

Příloha č. 5 ke smlouvě:

Definice a výklad pojmů v této smlouvě:

„**Add-on factor**“ je nájemné za užívání společných částí Budovy určené procentem;

„**Budoucí nájemní smlouva**“ znamená jakoukoliv smlouvu budoucí o uzavření Nájemní smlouvy;

„**Budova A**“ znamená nemovitost – stavbu č.p. 525 na pozemku parc.č. 1098/4 v k.ú. Veveří, obec Brno, na ul. Šumavská č.o. 33, Brno;

„**Budova B**“ znamená nemovitost – stavbu č.p. 524 na pozemku parc.č. 1098/26 v k.ú. Veveří, obec Brno, na ul. Šumavská č.o. 31, Brno;

„**Budova C**“ znamená nemovitost – stavbu č.p. 519 na pozemku parc.č. 1098/2 v k.ú. Veveří, obec Brno, na ul. Šumavská č.o. 35, Brno;

Budova „**Galerie C**“ znamená nemovitost – stavbu č.p. 519 – obchodní galerii – na pozemku parc.č. 1098/2, 1098/23, 1098/24 a 1098/25 v k.ú. Veveří, obec Brno, na ul. Šumavská č.o. 35, Brno;

„**Běžná údržba a opravy**“ (drobné opravy/údržba) – drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí kanceláří a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle stanovené výše nákladů, odvozeno od Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.;

„**Doba nájmu**“ je časový úsek trvání nájmu, nájem je vždy na dobu určitou;

„**Den počátku trvání nájmu**“ termín (počátek lhůty) od kterého začíná běžet doba nájmu;

„**Den dokončení**“ znamená den, kdy:

- (i) bude Projekt podstatně dokončen v souladu s Projektovými dokumenty; nebo
- (ii) budou vydána Kolaudační rozhodnutí vztahující se k Projektu; nebo
- (iii) bude možné zahájit užívání;

„**DPH**“ znamená daň z přidané hodnoty podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty a jakoukoliv daň podobné povahy;

„**Důvody technicko-stavební**“ - základní technické požadavky na stavby především pro její bezpečné užívání a splnění zákonem předepsaných požadavků, a to splnění: mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti, ochrany zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí, ochrana proti hluku, bezpečnost při užívání a úspora energie a tepelná ochrana (§ 8 vyhl. č. 268/2009 Sb.). Pokud není splněno do rozhodné doby/termínu jedná se o překážku stavebně technickou. Jedná se o důvodnou překážku, a to bez ohledu na to, jestli bude splněno v jiném (následném) termínu.

„**Důvody stavebně-právní**“ – jedná se o potřebu získání příslušných rozhodnutí, či podkladových stanovisek či rozhodnutí pro řádné povolení do užívání, a to především ze strany správních orgánů (stavebního úřadu) do rozhodné doby, pokud není získáno do rozhodné doby/termínu jedná se o překážku stavebně právní. Jedná se o důvodnou překážku, a to bez ohledu na to, jestli bude splněno v jiném (následném) termínu.

„**EUR**“ znamená euro, zákonná měnová jednotka určitých členských států EU;

„**GDPR**“ nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.04.2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES;

„**Jistota**“ záruku k zajištění případného dluhu, je upravena v ust. § 2012–2017 občanského zákoníku;

„**Kanceláře**“ jedná se o nebytové prostory v Budově sloužící pro výkon administrativní činnosti (administrativní zázemí) nájemce, a to bez jakékoliv výrobní či prodejní činnosti;

„**Katastr nemovitostí**“ znamená veřejný seznam nemovitých věcí v České republice zřízený na základě zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), nebo jakýkoliv jiný seznam tento nahrazující;

„**Kč**“ znamená korunu českou, zákonnou měnovou jednotku České republiky;

„**Klientské změny**“ úpravy předmětu nájmu podle požadavků Nájemce, tj. změny provedení od standardu, které jsou provedeny výlučně na náklady nájemce;

„**Kolaudační rozhodnutí**“ znamenají všechna povolení k užívání nemovitostí, nebo jejich částí, mající jakoukoliv z následujících forem:

- (i) pravomocné kolaudační rozhodnutí; nebo
- (ii) pravomocné povolení k předčasnému užívání stavby před jejím dokončením; nebo
- (iii) pravomocné povolení ke zkušebnímu provozu stavby; nebo
- (iv) kolaudační souhlas;

„**Měsíc**“ je zpravidla totožný s kalendářním měsícem, tj. v případě počátku nájmu od počátku kalendářního měsíce v jiném případě znamená období počínající dnem v kalendářním měsíci a končící v den v bezprostředně následujícím kalendářním měsíci, který svým číselným označením odpovídá dni předcházejícího kalendářního měsíce;

„**Nájemce**“ znamená osobu, která je smluvní stranou Nájemního dokumentu;

