu nájmu do vydání resp. nabytí právní moci úředního povolení umožňujícího užívání předmětu nájmu dle následující věty je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Po provedení dohodnutých stavebních a jiných úprav učiní pronajímatel v součinnosti s nájemcem veškeré potřebné kroky k tomu, aby bylo pro Nebytové prostory vydáno nové úřední povolení (popř. kolaudační souhlas), na základě kterého bude nájemce moci v Nebytových prostorách vykonávat svou podnikatelskou činnost spočívající v poskytování poštovních a zahraničních poštovních služeb ve smyslu této smlouvy. Dnem vydání resp. nabytí právní moci úředního povolení umožňujícího užívání předmětu nájmu dle předchozí věty, se dohodou obou smluvních stran mění účel nájmu dle této smlouvy, kterým bude výkon podnikatelské činnosti nájemce spočívající v poskytování poštovních a zahraničních poštovních služeb ve smyslu této smlouvy, a to v souladu se změněným (novým) účelem užívání dle tohoto bodu smlouvy.

Nájemce hodlá v předmětu nájmu po provedení dohodnutých stavebních a jiných úprav vykonávat svou podnikatelskou činnost spočívající v provozování poštovních a zahraničních poštovních služeb, jejichž obsahem je zejména:

- poskytování vnitrostátních a zahraničních poštovních služeb;
- poskytování služeb centrálního nákupního místa pro orgány státní (veřejné) správy,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Provozování poštovních a zahraničních poštovních služeb ve smyslu této smlouvy je předmětem podnikání, který je Nájemce oprávněn následně v předmětu nájmu provozovat.

K případné změně předmětu podnikání v předmětu nájmu je nájemce povinen vyžádat si předem písemný souhlas pronajímatele. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k účelu uvedenému v této Smlouvě. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn účel nájmu měnit.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájem Nebytových prostor se sjednává na dobu **určitou od 15.3.2013 do 31.3.2018.**

Doba trvání nájmu dohodnutá nájemcem a pronajímatelem v této smlouvě se prodlužuje na dobu dalších 5 let za stejných podmínek sjednaných touto smlouvou za předpokladu, že ne méně než dvanáct (12) měsíců před uplynutím doby nájmu dohodnuté v této smlouvě, některá ze smluvních stran písemně oznámí druhé smluvní straně, že má zájem na prodloužení účinnosti této smlouvy na tuto dobu. Doba účinnosti nájemní smlouvy bude v tomto případě jednostranným aktem některé ze smluvních stran prodloužena o 5 let. V případě, že smluvní strana nedoručí druhé smluvní straně svoje písemné vyjádření týkající se prodloužení nájmu na dobu určitou do výše uvedeného termínu, nájem Předmětu nájmu dle této smlouvy po uplynutí bez dalšího zaniká, pokud se smluvní strany před jejím zánikem nedohodnou jinak. Doba trvání nájmu lze během trvání smluvního vztahu prodloužit způsobem uvedeným v tomto odstavci pouze jednou a to bez ohledu na to, která smluvní strana tohoto práva na prodloužení využije.

2. V případě, že pronajímatel svým jednáním nebo opomenutím znemožní nájemci řádné užívání Předmětu nájmu, je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] Kč na jeho účet do 14-ti dnů od písemné výzvy nájemce. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce požadovat náhradu vzniklé škody, a to v plné výši.
3. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran. Obě smluvní strany jsou též oprávněny smlouvu písemně vypovědět z důvodů uvedených v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění. V případě výpovědních důvodů, uvedených v ust. § 9 odst. 2 písm. a), b), d) a j) ZNP, má pronajímatel právo písemně vypovědět tuto smlouvu v 10-ti denní výpovědní lhůtě, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci, to však pouze za předpokladu, že nájemce tuto povinnost, jejíž nesplnění je výpovědním důvodem, nesplní ani v dodatečně písemně poskytnuté náhradní 14-ti denní lhůtě.
4. Obě smluvní strany se dále dohodly na tom, že důvodem k vypovězení této smlouvy ze strany pronajímatele je rovněž skutečnost, že nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou jakékoli platby související s poskytováním služeb Pronajímatelem do Předmětu nájmu dle této smlouvy. V tomto případě je pronajímatel povinen nájemce na tuto skutečnost písemně upozornit a poskytnout nájemci náhradní (dodatečnou) lhůtu k úhradě platby, s níž je nájemce v prodlení, a to v délce min. 14-ti

dnů od doručení upozornění nájemci. Teprve po marném uplynutí této lhůty je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, a to v 30-ti denní výpovědní lhůtě, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

Článek IV.

