

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

Tato smlouva, uzavřená ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) byla uzavřena

níže uvedeného dne, měsíce a roku

Palác pyramida s.r.o

Sídlo: Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1, Nové Město

IČ: 143 39 064

Zapsaná: u Městského soudu v Praze pod sp. zn.: C 363210

Zastoupena:

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Dražní úřad

Sídlo: Wilsonova 300/8, 121 06 Praha 2 - Vinohrady

IČ: 613 79 425

Zastoupen: doc. Ing. Jiřím Kolářem, Ph.D., ředitelem

(dále jen „**Nájemce**“)

ČLÁNEK 1. DEFINICE

1.1 Navíc k výrazům definovaným výše nebo v jiné části této Nájemní smlouvy, následující výrazy budou mít níže uvedené významy.

„Bankovní účet“

znamená účet vedený v CZK u Komerční banky a.s.; číslo účtu: [REDACTED], či jakýkoli jiný účet sdělený Pronajímatelem Nájemci za účelem provádění plateb ze strany Nájemce;

„Budova“

znamená administrativní budovu (známou jako "*Palác pyramida*") s číslem popisným 222, jež je součástí pozemku parcelní č. 371, jak vyplývá z listu vlastnictví č. 344 pro obec Praha, katastrální území Vinohrady, jak je blíže vyznačena (pouze pro informativní účely) na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako PŘÍLOHA 1;

„CZK“

znamená českou korunu či odpovídající ekvivalent v jakékoliv jiné případně budoucí měny České republiky;

„Den vypršení nájmu“

znamená poslední den Doby trvání, tj. 31.ledna 2030, neuplatní-li Nájemce právo opce dle čl. 3.2 Nájemní smlouvy;

„Den předání a zahájení nájmu“

znamená 1. února 2025;

„Den ukončení nájmu“

znamená den, ve kterém dojde k výpovědi Nájemní smlouvy či k odstoupení od ní;

„Den účinnosti ukončení nájmu“

znamená den následující po dni, ke kterému vyprší výpovědní doba, je-li stanovena, popř. den, ke kterému došlo k výpovědi Nájemní smlouvy bez výpovědní doby nebo k odstoupení od ní;

„Doba trvání“

znamená dobu určitou v délce šedesáti (60) měsíců, která začne plynout v Den zahájení nájmu a skončí v Den vypršení nájmu, příp. později, pokud Nájemce uplatní své opční právo dle odst. 3.2 této Nájemní smlouvy

		anebo neskončí-li dříve za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě;
Index cen"	spotřebitelských	znamená harmonizovaný index spotřebitelských cen – all items – annual average indices European Union – 27 countries (changing composition), vyhlášený Statistickým úřadem pro Evropskou unii (Eurostat), se sídlem v Lucemburku, Lucembursko ¹ ;
„Jistota“		má význam uvedený v odstavci 5.6 této Nájemní smlouvy;
„Kancelářské prostory“		znamená prostory nacházející se v Budově s umístěním a rozsahem vyznačenými v <u>PŘÍLOZE 2</u> této Nájemní smlouvy (kanceláře 1.481,5m ²), které jsou v souladu s platnými hygienickými normami, vč. normy ČSN EN 12464-1 (360450);
„Nájemní smlouva“		znamená tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřenou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, ve znění případných dodatků;
„Nájemné“		znamená ke dni uzavření Nájemní smlouvy měsíční částku ve výši 586.425,-Kč za Předmět nájmu měsíčně, která bude za podmínek uvedených v odstavci 5.2 této Nájemní smlouvy předmětem indexace dle Indexu spotřebitelských cen;
„Oprávnění“		má význam uvedený v odstavci 4.3 této Nájemní smlouvy;
„Ostatní prostory“		Znamenají ostatní prostory (terasy+sklady), jak jsou vyznačeny v <u>PŘÍLOZE 2</u> této Nájemní smlouvy, o výměře 35,0 m ² ;
„Poměrný podíl Nájemce“		znamená poměrný podíl Nájemce na úhradě Provozních nákladů vypočtený jako podíl čisté pronajímatelné plochy Kancelářských prostor (1.481,5 m ²) a čisté pronajímatelné plochy Budovy (4.793 m ²), tj. Poměrný podíl Nájemce je ve výši 1.481,5/4.793. Náklady na služby související s prostorami v Budově, které nejsou nikým užívány, nese sám Pronajímatel, resp. dle dohody Stran bude po Dobu trvání Poměrný podíl Nájemce neměnný (pokud nedojde k rozšíření pronajímatelné plochy Budovy, kdy v takovém případě bude Poměrný podíl Nájemce odpovídajícím způsobem snížen);
„Parking“		znamená prostory nacházející se v Budově s umístěním a rozsahem vyznačenými v <u>PŘÍLOZE 2</u> této Nájemní smlouvy. Celkový počet parkovacích stání: šest (6);
„Povolené užívání“		má význam uvedený v odstavci 4.1 této Nájemní smlouvy;
„Pracovní den“		znamená den, který nespadá na sobotu, neděli nebo státní svátek;
„Prostory“		znamená dohromady Kancelářské prostory (1.481,5 m ²), Ostatní prostory (35,0 m ²) a Sdílené prostory (8,5 m ²); Celková výměra Prostor pro účely této Nájemní smlouvy tak činí celkem 1.525,0 m² ;
„Provozní náklady“		znamená souhrnné náklady na veškerá média dodávaná do Budovy resp. do Prostor, a na další služby, které jsou Pronajímatelem Nájemci dodávány v souvislosti s nájmem, jak jsou tyto služby vyjmenovány v <u>PŘÍLOZE 3A</u> této Nájemní smlouvy. Strany se dohodly, že výše Provozních nákladů bude obvyklá a bude vypočítána na základě Poměrného podílu Nájemce s výjimkou dodávek energií/médií, která jsou účtována na základě skutečné spotřeby nájemce v souladu s odstavcem 6.3;
„Paušální náklady na Společné prostory“	na	znamená souhrnné náklady, jak jsou vyjmenovány v <u>PŘÍLOZE 3B</u> této Nájemní smlouvy. Strany se dohodly, že výše Paušálních nákladů na Společné prostory (49 m ²) bude stanovena dohodnutou paušální částkou ve výši odpovídající ekvivalentu 18.253,-Kč bez DPH za měsíc. Paušální náklady na Společné prostory jsou splatné spolu s Nájemným;
„Předmět nájmu“		znamená společně Prostory a Parking;

¹ Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00027/default/table?lang=en>.

„Předpokládané provozní náklady“	znamená částku záloh Nájemce na Provozní náklady rovnající se Pronajímatelem předpokládané výši Provozních nákladů za příslušný kalendářní rok Doby trvání stanovených Pronajímatelem na základě jeho přiměřeného odhadu před začátkem každého kalendářního roku Doby trvání s tím, že za první i necelý kalendářní rok Doby trvání se výše Předpokládaných provozních nákladů rovná částce 208.600,-Kč (tj. 140,- Kč/m ² Kancelářských prostor) za jeden (1) kalendářní měsíc bez DPH.
„Případ porušení ze strany Nájemce“	má význam uvedený v odstavci 13.1 této Nájemní smlouvy;
„Případ porušení ze strany Pronajímatele“	má význam uvedený v odstavci 13.5 této Nájemní smlouvy;
„Sazba úroku z prodlení“	znamená úrokovou míru ve výši 0,03 % denně z dlužné částky;
„Sdílené prostory“	znamená: (i) prostory nacházející se v prostorách Budovy s umístěním a rozsahem ohraničenými barevně na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako <u>PŘÍLOHA 2</u> , které je Nájemce oprávněn nevýlučně užívat spolu s dalším nájemcem přiléhajících kancelářských prostor na témže patře Budovy; celková výměra Sdílených prostor činí 8,5 m ² ;
„Společné prostory“	znamená společné prostory Budovy, které je Nájemce oprávněn nevýlučně užívat spolu se všemi ostatními nájemci a jinými oprávněnými uživateli (návštěvy, personál, vlastníci apod.) budovy;
„Práce Pronajímatele“	znamená standardní práce a instalace v a na Prostorách a/nebo Parkingu provedené Pronajímatelem či jeho jménem (na náklady Pronajímatele) přede Dnem předání, jejichž seznam je připojen k této Nájemní smlouvě jako <u>PŘÍLOHA 4</u> . Tyto práce a instalace budou ve vlastnictví Pronajímatele;
„Práce Nájemce“	znamená práce a instalace v a na Prostorách, které byly přede Dnem zahájení nájmu provedeny, či které budou dodatečně provedeny Nájemcem či jeho jménem na náklady Nájemce, a jejichž předběžný seznam a popis je připojen k této Nájemní smlouvě jako <u>PŘÍLOHA 5</u> (ledaže by se Strany písemně dohodly jinak), tyto práce a instalace budou ve vlastnictví Nájemce;
„Strany“	znamená Pronajímatel a Nájemce společně, „ Strana “ znamená Pronajímatel nebo Nájemce samostatně;
„Úpravy“	znamená veškeré stavební úpravy, stavebně-technické instalace, rekonstrukce či jiné fyzické stavební změny (bez ohledu na to, zdali mohou být považovány za technické zhodnocení či nikoliv) v Kancelářských prostorách či ohledně Kancelářských prostor provedené Nájemcem či jeho jménem po Dni zahájení nájmu;