„**Nájemné**“ měsíční platba za užívání předmětu nájmu bez DPH

„**Nájemní dokument**“ znamená jakoukoliv Budoucí nájemní smlouvu a/nebo Nájemní smlouvu a/nebo Zajištění zajišťující splnění povinností kteréhokoliv Nájemce dle jakékoliv Nájemní smlouvy nebo Budoucí nájemní smlouvy;

„**Nájemní smlouva**“ znamená smlouvu o nájmu prostor nebo kterékoliv části Nemovitostí uzavřenou Dlužníkem jako pronajímatelem a jinou osobou jako nájemcem;

„**Náklady za dodávku energií**“ poplatky za služby spojené s nájmem, sestávají z: (a) nákladů za vzduchotechniku (teplo, chlad, dodávky upraveného vzduchu), (b) nákladů za vodu (vodné, stočné, srážkovou vodu), (c) nákladů za elektrickou energii a (d) ostatní poplatky a služby;

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;

„**Parkovací místa**“ jedná se o běžné parkovací místo pro osobní automobil v areálu Šumavská 31-35, Brno, a to buď na povrchu (terénu – bez zastřešení) nebo v podzemní části Budovy, podle přesného určení ve smlouvě a v předávacím protokolu;

„**Povolení**“ znamená jakékoliv schválení, souhlas, rozhodnutí, povolení, ověření nebo oznámení, především ze strany správních orgánů, to platí i pro „ohlášení“;

„**Protokol**“ doklad zachycující určitý stav v době vyhotovení protokolu, slouží např. pro předání a převzetí předmětu nájmu (předávací protokol);

„**Pronajímatel**“ znamená osobu, která je smluvní stranou Nájemního dokumentu a jedná se především o vlastníka nemovitostí;

„**Provozní řád**“ vnitřní závazná pravidla pro užívání Budovy (nemovitosti) neupravené ve smlouvě;

„**Projekt**“ znamená projekční dokumentaci k rekonstrukci či stavebním úpravám Nemovitosti;

„**Projektové dokumenty**“ znamenají: Rozpočet, Časový rozvrh, Smlouvu o dílo, jakákoliv Povolení související s Projektem, Územní rozhodnutí, Stavební povolení a Kolaudační rozhodnutí;

„**Projektové náklady**“ znamenají detailně rozepsané rozpočtové náklady a výdaje, bez DPH, vztahující se k realizaci Projektu, jež jsou stanoveny v Rozpočtu nebo jiné upravené rozpočtové náklady a výdaje;

„**Předpokládané náklady**“ znamenají poslední aktuální výpočet všech výdajů a nákladů (bez DPH) nutných k realizaci Projektu (ve vztahu k hard costs i soft costs) a případně konzultovaný s Nájemcem, a to ve stejném rozsahu, které jsou součástí Projektových nákladů, a které budou vynaloženy od určitého data stanoveného smluvními stranami do dokončení Projektu;

„**Případ porušení**“ znamená jakoukoliv skutečnost či událost uvedenou jako Případ porušení ve smlouvě;

„**Rekonstrukce**“ jedná se o stavební úpravy a změny původní stavby v rámci prováděné stavební činnosti (stavebních prací), tak aby byl předmět nájmu proveden v navrhovaném (plánovaném) provedení;

„**Rekolaudace**“ jedná se o stavební úpravy za účelem změny účelu užívání a/nebo čistá změna užívání daných prostor na nový účel užívání, tj. povolení u příslušného správního orgánu;

„**Rent-free**“ je období, po které nemusí Nájemce hradit Nájemné a Add-on factor.

„**Rozpočet**“ znamená rozpočet všech výdajů a nákladů (bez DPH) pro realizaci Projektu nebo jakýkoliv jiný rozpočet upravený Dlužníkem s předchozím písemným souhlasem Věřitele;

„**Shell & Core**“ a/nebo „holoprostor“, tedy prostor hrubé stavby sloužící k následné stavební úpravě (případně dovybavení) ze strany nájemce. Prostor je bez vybavení a finálních povrchových úprav (bez nášlapné plochy podlahy, bez omítek a výmalby atd.) a má jen nápojné body pro přívod inž. sítí a přípojek;

„**Skutečné náklady**“ znamenají, v jakékoliv době, náklady a výdaje (bez DPH), které vznikly až do té doby v souvislosti s Projektem a odpovídají položkám v rámci Rozpočtu, tak jak byly zjištěny Projektovým monitorem a Věřitelem;

„**Stavební úpravy**“ také stavební změny především realizované nájemcem v předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele měnící původní stavebně technické provedení, nebo vyžadující povolení ze strany správních orgánů;

„**Smlouva**“ znamená tuto smlouvu;

„**Stanovený kurz EUR/CZK**“ znamená FX kurz EUR/CZK na úrovni kurzu ČNB v době podpisu smlouvy.