Výše nájemného, služeb a způsob úhrady

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu a úhrada za služby poskytované pronajímatelem nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (dále jen cena služeb) se sjednávají takto:
 - a) Nájemné za užívání Předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. této smlouvy za období od 15.3.2013 do 31.12.2013 je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši [REDACTED] bez DPH za celé uvedené období, z toho nájemné za Nebytové prostory činí [REDACTED] Kč bez DPH a nájemné za Pozemek činí [REDACTED] bez DPH. Nájemné za užívání Předmětu nájmu bude nájemcem uhrazeno na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu. Daňový doklad pronajímatel vystaví do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je první den období, za které se nájemné hradí. K částce nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši. Daňový doklad je pronajímatel povinen zaslat nájemci na adresu pro zasilání daňových dokladů nejdéle do 3 dnů od data vystavení daňového dokladu. Z částky nájemného včetně DPH za uvedené období bude uhrazeno 20% do 30.4.2013 a 80% do 31.12.2013.
 - b) Nájemné za užívání Předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. této smlouvy za období od 1.1.2014 do 28.2.2014 bylo stanoveno dohodou smluvních stran ve výši [REDACTED] bez DPH za celé uvedené období, z toho nájemné za Nebytové prostory činí [REDACTED] Kč bez DPH a nájemné za Pozemek činí [REDACTED] bez DPH. Nájemné za užívání Předmětu nájmu bude nájemcem uhrazeno na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu. Daňový doklad pronajímatel vystaví do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je první den období, za které se nájemné hradí. K částce nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši. Splatnost nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran na 28.2.2014. Daňový doklad je pronajímatel povinen zaslat nájemci na adresu pro zasilání daňových dokladů nejdéle do 3 dnů od data vystavení daňového dokladu.
 - c) Nájemné za užívání Předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. této smlouvy od 1.3.2014 činí [REDACTED] Kč bez DPH za rok, z toho nájemné za Nebytové prostory činí [REDACTED] bez DPH a nájemné za Pozemek činí [REDACTED] bez DPH. K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši. Měsíční nájemné za užívání Předmětu nájmu od 1.3.2014 činí [REDACTED] bez DPH, z toho nájemné za Nebytové prostory činí [REDACTED] bez DPH a nájemné za Pozemek činí [REDACTED] bez DPH. K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši. Smluvní strany se dohodly, že je nájemce povinen pronajímateli hradit sjednané měsíční platby nájemného, na základě pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře, jež tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy a je daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že za den uskutečnění zdanitelného plnění u plateb nájemného bude považován vždy 1. kalendářní den v příslušném kalendářním měsíci. Měsíční platby nájemného jsou splatné vždy do 10 dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí. Splátkový kalendář je pronajímatel povinen vystavit a zaslat nájemci vždy minimálně 10 dnů před požadovaným termínem splatnosti první platby na adresu pro zasilání daňových dokladů.

Smluvní strany se v této souvislosti výslovně dohodly, že budou ve smyslu ustanovení § 56 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, uplatňovat daň z přidané hodnoty dle platné sazby.

V souvislosti s nájmem bude pronajímatel poskytovat nájemci následující služby:

- služby spojené s dodávkou vody (vodné, stočné), a to dle skutečné spotřeby vody za dané účetní období
- služby spojené s dodávkou elektrické energie, a to dle skutečné spotřeby za dané účetní období
- služby spojené s vytápěním objektu, a to dle skutečné spotřeby za dané účetní období
- podíl na nákladech za odvod srážkové vody, a to dle skutečné spotřeby za dané účetní období
- služby za pronájem datových rozvodů (za účelem připojení telefonních a datových linek) v areálu Svitů, které nejsou ve vlastnictví Telefonica O2 a pronajímatele