1.2 Veškeré následující Přílohy připojené k této Nájemní smlouvě jsou včleněny do této Nájemní smlouvy a tvoří její nedílnou součást:

PŘÍLOHA 1 – Plán Budovy

PŘÍLOHA 2 – Plán Prostor a parkovacích stání

PŘÍLOHA 3 – Konstrukce Nájemného

PŘÍLOHA 3A – Služby zahrnuté v Provozních nákladech na Kancelářské prostory

PŘÍLOHA 3B – Služby zahrnuté v Provozních nákladech na Společné prostory

PŘÍLOHA 4 – Seznam Prací Pronajímatele

PŘÍLOHA 5 – Seznam Prací Nájemce

ČLÁNEK 2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Předmět nájmu: Předmětem nájmu podle Nájemní smlouvy jsou Prostory a Parking.
- 2.2 Převzetí: Pronajímatel je povinen protokolárně předat Nájemci Předmět nájmu po řádném provedení Prací Pronajímatele nejpozději v Den předání. Předávací protokol bude obsahovat (i) stav Předmětu nájmu, zejména všechny vady identifikované během převzetí společně s dohodnutým datem jejich odstranění, (ii) hodnoty měřidel (v případě, že budou užívány) a (iii) potvrzení o předání dalších položek (jako jsou manuály, klíče a přístupové kódy) nezbytné pro Povolené užívání Prostor. Strany ujednávají, že Nájemce je povinen převzít Předmět nájmu pouze v případě, že Práce Pronajímatele budou řádně dokončeny (včetně získání příslušných souhlasů od orgánů státní správy nutných pro řádné užívání Předmětu nájmu po provedení Prací Pronajímatele) a Předmět nájmu nebude mít vady bránící řádnému užívání Kancelářských prostor ke sjednanému účelu. V případě, že ke Dni předání nebude Předmět nájmu s řádně dokončenými Pracemi Pronajímatele předán Nájemci, je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,03 % z Nájemného za každý den prodlení s řádným předáním Předmětu nájmu.
- 2.3 Práce Pronajímatele: Strany souhlasí a berou na vědomí, že Pronajímatel bude povinen přede Dnem předání provést Práce Pronajímatele. Tyto práce jsou definovány v PŘÍLOZE 4.

ČLÁNEK 3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Doba nájmu: Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci Předmět nájmu a Nájemce si od Pronajímatele najímá Předmět nájmu na Dobu trvání, která činí šedesát (60) měsíců a začne plynout v Den předání a zahájení nájmu. Předpokládané datum Dne předání a zahájení nájmu je 1. února 2025.
- 3.2 Opce Nájemce na prodloužení Doby trvání: Nájemce je oprávněn prodloužit Dobu trvání Nájemní smlouvy o dalších dvanáct (12) měsíců, a to za stejných podmínek, jež jsou dohodnuty ke konci původní Doby trvání. Nájemce uplatní opční právo tak, že Pronajímateli písemně oznámí nejpozději šest (6) měsíců před koncem původní Doby trvání, že má zájem na prodloužení Doby trvání Nájemní smlouvy.

ČLÁNEK 4. ÚČEL NÁJMU A UŽÍVÁNÍ PROSTOR

- 4.1 Povolené užívání: Nájemce bude užívat Kancelářské prostory (případně i Sdílené prostory) jako kancelářské prostory pro činnosti vyplývající ze stanov Nájemce či odpovídající předmětu podnikání Nájemce, zapsanému v obchodním rejstříku Nájemce k datu uzavření Nájemní smlouvy a Ostatní prostory či Společné prostory, v souvislosti s užíváním Kancelářských prostor k účelu, ke kterému jsou určeny (dále jen „**Povolené užívání**“). Nájemce nezmění Povolené užívání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje, že bezdůvodně neodepře souhlas dle předchozí věty.
- 4.2 Výkon Povoleného užívání: Nájemce nebude užívat Prostory žádným způsobem, který by významným způsobem nepříznivě ovlivnil (i) řádné a ekonomické poskytování jakékoliv běžné služby spojené s nájmem, jejíž poskytování je vyžadováno vůči jakémukoliv jinému nájemci či uživateli Budovy, (ii) užívání jakékoliv části Budovy jakýmkoliv jiným nájemcem či uživatelem, anebo (iii) vzhled, charakter či pověst Budovy, jakožto reprezentativní kancelářské budovy.
- 4.3 Oprávnění: Článek se nevyužije.

ČLÁNEK 5. NÁJEMNÉ A JISTOTA

- 5.1 Nájemné: Nájemce je povinen za nájem Prostor platit Pronajímateli Nájemné. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že do Nájemného není zahrnuta platba „Paušální náklady na Společné prostory“. Výše Nájemného je 586.425,- Kč měsíčně. Výše „Paušálních nákladů na Společné

prostory“ činí 18.253,-Kč měsíčně.

- 5.2 Indexace Nájemného: Výše Nájemného bude každoročně upravována, a to podle změny průměrného ročního Indexu spotřebitelských cen. Meziroční změna Indexu spotřebitelských cen bude vypočtena jako podíl hodnoty Indexu spotřebitelských cen pro období leden-prosinec bezprostředně přecházejícího kalendářního roku a hodnoty Indexu spotřebitelských cen pro období leden-prosinec dalšího předcházejícího kalendářního roku. Upravenou výši Nájemného písemně oznámí Pronajímatel Nájemci nejpozději do 31. ledna daného roku, včetně odůvodnění nové výše. Změna bude účinná od 1. února daného kalendářního roku a zůstane účinná až do doby, kdy bude provedena v souladu s tímto odstavcem další úprava Nájemného. Smluvní strany se dohodly, že indexace Nájemného dle tohoto odstavce se poprvé uplatní od roku 2026, tj. první zvýšení Nájemného bude účinné od 1. února 2026. Tato indexace se netýká plateb za Paušální náklady na Společné prostory a Předpokládané provozní náklady.
- 5.3 Úhrada Nájemného: Po Dobu trvání počínaje Dnem zahájení nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli Nájemné a zálohy na Provozní náklady v CZK, a to vždy na základě řádných daňových dokladů (faktur) vystavených následujícím způsobem. Pronajímatel vystaví do pěti (5) dnů ode Dne zahájení nájmu fakturu na období ode Dne zahájení nájmu do konce kalendářního měsíce, ve kterém nastal Den zahájení nájmu, a každá další faktura bude vystavena vždy do patnáctého (15.) dne měsíce, na který je faktura vystavována. Pokud Den zahájení nájmu nebo Den ukončení nájmu dle Nájemní smlouvy není prvním dnem, resp. posledním dnem v měsíci, pak Nájemné v tomto měsíci bude stanoveno v poměrné výši. Nájemce se zavazuje uhradit daňový doklad (fakturu) se splatností patnáct (15) dnů od data vystavení faktury, dojde-li k jejímu doručení alespoň patnáct (15) Pracovních dnů před lhůtou splatnosti, jinak do patnácti (15) Pracovních dnů od jejího doručení Nájemci, a to na Bankovní účet Pronajímatele uvedený v příslušném daňovém dokladu (faktuře).
- 5.4 Úhrada plateb: Nájemce bude platit veškeré platby podle Nájemní smlouvy bez jakýchkoliv zápočtů, bankovních poplatků či odpočtů, ledaže Nájemní smlouva stanoví jinak. Jakékoliv platby podle Nájemní smlouvy budou považovány za uskutečněné Nájemcem včas, pokud příslušná částka platby bude v plné výši odeslána z účtu Nájemce do dne splatnosti takové platby.
- 5.5 Platby po lhůtě splatnosti: Nájemné či jakákoliv jiná platba splatná podle Nájemní smlouvy, která nebude uhrazena ve lhůtě splatnosti, může být úročena úrokem z prodlení ve výši Sazby úroku z prodlení, ledaže za prodlení není příslušná Strana odpovědná. Úrok z prodlení uhradí příslušná Strana za období počínaje prvním dnem po dni splatnosti takového Nájemného či jiné platby a konče dnem úplného zaplacení takového Nájemného či jiné platby.
- 5.6 Jistota: Nájemce poskytne Pronajímateli do třiceti (30) dnů od podpisu této Nájemní smlouvy Jistotu ve [REDAKCE]
[REDAKCE] Pronajímatel se zavazuje o zamýšleném použití Jistoty Nájemce alespoň pět (5) Pracovních dnů předem písemně informovat s odůvodněním použití Jistoty.

Pronajímatel je oprávněn čerpat Jistotu na:

- a) úhradu přiměřených, účelně a prokazatelně vynaložených nákladů na uvedení Kancelářských prostor do stavu, v jakém mají být v souladu s Nájemní smlouvou vráceny Pronajímateli (aniž by tím byly dotčeny povinnosti Nájemce dle odstavce 8.1 této Nájemní smlouvy); a/nebo
- b) započtení jakýchkoliv částek dlužných Nájemcem podle této Nájemní smlouvy Pronajímateli, to však vždy až po uplynutí dodatečně lhůty (minimálně v délce třiceti /30/ dnů) stanovené v písemné upomínce zaslané Nájemci.

V případě, že dojde k oprávněnému čerpání Jistoty ze strany Pronajímatele, zavazuje se Nájemce bez zbytečného odkladu (nejpozději však do třiceti /30/ dnů) doplnit Jistotu, a to na trojnásobek aktuální výše (i) měsíčního Nájemného a (ii) záloh na Provozní náklady vč. DPH.

V případě, že výše Jistoty klesne pod 2,5násobek aktuální výše (i) měsíčního Nájemného a (ii) záloh na Provozní náklady vč. DPH, zavazuje se Nájemce do deseti (10) kalendářních dnů od písemné výzvy Pronajímatele doplnit Jistotu tak, aby její výše odpovídala trojnásobku měsíčního Nájemného.

Nájemce je oprávněn jednou (1x) za rok požádat Pronajímatele o výpis z Bankovního účtu,

[REDAKCE]

Pronajímatel se zavazuje nejpozději do posledního pracovního dne příslušného měsíce předložit Nájemci takový výpis. V případě prodlení Pronajímatele s předložením takového výpisu je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,03 % z výše měsíčního Nájemného za každý den prodlení.

V případě čerpání Jistoty nebo její části je Pronajímatel povinen takové čerpání prokázat a vyúčtovat, a to ve lhůtě pěti (5) Pracovních dnů od takového čerpání.

[REDAKCE]

V případě, že Pronajímatel oznámí Nájemci, že se ocitl v platební neschopnosti nebo je předlužen a/nebo v případě, že tuto svou povinnost poruší a Nájemce se o této skutečnosti dozví, má Nájemce právo na ukončení Nájemní smlouvy výpovědí bez výpovědní doby nebo s tříměsíční výpovědní dobou dle jeho uvážení. Volbu v podobě délky trvání výpovědní doby je Nájemce povinen provést a Pronajímateli písemně sdělit současně s výpovědí. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v takovém případě má Nájemce právo jednostranně započíst Nájemné za dobu, po kterou bude běžet výpovědní doba, proti Jistotě.

- 5.7 **Snížení Nájemného:** Nájemce je oprávněn požadovat snížení, případně prominutí Nájemného v případě, že Předmět nájmu (nebo jeho část) není způsobilý k užívání dle odstavce 4.1 Nájemní smlouvy nebo je Nájemce v jeho užívání podstatně omezen z důvodu, které nejsou na straně Nájemce a které mají podstatný dopad na jeho provoz. Nájemné bude poměrně sníženo tak, aby odráželo dobu omezení provozu Nájemce v konkrétní části Předmětu nájmu, který není způsobilý k provozu nebo při jehož užívání je Nájemce podstatně omezen.

ČLÁNEK 6. PROVOZNÍ NÁKLADY A TELEKOMUNIKAČNÍ SLUŽBY

- 6.1 **Struktura plateb Předpokládaných provozních nákladů:** Po Doby trvání počínaje Dnem zahájení nájmu bude Nájemce (na základě příslušné faktury vystavené Pronajímatelem) hradit Pronajímateli zálohu na Provozní náklady ve výši Předpokládaných provozních nákladů v CZK v rovnoměrných měsíčních zálohových platbách, a to vždy na základě řádných daňových dokladů (faktur) vystavených následujícím způsobem. Pronajímatel vystaví do pěti (5) dnů ode Dne zahájení nájmu fakturu na období ode Dne zahájení nájmu do konce kalendářního měsíce, ve kterém nastal Den zahájení nájmu, a každá další faktura bude vystavena vždy do patnáctého (15.) dne měsíce, na který je faktura vystavována. Pokud Den zahájení nájmu nebo Den ukončení nájmu dle Nájemní smlouvy není prvním dnem, resp. posledním dnem v měsíci, pak záloha na Provozní náklady v tomto měsíci bude stanovena v poměrné výši. Nájemce se zavazuje uhradit daňový doklad (fakturu) se splatností patnáct (15) dnů od data vystavení faktury, dojde-li k jejímu doručení alespoň patnáct (15) Pracovních dnů před lhůtou splatnosti, jinak do patnácti (15) Pracovních dnů od jejího doručení Nájemci, a to na Bankovní účet Pronajímatele uvedený v příslušném daňovém dokladu (faktuře). Pronajímatel výslovně uvádí, že služby poskytované v rámci Provozních nákladů budou co do kvality, četnosti i nákladů na ně odpovídat srovnatelným kancelářským budovám v Praze, a že v rámci Provozních nákladů nebudou účtovány (i) žádné položky představující investiční výdaje (CAPEX); (ii) náklady uhrazené Pronajímateli jinými nájemci Budovy nebo na základě pojistné smlouvy nebo záruky nebo náklady na práce provedené na základě záruky; (iii) náklady vynaložené na pronájem Budovy, ať už na zajištění nových nájemců nebo na obnovení nájemního vztahu stávajících nájemců, včetně právních poplatků, jakož i nákladů na reklamu a propagaci vynaložených v této souvislosti; (iv) náklady vynaložené na daně nesouvisející s Nemovitostí, jako je daň z příjmu právnických osob nebo obdobná daň; náklady nebo výdaje zaplacené kterémukoli ze subjektů ze skupiny Pronajímatele v rozsahu, v němž (a) by tyto náklady a výdaje nevznikly, pokud by služby poskytované takovým spřízněným subjektem poskytovaly subjekty, které nejsou spřízněnými subjekty, za tržních podmínek, nebo (b) tyto náklady a výdaje přesahují částku, která se obvykle platí za obchodní transakce v daném místě a čase; (v) náklady v souvislosti s vymáháním dluhů z nájemních smluv od ostatních nájemců v Budově, jako jsou právní

poplatky, soudní poplatky a podobné výdaje; (vi) náklady vzniklé v důsledku hrubého porušení jakýchkoli smluvních povinností Pronajímatele vůči kterémukoli nájemci v Budově; (vii) jakékoliv náklady, pokuty nebo penále vzniklé v důsledku porušení zákonů nebo nařízení státních orgánů způsobené Pronajímatelem; (viii) náklady na odpisy; (ix) náklady na financování Budovy a veškeré náklady a poplatky vzniklé Pronajímateli v souvislosti se zajištěním poskytnutým věřiteli pro účely takového financování; a (x) mzdy, benefity a jiné odměny pro vedoucí pracovníky Pronajímatele zastávající vyšší pozici než správce budovy a pro zaměstnance, kteří nepracují v Budově.

- 6.2 Vyúčtování plateb Předpokládaných provozních nákladů: Nejpozději do 30. dubna bezprostředně následujícího po skončení každého kalendářního roku během Doby trvání provede Pronajímatel vyúčtování skutečné částky Provozních nákladů za takový skončený kalendářní rok (respektive vyúčtování Poměrného podílu Nájemce z takové skutečné částky Provozních nákladů) oproti uhrazeným platbám Předpokládaných provozních nákladů (dále jen „**Vyúčtování**“). Společně s takovým Vyúčtováním zašle Pronajímatel Nájemci konečnou fakturu (případně dobropis), kterou vyúčtuje Provozní náklady s určením přeplatku nebo nedoplatku. Pro vyloučení pochybností Strany sjednávají, že Pronajímatel je povinen zaslat Vyúčtování společně s konečnou fakturou do 30. dubna téhož roku, ve kterém má dojít k Vyúčtování.

Pokud bude existovat jakýkoliv nedoplatek, potom Nájemce uhradí Pronajímateli případnou částku takového nedoplatku na základě splatnosti v délce třiceti (30) dnů takové konečné faktury od Pronajímatele. Pokud bude existovat jakýkoli přeplatek, potom Pronajímatel vrátí Nájemci částku rovnající se přeplatku ve lhůtě do 31. května kalendářního roku, ve kterém měl Nájemci zaslat příslušné Vyúčtování, na bankovní účet, ze kterého Nájemce naposledy uhradil Pronajímateli Nájemné.

Pokud Doba trvání začne (či skončí) v jiný den než v první (1.) (či poslední) den jakéhokoliv kalendářního měsíce, potom částka výše uvedeného rozdílu bude upravena poměrně tak, aby se vztahovala výlučně na takové kalendářní dny, za něž je Nájemce povinen hradit Předpokládané provozní náklady. Povinnost Nájemce uhradit doplatek, respektive právo Nájemce obdržet přeplatek zůstane v platnosti i po vypršení či předčasném ukončení této Nájemní smlouvy.