Nájemce je povinen hradit cenu služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu, a to na základě daňového dokladu, který pronajímatel vystaví do 30-ti dnů od obdržení vyúčtování ze strany dodavatelů jednotlivých služeb a médií – přílohou daňového dokladu budou kalkulace fakturovaných cen jednotlivých služeb. Na úhradu ceny služeb nebude nájemce pronajímateli hradit zálohové platby. Měsíční zúčtování bude prováděno na základě faktur od hlavních dodavatelů a dle skutečné spotřeby/skutečných nákladů. Daňový doklad je pronajímatel povinen zaslat nájemci na adresu pro zasílání daňových dokladů nejdéle do 3 dnů od data vystavení daňového dokladu. Splatnost je stanovena na 14 dnů od data vystavení daňového dokladu. V případě, že daňový doklad nebude obsahovat veškeré náležitosti stanovené zákonem o dani z přidané hodnoty nebo jeho součástí nebude kalkulace fakturovaných cen, vyhrazuje si nájemce právo na vrácení daňového dokladu bez úhrady zpět pronajímateli k doplnění, aniž by se dostal do prodlení s platbou. Nová lhůta splatnosti počne běžet od data doručení opraveného dokladu nájemci.

Pro účely této smlouvy se skutečná spotřeba / skutečné náklady určí takto:

služby spojené s dodávkou elektrické energie
podle samostatného odpočtového měřidla

služby spojené s vytápěním objektu
podle samostatného odpočtového měřidla

služby spojené s dodávkou vody

jako rozdíl mezi hodnotou zjištěnou hlavním fakturačním měřidlem a ostatními samostatnými odpočtovými měřidly v nemovitosti (objektu), v níž se nacházejí Nebytové prostory.

odvod srážkové vody

podle poměru podlahové plochy pronajatých nebytových prostor označených v čl. I. této smlouvy vůči celkové ploše nemovitosti, v níž se tyto prostory nacházejí

služby spojené s pronájmem datových a telefonních rozvodů

podle skutečně využitých vnitřních rozvodů na základě přefakturace vlastníka rozvodů

2. Veškeré daňové doklady vystavené pronajímatelem na základě této smlouvy musí obsahovat veškeré náležitosti stanovené pro daňový doklad zákonem o DPH v platném znění včetně správné sazby DPH u jednotlivých služeb. V případě, že daňový doklad nebude výše uvedené náležitosti obsahovat nebo v případě daňových

dokladů za služby nebude jeho součástí kalkulace fakturovaných cen, vyhrazuje si nájemce právo na vrácení daňového dokladu bez úhrady zpět pronajímateli k doplnění, aniž by se dostal do prodlení s platbou. Nová lhůta splatnosti počne běžet od data doručení opraveného dokladu nájemci.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané dle této Smlouvy za podmínek níže uvedených bude každoročně k 1. lednu zvyšováno v závislosti na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se tak bude každoročně upravovat o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

$$NN = NS \times (1 + i/100)$$

NN – nově upravená výše nájemného

NS – výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce

i – míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %)

Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení bude aplikováno nejdříve ode dne 1.1.2015. Mírou inflace se pro účely této Smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců. V případě, že pronajímatel nezašle nájemci oznámení o zvýšení nájemného dle tohoto odstavce na příslušný kalendářní rok nejdéle do 31.3. jeho právo na zvýšení nájemného pro daný rok zaniká.

V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši nájemného po vyhlášení míry inflace formou písemné výzvy, jejíž součástí bude nový splátkový kalendář. Rozdíl mezi původní výší nájemného, kterou Nájemce uhradil na základě původního daňového dokladu – splátkového kalendáře a novou výší nájemného po jejím navýšení o inflaci, uhradí Nájemce na základě opravného daňového dokladu zaslaného mu Pronajímatelem s termínem splatnosti 14 dnů od data vystavení opravného daňového dokladu. Opravný daňový doklad je pronajímatel povinen zaslat nájemci na adresu pro zasílání daňových dokladů nejdéle do 3 dnů od data vystavení daňového dokladu.

4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo ceny za služby, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) protokolárně předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání k 15.3.2013. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán samostatný předávací protokol. Dále se pronajímatel zavazuje předat nájemci veškerou dostupnou aktuální projektovou dokumentaci, výchozí revize elektrických a datových rozvodů, instalovaných požárně bezpečnostních zařízení s návodem na obsluhu (v případě instalované EPS napojení EPS na pult centralizované ochrany), strojů, zařízení, tlakových nádob, hromosvodů, komínů, výtahů apod., a to nejpozději ke dni 1.4.2013. Dále je pronajímatel povinen nejpozději k tomuto dni dodat odsouhlasené požárně bezpečnostní řešení územním odborem HZS. Pronajímatel se tímto zavazuje, že Nebytové prostory budou ke dni 1.4.2013 buď zkolaudovány k účelu poskytování (provozování)

poštovních a zahraničních poštovních služeb ve smyslu této smlouvy nebo budou uvedeny do zkušebního provozu umožňující jejich užití za účelem poskytování (provozování) poštovních a zahraničních poštovních služeb ve smyslu této smlouvy, přičemž kolaudace Nebytových prostor bude provedena nejpozději ke dni, ke kterému bylo určeno ukončení zkušebního provozu. V případě porušení jakékoliv povinnosti uvedené v tomto odst. a) je Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli zaplacení smluvní pokuty ve výši [REDAKCE] Kč za každé jedno porušení; uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na náhradu vzniklé škody;

- b) udržovat svým nákladem Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, provádět veškeré opravy a údržbu pronajatých Nemovitostí s výjimkou drobných oprav uvedených v článku V. odst. 2 písm. b) této smlouvy, jež je povinen na své náklady provádět Nájemce;
- c) mít po celou dobu trvání této smlouvy nemovitost, ve které se nacházejí Nebytové prostory řádně pojištěnu, tj. mít především pojištěnu odpovědnost za škodu, včetně finanční škody. Dále mít pojištění proti živelním a katastrofickým nebezpečím, jakož i vodovodním škodám popř. mít i další dodatková pojištění jako např. pojištění proti krádeži atd.;
- d) pronajímatel tímto vyslovuje souhlas s tím, že si nájemce po nabytí účinnosti této smlouvy a po protokolárním převzetí Předmětu nájmu sám a na vlastní náklady zajistí v nebytových prostorech stavební úpravy spojené s připojením Předmětu nájmu na EZS, vlastní datovou síť, slaboproudé rozvody, telefonní rozvody a bezpečnostní prvky (mříže, bezpečnostní skla) – přesná specifikace prací nájemce je uvedena v **Příloze č. 9** této nájemní smlouvy. Předpokládaná hodnota uvedených prací činí [REDAKCE] Kč. Pronajímatel se zavazuje po dokončení těchto prací uzavřít s nájemcem smlouvu o odepisování technického zhodnocení provedeného nájemcem v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů v platném znění a nenavýšit o jejich hodnotu zůstatkovou/vstupní cenu nemovitosti, ve které se Nebytové prostory nacházejí;
- e) pronajímatel je povinen zajistit a umožnit bezplatný přístup a příjezd pro vozidla Nájemce k Předmětu nájmu, v případě, že během účinnosti této smlouvy vznikne požadavek třetí osoby k úhradě poplatku za přístup či příjezd k Předmětu nájmu, zavazuje se pronajímatel k jeho okamžitému proplacení nájemci.

2. Nájemce je povinen:

- a) užívat Nebytové prostory výlučně ke sjednanému účelu a hradit nájemné za toto užívání, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této smlouvy;
- b) hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu Nebytových prostor analogicky dle vládního nařízení č. 258/1995 Sb., vyjma ustanovení § 5 odst. 6 a 7 tohoto nařízení, přičemž se částka [REDAKCE] Kč uvedená v předmětném nařízení vlády dohodou Smluvních stran zvyšuje na [REDAKCE] Kč za jednu opravu bez DPH;
- c) nájemce se zavazuje neskladovat v pronajatých Nebytových prostorech chemické látky a hořlavé kapaliny dle ČSN 650201; v případě porušení této povinnosti nájemcem, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] Kč za každý kalendářní den, ve kterém bude tato povinnost nájemcem porušena; tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody;
- d) nájemce odpovídá za dodržování veškerých platných právních předpisů v oblasti požární ochrany v pronajatých nemovitostech v rozsahu, v jakém by za ně odpovídal pronajímatel;
- e) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav v Nebytových prostorech nebo na nich, jakož i jakýchkoliv zásahů do jejich podstaty; uhradit pronajímateli škody, které mu vzniknou v důsledku provozní a jiné činnosti nájemce s výjimkou běžného opotřebení; toto ustanovení platí i ve vztahu ke třetím osobám; v této