Nájemce může na základě předchozí písemné žádosti doručené Pronajímateli a ve 30denní lhůtě po doručení vyúčtování skutečné výše částky Provozních nákladů nahlížet do účetních knih a záznamů Pronajímatele vztahujících se k položkám, které ovlivňují výši částky Předpokládaných provozních nákladů za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel je během výše uvedeného nahlížení povinen předložit bez zbytečného prodlení jakékoliv a veškeré účetní a jiné doklady, vztahující se k vyúčtování skutečné výše částky Provozních nákladů a Nájemci umožnit přístup k nim. Případné námitky ke způsobu a obsahu Vyúčtování předloží Nájemce Pronajímateli neprodleně, nejpozději však do třiceti (30) dnů od pozdějšího dne doručení Vyúčtování nebo doložení podkladů dle předchozí věty Nájemci. Odůvodněné vyřízení uplatněných námitek musí být Pronajímatelem uskutečněno nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení námítky. Prokáže-li se, že výše Provozních nákladů za předchozí kalendářní rok byla nadsazena ve lhůtě třiceti (30) dnů od předložení námitek Nájemce Pronajímateli dle tohoto ustanovení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit částku Předpokládaných provozních nákladů pouze v případě meziročního nárůstu cen Provozních nákladů, přičemž důvody takového zvýšení musí Pronajímatel vždy prokázat Nájemci. V případě navýšení ceny příslušného média u dodavatele o více než 5 % je Pronajímatel povinen bezodkladně o tomto navýšení informovat Nájemce.

- 6.3 Měřené Provozní náklady do Kancelářských prostor: Pokud budou Kancelářské prostory (resp. případně i Sdílené či Ostatní prostory, dále ve smlouvě též jen Kancelářské prostory) vybaveny podružným měřičem příslušného média/energie, který bude Pronajímatel oprávněn v Kancelářských prostorách či v jejich blízkosti na své náklady nainstalovat kdykoliv během Doby trvání, potom bude Nájemce za spotřebu příslušného média/energie ve vztahu ke Kancelářským prostorám Pronajímateli hradit částku ve výši aktuální sazby za takové příslušné médium/energie účtované Pronajímateli příslušným dodavatelem vynásobené relevantními údaji o spotřebě odečtenými z takového podružného měřiče za rozhodné účtovací období takového média/energie. Strany činí nesporným, že ke dni uzavření této Nájemní smlouvy je takto měřenou energií pouze elektrická energie dodávaná do Kancelářských prostor, která je zúčtována na základě faktury vystavené Pronajímatelem za každý měsíc zpětně dle skutečné spotřeby Nájemce.

- 6.4 Telekomunikační služby: Nájemce bude výlučně odpovědný za žádost, zřízení a zajištění telekomunikačních služeb (telefon + internet) svým nákladem (včetně přidělení telefonních čísel a zajištění napojení telekomunikačních služeb do Kancelářských prostor z přípojného bodu nacházejícího se v telekomunikační místnosti v Budově) pro Kancelářské prostory. Pronajímatel nebude jakkoliv odpovídat za případné závady či nedostatky v poskytování telekomunikačních služeb do Kancelářských prostor s výjimkou závad a nedostatků na přípojném bodu a/nebo v telekomunikační místnosti v Budově. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost v rámci zajištění telekomunikačních služeb pro Kancelářské prostory, pro vyloučení všech pochybností pak Pronajímatel souhlasí s provedením nutných prací souvisejících se zajištěním telekomunikačních služeb v Kancelářských prostorech.

ČLÁNEK 7. ÚPRAVY A PRÁCE NÁJEMCE

- 7.1 Provádění Úprav: Nájemce nebude provádět žádné Úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (který nebude bezdůvodně odepřen a který bude na žádost Nájemce obsahovat též souhlas Pronajímatele s odepisováním hodnoty každých odsouhlasených Úprav ze strany Nájemce). Jakékoliv Úpravy odsouhlasené Pronajímatelem podle tohoto odstavce a jiné práce ze strany Nájemce vyžadované nebo povolené podle Nájemní smlouvy budou Nájemcem provedeny takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nepřiměřenou hlučnost, vibrace nebo pach a budou Nájemcem prováděny v takové době a podle takových podmínek, které budou písemně odsouhlaseny Pronajímatelem.
- 7.2 Souhlas s plány a dodavatelé Nájemce: Před provedením jakýchkoliv Úprav podle odstavce 7.1 této Nájemní smlouvy předloží Nájemce Pronajímateli ke konečnému písemnému odsouhlasení (které nebude v žádném případě zakládat jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele za správnost, dostatečnost či soulad jakékoliv Úpravy s jakýmkoliv příslušnými právními předpisy a normami) podrobné plány a specifikace pro takové Úpravy (včetně veškerých právními předpisy vyžadovaných úředních odsouhlasení/autorizací takových plánů a specifikací). Pronajímatel poskytne veškerou vyžadovanou součinnost nezbytnou pro přípravu plánů a získání souhlasů/autorizací dle předchozí věty.
- 7.3 Soulad se zákonem a úřední povolení: Veškeré Úpravy budou provedeny Nájemcem výlučně na náklady a výdaje Nájemce, kvalitním a odborným způsobem, dle veškerých právních požadavků a technických norem, a v souladu s plány a specifikacemi předem písemně schválenými Pronajímatelem. Nájemce na své náklady a výdaje na základě plné moci od Pronajímatele, kterou Pronajímatel vystaví bez zbytečného odkladu po obdržení příslušné žádosti, získá veškerá pravomocná povolení a autorizace od veškerých příslušných úřadů (zejména včetně stavebního povolení anebo kolaudačního souhlasu pro Úpravy, jsou-li vyžadována), která bude dle odůvodněného názoru Pronajímatele nutné podle příslušných právních předpisů získat před započatím, během provádění a po dokončení (před zahájením užívání) Úprav. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost k získání veškerých pravomocných povolení a autorizací od veškerých příslušných úřadů (zejm. poskytnutím dokumentace, souhlasů Pronajímatele a jakékoliv další potřebné podklady).
- 7.4 Drobné úpravy: Bez ohledu na předchozí ustanovení tohoto článku 7, Nájemce bude moci, aniž by si musel obstarávat souhlas Pronajímatele, provádět drobné úpravy interiéru Kancelářských prostor za předpokladu, že takové drobné úpravy nejsou konstrukční, mechanické a žádným způsobem neovlivní Budovu ani jakékoliv její mechanické, elektrické, topné, vzduchotechnické, klimatizační, výtahové, odpadní, sanitární, bezpečnostní, telekomunikační, zabezpečovací a jiné systémy sloužící Budově a svým charakterem nevyžadují vydání stavebního povolení a za předpokladu, že přiměřeně odhadované náklady na jakoukoliv takovou drobnou úpravu nepřesáhnou v každém jednotlivém případě 40.000 CZK a dále za předpokladu, že jakákoliv taková drobná úprava nemá (nebo, bez ohledu na její hodnotu samostatně nebo v součtu s jinými úpravami, nemůže mít) charakter technického zhodnocení podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
- 7.5 Odstranění Úprav: Nájemce je při skončení nájmu oprávněn ponechat v Předmětu nájmu veškeré Úpravy v Kancelářských prostorech a do Kancelářských prostor, které budou provedeny Nájemcem během Doby trvání. Jakékoliv Úpravy neodstraněné Nájemcem budou považovány za Nájemcem opuštěné a mohou na základě volby Pronajímatele buď zůstat v Kancelářských prostorech (bez jakékoliv povinnosti Pronajímatele zaplatit Nájemci za takové

zanechané Úpravy) nebo být z Kancelářských prostor odstraněny Pronajímatelem. Závazky a ujednání uvedená v tomto odstavci zůstanou v platnosti i po vypršení nebo předčasném ukončení Nájemní smlouvy. Předmětné ustanovení se vztahuje výhradně na situace, kdy mezi Nájemcem a Pronajímatelem nebude uzavřena dohoda o provedení Úprav.

ČLÁNEK 8. DALŠÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

8.1 Kromě ostatních povinností Nájemce uvedených v Nájemní smlouvě se Nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:

- (a) Užívání a dodržování právních předpisů: Užívat Prostory výhradně k Povolenému užívání a dodržovat veškeré související právní předpisy a technické, hygienické a provozní normy a provozovat Prostory způsobem slučitelným s jejich umístěním v prvotřídní obchodní kancelářské budově a podniknout přiměřené kroky k zabránění svým návštěvníkům v rušivém chování v Budově;
- (b) Stav Kancelářských prostor: Udržovat Kancelářské prostory v čistém a uklizeném stavu. Navíc, Nájemce vyhoví příslušným předpisům o separaci odpadu a přiměřeným pravidlům separace odpadu, které Pronajímatel kdykoliv v budoucnu přijme a doručí Nájemci;
- (c) Výměna rozbitého či popraskaného skla: V případě, že se Nájemce dozví, že na nebo v Kancelářských prostorách je rozbité či popraskané vnější okenní sklo, oznámí Pronajímateli tuto skutečnost a vyrozumí ho o nutnosti jeho náhrady. Náhrada bude provedena Pronajímatelem na náklady Pronajímatele, a to kromě případů, kdy taková škoda byla způsobena ze strany Nájemce či jeho zaměstnanců. V takovém případě se Nájemce zavazuje na výzvu Pronajímatele uhradit veškeré přiměřené náklady a výdaje v této souvislosti Pronajímatelem vynaložené;
- (d) Vzhled Kancelářských prostor: Neinstalovat ani neumístit jakýkoliv nápis, reklamu, oznámení nebo jiný druh či formu oznámení (s výjimkou označení Nájemce ve smyslu čl. 9 níže) nebo dekorace do oken či na exteriér Kancelářských prostor (zejména včetně nápisů typu „*k pronájmu*“) a neinstalovat žádná svítidla ani neprovádět jakékoliv změny do vstupních dveří Kancelářských prostor, neinstalovat žádné venkovní okenní clony, markýzy, žaluzie, klimatizační jednotku či jakékoliv jiné zařízení na nebo v sousedství jakéhokoliv okna do Kancelářských prostor, které nejsou předem písemně odsouhlaseny Pronajímatelem;
- (e) Nebezpečné látky: Nedovolit, aby se jakákoliv látka, která je nebo by se mohla stát nebezpečnou nebo kontaminovanou svoji povahou nebo která by pravděpodobně mohla negativně ovlivnit nebo poškodit Kancelářské prostory a/nebo Budovu či životní prostředí, nebo způsobit škodu na lidském zdraví (vyjma běžného množství takových látek vyskytujících se v čistících a obdobných prostředcích), vyskytovala v Kancelářských prostorách, a pokud Nájemce zjistí přítomnost jakékoliv takové látky v Budově, anebo zjistí, že z Budovy uniká, okamžitě na to telefonicky upozornit Pronajímatele a případně následně také písemně (emailem) a pokud taková skutečnost byla způsobena Nájemcem, jeho zaměstnanci či dodavateli nebo byla důsledkem porušení Nájemní smlouvy Nájemcem, odstranit takovou látku v souladu s požadavky Pronajímatele a/nebo jakéhokoliv příslušného úřadu;
- (f) Bezpečnost a požární ochrana: Udržovat bezpečnost a požární ochranu Kancelářských prostor a Budovy vyjma revizí požárně bezpečnostních zařízení. Strany se dohodly, že za revize požárního zabezpečení v celé Budově vč. Kancelářských prostor (sprinklery, komplexní protipožární systém, hasicí přístroje apod.) bude odpovídat Pronajímatel. V případě, že Pronajímatel bude toho názoru, že existuje porušení či nepřípustné zasahování do bezpečnosti nebo požární ochrany vzniklé jednáním ze strany zaměstnanců, návštěvníků či dodavatelů Nájemce, pak Nájemce bezodkladně přijme přiměřená opatření za účelem nápravy takového stavu, která budou odůvodněně nutná, popřípadě taková, která mu určí Pronajímatel;
- (g) Ochrana před neoprávněným vstupem: Zamykat v době, kdy Kancelářské prostory

nejsou užívány veškeré vstupní dveře a okna Kancelářských prostor;

- (h) Odevzdání Předmětu nájmu: Na základě jakéhokoli ukončení Nájemní smlouvy odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém se Předmět nájmu nacházel v den převzetí Předmětu nájmu, případně v podobě jeho případných úprav schválených během nájemního vztahu Pronajímatelem. Podepsáním předávacího protokolu Pronajímatelem při ukončení Nájemní smlouvy Pronajímatel zároveň potvrzuje, že si Předmět nájmu prohlédl a shledal jej ve stavu, v jakém má být Nájemcem předán Pronajímateli v souladu s Nájemní smlouvou. V takovém případě Nájemce před odevzdáním Předmětu nájmu nemá žádnou další povinnost vykonávat jakékoliv práce, ledaže oboustranně odsouhlasený předávací protokol stanoví jinak;
- (i) Osvětlení a elektroinstalace: Zajišťovat a hradit výměnu veškerých žárovek a zářivek užívaných v Kancelářských prostorách, nezasahovat do elektroinstalace nebo jakékoliv jiné instalace či zařízení patřícího Pronajímateli, nepřetěžovat elektrorozvodný systém nebo jakoukoliv jinou síť a pravidelně zajišťovat revize vnitřních elektrických zařízení a sítí Nájemce a na žádost Pronajímatele předložit bezodkladně Pronajímateli příslušné revizní zprávy či protokoly;
- (j) Omezení zátěže a instalace zařízení: Nepřipevňovat na stěny a stropy Kancelářských prostor žádné předměty či vybavení, a neumisťovat na podlahu Kancelářských prostor zátěže, které by mohly přesáhnout zátěžové limity a nepřemisťovat jakékoliv mimořádně těžké předměty do nebo z Kancelářských prostor bez předchozího souhlasu Pronajímatele, kterýžto souhlas nebude bezdůvodně odepřen. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o zátěžových limitech v jednotlivých částech Prostor. Neinstalovat v Kancelářských prostorách a/nebo Budově či na nich žádná zařízení (jako například satelitní antény nebo antény, kamery či ventilaci) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (k) Oznámení platební neschopnosti: Oznámit Pronajímateli existenci jakýchkoli insolvenčních řízení ohledně Nájemce či dalších řízení ohledně platební neschopnosti vedených proti Nájemci, a to do patnácti (15) dnů od jejich zahájení; a
- (l) Důvěrnost: Zacházet s veškerými informacemi z této Nájemní smlouvy a z jakýchkoli dalších dokumentů poskytnutých Pronajímatelem jako s důvěrnými a náležejícími Pronajímateli a nezveřejnit jakékoliv takové důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, ledaže by bylo takové zveřejnění vyžadováno právními předpisy, nebo příslušným orgánem veřejné moci, nebo kdy jsou důvěrné informace již veřejné z jiného důvodu, než je porušení této Nájemní smlouvy; v takovém případě Nájemce takové zveřejnění Pronajímateli bezodkladně oznámí.

ČLÁNEK 9. DALŠÍ POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

9.1 Kromě ostatních povinností Pronajímatele uvedených v Nájemní smlouvě, Pronajímatel se zavazuje k následujícím povinnostem:

- (a) Ochrana práv Nájemce: S přihlédnutím k podmínkám a ustanovením této Nájemní smlouvy Pronajímatel zajistí, aby byl Nájemci umožněn plný, řádný a nerušený výkon práv, která jsou mu přiznána touto Nájemní smlouvou, a to v plném rozsahu práv a povinností Stran, stanovených mimo jiné v § 2212 Občanského zákoníku;
- (b) Přístup Nájemce a oprávněných osob: Pronajímatel během Doby trvání Nájemci umožní (s výjimkami dle Nájemní smlouvy) volný a nerušený přístup do Předmětu nájmu dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dnů v týdnu. Za tímto účelem předá Pronajímatel Nájemci dohromady šedesát (60) přístupových karet, resp. více, pokud o to Nájemce požádá, které umožní přístup do Budovy a Předmětu nájmu. Pronajímatel dále zajistí recepční službu v atriu Budovy s pracovní dobou od 07:00 do 19:00 a současně zajistí, že osoby pracující v recepci budou mít alespoň základní znalost angličtiny;
- (c) Údržba a opravy: Pronajímatel se zavazuje udržovat Předmět nájmu v řádném

a provozuschopném stavu. Za tímto účelem bude Pronajímatel na vlastní náklady provádět veškerou údržbu (zahrnující příslušné revize) a opravy (zahrnující příslušné výměny) Předmětu nájmu a mechanických, elektrických, topných, vzduchotechnických, klimatizačních, výtahových, odpadních, sanitárních, bezpečnostních, telekomunikačních, zabezpečovacích a jiných systémů sloužících Budově, konstrukčních prvků Kancelářských prostor (včetně střechy, výtahů a eskalátorů). V případě ztížení možnosti užívat Kancelářské prostory po dobu delší než dva (2) dny má Nájemce právo na slevu z Nájemného či na provedení příslušné opravy ze strany Nájemce a následnou náhradu účelně vynaložených nákladů; Strany tímto sjednávají, že předmětná náhrada účelně vynaložených nákladů může být provedena buď na základě faktury nebo započtením až do výše 1měsíčního Nájemného. Veškerá poškození nebo porušení Kancelářských prostor nebo jakékoliv jiné části Budovy, či jejich instalací, příslušenství a vybavení, zapříčiněná nebo vzniklá v důsledku jakéhokoliv opomenutí, nedbalosti či nesprávného jednání ze strany Nájemce či jeho zaměstnanců nebo v důsledku jakéhokoliv porušení Nájemce s plněním jakékoliv jeho povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy, budou na náklady Nájemce opravena buď (i) Nájemcem ke spokojenosti Pronajímatele (pokud potřebné opravy nejsou konstrukční a neovlivňují žádné technické systémy budovy), anebo (ii) Pronajímatelem (pokud potřebné opravy jsou konstrukční nebo ovlivňují jakékoliv technické systémy budovy), přičemž náklady na takové opravy musí být vždy přiměřené. Pro vyloučení všech pochybností se Pronajímatel zavazuje po provedení Prací Pronajímatele a Prací Nájemce před předáním Kancelářských prostor Nájemci zrealizovat revizi a úklid klimatizačních a vzduchotechnických systémů;