- souvislosti se nájemce zavazuje být po celou dobu trvání této smlouvy pojištěn proti škodám způsobeným jeho provozní činností;
- f) zajišťovat na své náklady veškeré periodické, požární bezpečnostní a jiné revize, kontroly a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení v Nebytových prostorech, a hradit skutečné náklady na veškeré tyto revize, kontroly a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení, a to včetně jejich obsluhy a údržby. Výčet jednotlivých revizí včetně frekvence provedení je uveden v Příloze č. 3. Smluvní strany jsou oprávněny se dohodnout na tom, že tyto činnosti bude pro nájemce za úplatu zajišťovat pronajímatel. Smluvní strany se dohodly na tom, že ke dni předání Nebytových prostor dle této smlouvy nájemci lze na základě dohody obou smluvních stran upravit taxativní výčet a rozsah revizí uvedených v příloze č. 3, jež je na své náklady povinen zajišťovat nájemce;
 - g) zdržet se užívání Nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v objektu nebo do užívání okolních nemovitostí;
 - h) nebytové prostory udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených;
 - i) zajistit řádnou péči o pronajaté Nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením; oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat Pronajímatel; za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá Nájemce;
 - j) uhradit náklady na zřízení jakýchkoliv telefonních linek, pokud je bude nájemce využívat;
 - k) zajistit, aby jeho zaměstnanci, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí, respektovali, veškerá bezpečnostní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů; v souvislosti s provozem činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím je nájemce povinen zajistit dodržování příslušných předpisů o požární ochraně;
 - l) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v nebo na Předmětu nájmu proti odcizení;
 - m) zajistit odvoz a likvidaci odpadu z pronajatých Nebytových prostor na vlastní náklady;
 - n) umožnit v pracovní době, v doprovodu zodpovědné osoby nájemce a na požádání pronajímateli kontrolu Nebytových prostor za účelem zjištění, zda nájemce užívá Nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem, a zda plní své další povinnosti vyplývající z této smlouvy, i za účelem provádění revizí, údržby a oprav dle této smlouvy;
 - o) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat Předmět nájmu v řádném stavu odpovídajícímu stavu, v němž je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je povinen před skončením nájemního vztahu odstranit jím provedené technické zhodnocení specifikované v článku V. odst. 1 písm. d) této smlouvy, pokud se při ukončení této smlouvy nedohodnou smluvní strany písemně jinak;
 - p) v případě, že nájemce nejpozději do deseti pracovních dnů od skončení účinnosti této smlouvy nepředá pronajímateli Nebytové prostory v souladu s ustanovením tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce Nebytové prostory otevřít, vyklidit, přičemž případné věci, nacházející se v těchto prostorech uskladnit ve vhodných komerčních prostorách, rovněž na náklady nájemce. Nájemce podpisem této smlouvy s tímto postupem výslovně souhlasí;
 - q) nájemce je oprávněn sám a na vlastní náklady umístit na nemovitost, v níž se nacházejí Nebytové prostory, označení své obchodní firmy a svůj reklamní poutač a to dle standardů České pošty, s.p. a pronajímatel se zavazuje toto nájemci umožnit.

3. Nájemce je též povinen ihned ohlásit pronajímateli změny v registraci k dani z přidané hodnoty. V případě, že tak nájemce neučiní, pronajímatel je oprávněn účtovat mu veškeré škody a ztráty tímto neohlášením způsobené.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat Nebytové prostory, nebo jejich část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.

Článek VI. Doložka o obligačním statutu

Právní vztah založený touto smlouvou se řídí právem České republiky.

Článek VII. Doložka o příslušnosti soudu

1. Případné spory mezi smluvními stranami vyplývající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou.
2. Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody smluvních stran příslušný věcně a místně příslušný obecný soud.

Článek VIII. Doručování

Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této smlouvy, lze doručit doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.

Článek IX. Úplnost smlouvy

Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

Článek X. Platnost a účinnost smlouvy

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 15.3.2013.

**Článek XI.
Všeobecná a závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí a vykládají v souladu s platným právním řádem ČR, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, v platném znění.
2. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.
5. V případě zániku smluvních stran přecházejí práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na právní nástupce těchto stran.

V Praze dne 12 -11- 2012
.....


pronajímatel


.....
nájemce

Přílohy:

1. půdorysný plán
2. platební kalendář
3. výčet jednotlivých revizí včetně frekvence provedení
4. specifikace parkovacích míst
5. výpis obchodního rejstříku pronajímatele
6. výpis obchodního rejstříku nájemce
7. osvědčení o registraci k DPH pronajímatele
8. osvědčení o registraci k DPH nájemce
9. specifikace prací prováděných nájemcem