- (d) Služby, měřidla a vyloučení záruk Pronajímatele: Pronajímatel zajistí, aby po dobu užívání Budovy Nájemcem, byla pro Budovu dodávána zejména následující média a/nebo služby tak, aby byl zajištěn řádný chod Budovy a Kancelářských prostor:

- ▮ elektrická energie, voda, odvod odpadních vod, vytápění, chlazení;
- ▮ elektrické osvětlení veškerých společných prostor Budovy;
- ▮ centrální odvoz odpadu;
- ▮ provoz recepce Budovy, ostraha Budovy;
- ▮ úklid a údržba veškerých společných, podzemních a exteriérových částí Budovy (včetně čistění, provádění venkovních úprav a odklizení sněhu z okolí Budovy), případná dezinfekce a deratizace;
- ▮ výtahové služby přiměřené potřebám běžného zamýšleného využívání Budovy;

Pronajímatel nezaručuje, že (i) jakákoliv média, jejichž dodávky mají být podle této Nájemní smlouvy zajišťovány Pronajímatelem (popřípadě, jejichž dodávky mají být Nájemci podle Nájemní smlouvy poskytovány přímo poskytovateli médií pro Budovu), a (ii) jakékoliv služby, které mají být podle této Nájemní smlouvy zajišťovány Pronajímatelem, budou odpovídat případným nestandardním potřebám Nájemce nebo že budou během celé Doby trvání bez jakéhokoliv přerušení. Nájemce souhlasí, že kterákoliv taková dodávka média a/nebo služby může být přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody či z jakéhokoliv jiného důvodu jakékoliv povahy, za který Pronajímatel není odpovědný, anebo z důvodu jakýchkoliv právních povinností či z důvodu nouze (popřípadě z důvodu hrubého porušení podmínek Nájemní smlouvy Nájemcem), přičemž pokud je taková dodávka přerušena na dobu delší než čtyřicet osm (48) hodin, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu na Nájemném. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo zastavit, přerušit nebo omezit jakoukoliv dodávku média a/nebo služby za účelem provedení oprav, údržby, revizí, výměn nebo vylepšení, jejichž provedení je podle opodstatněného názoru Pronajímatele potřebné, avšak v každém jednotlivém případě po dobu nikoliv delší, než dvacet čtyři (24) hodin po sobě jdoucích v Pracovních dnech (výhradně po dohodě s Nájemcem a příslušné kompenzaci pro Nájemce, resp. odpovídající slevě na Nájemném) nebo čtyřicet osm (48) hodin po sobě jdoucích o víkendech a svátcích, v případě, že tato doba bude překročena má Nájemce právo na odpovídající slevu z Nájemného;

- (e) Sídlo: Nájemce je oprávněn umístit a nahlásit na adrese Budovy své sídlo, k čemuž mu Pronajímatel poskytuje podpisem této Nájemní smlouvy svůj výslovný souhlas. Stejně oprávnění se vztahuje i na podnájemce dle této Nájemní smlouvy. Pronajímatel vystaví takový souhlas bez zbytečného odkladu vždy na základě žádosti Nájemce;

- (f) Správa Budovy: Pronajímatel se zavazuje zajistit dostatečný personál pro správu a provoz Budovy, který bude řídit každodenní provoz Budovy;
- (g) Instalace označení/loga/štítků v Budově: Nájemce je oprávněn nechat umístit na náklady Nájemce a ve formě schválené Pronajímatelem označení/loga/štítky Nájemce, v rámci informačního systému Budovy (tj. na hlavní tabuli u hlavní recepce Budovy, v lobby u výtahů, na příslušných patrech, kde se nachází Kancelářské prostory. Pronajímatel se zavazuje, že údržbu označení/log/štítků Nájemce dle předchozí věty bude zajišťovat v rámci provozních služeb. Pravidla ohledně umístění a údržby označení//loga/štítky platí obdobně pro podnájemce dle této Nájemní smlouvy.
- (h) Instalace loga na Budově: Strany se dohodly, že na Budově bude nainstalováno logo Nájemce z ulice Londýnská. V podrobnostech se Strany zavazují uzavřít samostatnou dohodu.
- (i) Důvěrnost: Zacházet s veškerými informacemi z Nájemní smlouvy a z jakýchkoliv dalších dokumentů poskytnutých Nájemcem jako s důvěrnými a náležejícími Nájemci a (s výjimkou banky Pronajímatele, akcionářů Pronajímatele a/nebo potencionálních zájemců o koupi Budovy a/nebo Prostor a/nebo akcií Pronajímatele a jejich zástupců a poradců, které Pronajímatel při poskytnutí jakékoliv důvěrné informace zaváže mlčenlivostí ve stejném rozsahu) nezveřejnit jakékoliv takové důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, ledaže by bylo takové zveřejnění vyžadováno právními předpisy, nebo příslušným orgánem veřejné moci, nebo kdy jsou důvěrné informace již veřejné z jiného důvodu, než je porušení Nájemní smlouvy; v takovém případě Pronajímatel takové zveřejnění Nájemci oznámí.
- (j) Oznámení o platební neschopnosti nebo předlužení: Oznámit Nájemci, že se Pronajímatel ocitl v platební neschopnosti nebo předlužení, dále pak oznámit Nájemci zahájení či existenci jakýchkoliv insolvenčních řízení ohledně Pronajímatele či dalších řízení ohledně platební neschopnosti či předlužení vedených proti Pronajímateli, a to do patnácti (15) dnů ode dne jejich zahájení.
- (k) Bezpečnost a požární ochrana: Pronajímatel je povinen provádět v pravidelných intervalech v souladu s požárními předpisy revize požárně bezpečnostních zařízení v celé Budově vč. Kancelářských prostor.

ČLÁNEK 10.

PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE, NEMOŽNOST PLNĚNÍ A OMEZENÍ ODPOVĚDNOSTI

- 10.1 Přístup za účelem údržby a oprav: Nájemce, na písemnou žádost Pronajímatele doručenou Nájemci v předstihu alespoň dva (2) Pracovní dny, umožní Pronajímateli, zástupcům Pronajímatele, dodavatelům médií a jiným osobám poskytujícím služby Kancelářským prostorům a/nebo Budově, aby za přítomnosti Nájemce nebo jeho pověřeného zástupce v Kancelářských prostorách a z Kancelářských prostor udržovali a opravovali technické systémy Budovy a konstrukční prvky Budovy. Pronajímatel nebo zástupci Pronajímatele budou dále oprávněni vstupovat do Kancelářských prostor v jakoukoliv odůvodněnou dobu po předchozím písemném oznámení, doručeném Nájemci v předstihu alespoň dvou (2) Pracovních dnů (s výjimkou případů nouze, kdy takové předchozí oznámení nebude vyžadováno), a to za účelem takové údržby či oprav (i) které je Pronajímatel povinen provést podle této Smlouvy, anebo (ii) které se Pronajímatel může rozhodnout provést za Nájemce poté, co Nájemce neprovedl údržbu či opravy nebo nevykonal jakékoliv jiné práce, které byl Nájemce povinen provést nebo vykonat podle Nájemní smlouvy ani v dodatečně lhůtě dvaceti (20) dnů ode dne doručení písemné výzvy ze strany Pronajímatele, anebo (iii) jejichž účelem je přizpůsobení se jakýmkoliv právním povinnostem. Provádění jakékoliv takové údržby či oprav Pronajímatelem nebude Nájemce opravňovat (ledaže by kogentní ustanovení zákona stanovila jinak) k jakýmkoliv náhradám či k jakékoliv slevě či snížení Nájemného, nebude zprošťovat Nájemce jakékoliv jeho povinnosti podle této Nájemní smlouvy, a/nebo zakládat jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele či jeho zástupců z důvodu způsobení škody na obchodní činnosti Nájemce či jejího přerušení vyjma škody způsobené Pronajímatelem (včetně jeho dodavatelů a dalších obdobných osob) úmyslně anebo z hrubé nedbalosti. To neplatí, pokud dojde bez zavinění Nájemce na základě těchto oprav a/nebo údržby k nemožnosti řádného užívání Kancelářských prostor nebo jejich podstatné části Nájemcem po dobu delší než jeden (1) den.

- 10.2 Přístup v ostatních případech: Pokud Nájemce nebude přítomen, když bude (podle odůvodněného názoru Pronajímatele nebo jeho zástupce) nutný přístup do Kancelářských prostor za mimořádných okolností z důvodu hrozící či vzniklé škody na majetku, zdraví či životě, pak Pronajímatel nebo zástupci Pronajímatele budou oprávněni do Kancelářských prostor vstoupit poté, co se pokusí kontaktovat alespoň tři (3) zástupce Nájemce, které za tímto účelem Nájemce písemně sdělí Pronajímateli, aniž by Pronajímatel či jeho zástupci byli za takové jednání vystaveni odpovědnosti (za předpokladu, že v průběhu takového vstupu Pronajímatel či zástupci Pronajímatele zajistí přiměřenou ochranu majetku Nájemce) s tím, že Pronajímatel podrobnosti takového vstupu bezprostředně poté písemně oznámí Nájemci.

ČLÁNEK 11. REKONSTRUKCE BUDOVY

- 11.1 Pronajímatel je oprávněn kdykoliv během Doby trvání na své náklady zahájit rekonstrukci a/nebo přestavbu a/nebo renovaci Budovy; tyto činnosti mohou probíhat při užívání Kancelářských prostor Nájemcem. Nehledě na provádění jakýchkoliv prací uvedených v předchozí větě. Nájemce nebude oprávněn nic namítat proti provádění takových prací, anebo ledaže by kogentní ustanovení zákona nebo ustanovení této Nájemní smlouvy stanovila jinak, nárokovat jakoukoliv slevu z Nájemného a Provozních nákladů za období, kdy takové práce probíhaly, ledaže by v důsledku rekonstrukce a/nebo přestavby a/nebo renovace Budovy byla ztížena možnost užívat Předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část po dobu delší než dva (2) dny, přičemž v takovém případě má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájmu. Celková doba, po kterou by v důsledku rekonstrukce a/nebo přestavby a/nebo renovace Budovy nemohl Nájemce Kancelářské prostory řádně užívat, nesmí přesáhnout sedm (7) dnů. Pronajímatel se zavazuje, že v dostatečném předstihu (nejméně dva (2) kalendářní měsíce předem) oznámí Nájemci realizaci plánované rekonstrukce a/nebo přestavby a/nebo renovace Budovy s uvedením rozsahu a doby jejich realizace.
- 11.2 Pronajímatel se zavazuje, že vynaloží veškeré rozumně vyžadované úsilí, aby výkon Nájemcových práv nebyl rekonstrukcí a/nebo přestavbou a/nebo renovací Budovy narušen, resp. byl narušen v co nejmenší možné míře.
- 11.3 Pokud v důsledku rekonstrukce a/nebo přestavby a/nebo renovace Budovy dojde ke zvýšení pronajímatelné plochy Budovy, uzavřou Strany dodatek k této Smlouvě, kterým dojde k odpovídající úpravě Poměrného podílu Nájemce.

ČLÁNEK 12. PLNĚNÍ PRONAJÍMATELEM

- 12.1 Pokud Nájemce neplní jakoukoliv ze svých povinností vyplývajících z Nájemní smlouvy – bez ohledu na to, zda se jedná o Případ porušení ze strany Nájemce zakládající právo na předčasné ukončení Nájemní smlouvy v souladu s odstavcem 13.1, pak Pronajímatel, aniž by tím Nájemce z takového závazku vyvázal, může splnit takovou povinnost (včetně zaplacení dlužných neuhrazených částek třetím osobám) na náklady Nájemce:
- (a) okamžitě a bez jakéhokoli oznámení v případě prokazatelné nouze nebo v případě, že takový Případ porušení ze strany Nájemce mohl vést ke zrušení jakékoliv pojistné smlouvy uzavřené Pronajímatelem, přičemž o takové splnění musí Pronajímatel bezodkladně informovat Nájemce;
 - (b) v jakémkoliv jiném případě, pokud takový Případ porušení ze strany Nájemce trvá i po uplynutí deseti (10) Pracovních dnů ode dne, kdy Pronajímatel podal Nájemci písemné oznámení o úmyslu Pronajímatele splnit porušenou povinnost na náklady Nájemce. Toto právo Pronajímatele zaniká dnem, kdy Nájemce Případ porušení ze strany Nájemce napravit.

ČLÁNEK 13. PŘÍPADY PORUŠENÍ A PŘEDČASNÉ UKONČENÍ

- 13.1 Porušení ze strany Nájemce: Každý z níže uvedených případů představuje podle této Nájemní smlouvy případ porušení ze strany Nájemce (dále jen „**Případ porušení ze strany Nájemce**“):
- (a) pokud Nájemce neuhradí jakoukoliv platbu Nájemného nebo jakýkoliv jiný finanční závazek v době splatnosti podle Nájemní smlouvy a takové porušení bude trvat po dobu dalšího měsíce po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
 - (b) pokud Nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti jakýkoliv druh či částku pojištění vyžadované Nájemní smlouvou (anebo Pronajímateli řádně neprokáže jeho či její existenci) a takové porušení bude trvat po dobu deseti (10) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
 - (c) pokud Nájemce poruší povinnost doplnit částku Jistoty, jak je uvedeno v odstavci 5.6 Nájemní smlouvy, během lhůty vyžadované Pronajímatelem a takové porušení bude trvat po dobu deseti (10) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
 - (d) pokud Nájemce používá Kancelářské prostory pro jiné než Povolené užívání a takové porušení bude trvat po dobu deseti (10) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
 - (e) pokud podnajme Kancelářské prostory v rozporu s Nájemní smlouvou a takové porušení bude trvat po dobu deseti (10) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
 - (f) pokud Nájemce svým zaviněným jednáním způsobí Kancelářským prostorám a/nebo Budově či jejím zařízením podstatnou škodu a taková škoda není zcela opravena Nájemcem (výlučně na své náklady) během přiměřené lhůty nezbytné k opravě určené Pronajímatelem (taková lhůta nebude v žádném případě kratší než dvacet (20) Pracovních dnů) nebo pokud je k opravě potřeba delší doba, v takové lhůtě opravu nezahájí;
 - (g) pokud bude vydáno pravomocné soudní rozhodnutí o insolvenci Nájemce nebo bude soudem nařízen výkon rozhodnutí prodejem podniku Nájemce či jeho části nebo bude soudním exekutorem vydán exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem podniku Nájemce či jeho části nebo pokud je prohlášena likvidace Nájemce.
 - (h) Článek se nevyužije
- 13.2 Ukončení: Pokud nastane Případ porušení ze strany Nájemce, bude Pronajímatel oprávněn (kromě dalších práv či prostředků přiznaných právními předpisy) dát Nájemci, podle své volby a kdykoliv po takovém výskytu Případu porušení ze strany Nájemce (nejpozději však do tří (3) měsíců od výskytu takového Případu porušení ze strany Nájemce), písemnou výpověď (s uvedením odkazu na její důvod) s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet dnem následující po dni doručení výpovědi Nájemci za podmínek odstavce 16.1 Nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn dát Nájemci písemnou výpověď pouze v případě, že Nájemci písemně sdělil Případ porušení ze strany Nájemce a zároveň určil lhůtu, která nebyla kratší než patnáct (15) kalendářních dnů, k nápravě Případu porušení ze strany Nájemce.
- 13.3 Převzetí Kancelářských prostor: Pokud nastane jakýkoliv Případ porušení ze strany Nájemce a Nájemní smlouva bude na základě výpovědi Pronajímatele ukončena, jak je uvedeno v odstavci 13.2 výše, pak Nájemce nejpozději do deseti (10) Pracovních dnů po dni účinnosti ukončení Nájemní smlouvy vyklidí a předá Kancelářské prostory Pronajímateli, jinak budou Pronajímatel či zástupci Pronajímatele (bez jakéhokoliv oznámení Nájemci) oprávněni Kancelářské prostory převzít a vyklidit jakýkoliv majetek Nájemce či jiných osob z Kancelářských prostor. Vyklidí-li v takovém případě Pronajímatel majetek Nájemce či jiných osob z Kancelářských prostor, řádně je uschová na jiném vhodném místě. V případě vyklizení Kancelářských prostor Pronajímatelem je Pronajímatel povinen vyklidit Kancelářské prostory bez zbytečných průtahů, nejpozději však do dvacátého (20.) dne od účinnosti ukončení Nájemní

smlouvy.

- 13.4 Porušení při předání Kancelářských prostor: Aniž by tím byl dotčen odstavec 13.3 Nájemní smlouvy, pokud Nájemce při jakémkoliv vypršení nebo předčasném ukončení Nájemní smlouvy Kancelářské prostory nevyklidí či nepředá Pronajímateli podle podmínek takového odstavce, pak Nájemce Pronajímateli (bez omezení nároku Pronajímatele na úhradu částky odpovídající Nájemnému nebo jeho poměrné části do splnění této povinnosti) uhradí smluvní pokutu související s takovým porušením povinnosti Nájemce podle Nájemní smlouvy ve výši 0,03 % Nájemného (vypočítaného na základě měsíční částky Nájemného splatného za měsíc bezprostředně předcházející měsíci, v němž k takovému vypršení nebo předčasnému ukončení došlo) denně, a to od jedenáctého (11.) Pracovního dne po dni účinnosti ukončení do dne, kdy Kancelářské prostory budou zcela a řádně vyklizeny (ať již Nájemcem či Pronajímatelem podle podmínek odstavce 13.3 Nájemní smlouvy výše) a předány Pronajímateli (či Pronajímatelem převzaty podle podmínek odstavce 13.3 Nájemní smlouvy výše). Úhradou výše uvedené smluvní pokuty jsou všechny závazky Nájemce vůči Pronajímateli z titulu nevyklizení či pozdního vyklizení Prostor vyrovnány a Pronajímatel nebude mít vůči Nájemci z tohoto titulu žádné další nároky, a pokud by je měl, tak se jich tímto výslovně vzdává.
- 13.5 Porušení ze strany Pronajímatele: Kromě veškerých dalších případů ukončení Nájemní smlouvy v ní uvedených nebo právními předpisy upravených, bude mít Nájemce právo ukončit Nájemní smlouvu podle v případě výskytu porušení ze strany Pronajímatele uvedených níže s účinností ke dni doručení výpovědi Pronajímateli (příčemž je ponecháno na vůli Nájemce, zda vypoví Nájemní smlouvu s výpovědní dobou, nebo bez ní) za podmínek uvedených v odstavci 16.1; ustanovení odstavců 13.3 a 13.4 se užití obdobně:
- (a) pokud by Kancelářské prostory nemohly být po dobu delší než sedm (7) dnů užívány pro účely Nájemní smlouvy (s výjimkou, kdyby byl takový stav způsoben z jakékoliv příčiny v souvislosti s existencí a/nebo podmínkami Oprávnění či z jakéhokoliv jiného důvodu na straně Nájemce);
 - (b) pokud by se Kancelářské prostory nebo jejich podstatná část staly nezpůsobilými pro účely Povoleného užívání z důvodu, za který Nájemce nebyl odpovědný, a Pronajímatel takovou nezpůsobilost neodstranil do deseti (10) Pracovních dnů po obdržení oznámení Nájemce Pronajímateli o takové skutečnosti, anebo pokud by taková nezpůsobilost byla takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě by zcela být odstraněna nemohla, a Pronajímatel v takovém případě v této lhůtě deseti (10) Pracovních dnů nezahájil veškeré kroky, nezbytné k odstranění takové nezpůsobilosti kancelářských prostor pro účely Povoleného užívání;
 - (c) jestliže by byl Pronajímatel podle Nájemní smlouvy povinen k poskytování jakýchkoliv dodávek či služeb souvisejících s užíváním Prostor a takovou povinnost by porušil (ledaže by jakékoliv takové porušování vzniklo z důvodu takové příčiny, za níž Pronajímatel není odpovědný) a takový stav by nenapravil do dvaceti čtyř (24) hodin po obdržení oznámení Nájemce Pronajímateli o takové skutečnosti, anebo, pokud by takový stav byl takové povahy, že v takové 24hodinové lhůtě by zcela být odstraněn nemohl, a Pronajímatel v takovém případě ve 24hodinové lhůtě nezapočal veškeré kroky nezbytné k odstranění takového stavu;
 - (d) pokud by Pronajímatel pravomocně pozbyl jakékoliv obligatorní oprávnění či povolení vyžadované pro pronájem Prostor právními předpisy;
 - (e) jestliže se Pronajímatel ocitne v platební neschopnosti či předlužení;
 - (f) pokud by byl Nájemci bez podstatného důvodu znemožněn přístup do Prostor po více než dva (2) po sobě následující dny a takový stav by Pronajímatelem nebyl napraven do dvaceti čtyř (24) hodin po obdržení písemného oznámení Nájemce Pronajímateli o takové skutečnosti; anebo
 - (g) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.
- 13.6 Nájemce má právo odstoupit od Nájemní smlouvy s účinky ex nunc (a) v souladu s ustanovením § 256 an. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění, byl-li na majetek

Pronajímatele prohlášen konkurz nebo (b) Pronajímatel se stane nespolehlivým plátcem DPH ve smyslu zák. č. 235/2004 Sb., o daní z přidané hodnoty, nebo (c) budou vyhlášena na území hlavního města Prahy nebo celostátně krizová opatření či jiná omezení či opatření dle příslušných právních předpisů České republiky z jakéhokoliv důvodu, zejména pak epidemie apod., v jejichž důsledku Nájemce nebude moci užívat Kancelářské prostory po dobu delší než devadesát (90) dnů.

ČLÁNEK 14. POSTOUPENÍ A PODNÁJEM

- 14.1 Souhlas s postoupením, zajištěním a podnájmem: Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ (i) postoupit (ani jinak převést) svá práva a povinnosti vyplývající z Nájemní smlouvy s výjimkou práv plynoucích z porušení Nájemní smlouvy Pronajímatelem anebo zastavit ani zatížit, vcelku či zčásti, svá práva / nároky z Nájemní smlouvy; (ii) dát Kancelářské prostory či jakoukoliv jejich část do podnájmu či podnájem Kancelářských prostor umožnit; a/nebo (iii) dovolit, aby Kancelářské prostory či jakákoliv jejich část byly užívány nebo jinak využívány jakoukoliv jinou osobou. Pronajímatel se zavazuje, že souhlas dle předchozí věty nebude bezdůvodně odepírat, podmiňovat nebo zdržovat, a to zejména v případě, že Nájemce představí Pronajímateli zájemce o postoupení práv a povinností z Nájemní smlouvy, o němž nebude pochyb, že bude řádně plnit povinnosti z Nájemní smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené se Strany dohodly, že Kancelářské prostory a Společné prostory včetně Sdílených prostor a Parking jsou oprávněny užívat kromě Nájemce jeho zaměstnanci a osoby trvale spolupracující s Nájemcem (dále jen „**Trvale spolupracující osoby**“). Pronajímatel podpisem této Nájemní smlouvy poskytuje svůj výslovný souhlas s podnájmem Předmětu nájmu nebo jakékoliv jeho části povolenému podnájemci.
- 14.2 Postoupení Pronajímatelem: Pronajímatel je bez souhlasu Nájemce oprávněn postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv či veškerá svá práva a přenést (nebo jinak převést) jakékoliv či veškeré své povinnosti vyplývající z Nájemní smlouvy jako celek pouze v případě převodu vlastnického práva k pozemku, jehož součástí je Budova. Pronajímatel má právo přenést své povinnosti vyplývající z Nájemní smlouvy související se správou a provozováním Budovy na třetí osobu bez souhlasu Nájemce, přičemž ale v takovém případě Pronajímatel stále odpovídá ve vztahu k Nájemci za plnění takových povinností. Pronajímatel dále může se souhlasem Nájemce zastavit nebo zatížit, vcelku či zčásti, svá práva/nároky vyplývající z Nájemní smlouvy (zejména včetně práva na Nájemné a/nebo jiné pohledávky podle Nájemní smlouvy) ve prospěch financující banky. Pronajímatel je o jakémkoliv převodu/postoupení/zatížení/zastavení povinen písemně informovat Nájemce bez zbytečného odkladu.
- 14.3 Převod vlastnického práva: Pronajímatel se zavazuje, že v případě převodu vlastnického práva k pozemku, jehož je Budova součástí, na třetí osobu, zabezpečí, aby veškerá práva a povinnosti z Nájemní smlouvy přešly na tuto třetí osobu jako nabyvatele vlastnického práva. Nesplní-li Pronajímatel tuto povinnost a vzniknou-li v souvislosti s tím Nájemci škody nebo výdaje, je Pronajímatel povinen je uhradit v plné výši, a to do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné žádosti o jejich úhradu.

ČLÁNEK 15. POJIŠTĚNÍ, ZNIČENÍ BUDOVY

- 15.1 Pojištění Nájemce: Odstavec se nevyužije.
- 15.2 Potvrzení pojišťovny: Odstavec se nevyužije.
- 15.3 Pojištění Pronajímatele: Pronajímatel uzavře a po celou dobu trvání bude udržovat v platnosti:
- (a) pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škody vzniklé v důsledku vlastnictví Budovy a v souvislosti s výkonem vlastnických práv k Budově (zahrnující případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku). Uvedené pojištění bude sjednáno s limitem pojistného plnění minimálně ve výši 10.000.000,00 CZK.

- (b) pojištění Budovy proti poškození nebo zničení (i) jakoukoliv živelní událostí (například požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem apod.), (ii) vodovodními škodami (včetně poškození vodou z hasicích přístrojů), a/nebo (iii) pádem jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc; a dále pojištění majetku Pronajímatele v souvislosti s rizikem krádeže vloupáním, loupežným přepadením a rizikem vandalismu v souvislosti s krádeží vloupáním do Budovy. Uvedené pojištění bude sjednáno na novou cenu.

- 15.4 Vyloučení nároků vůči Pronajímateli: Nájemce tímto výslovně bere na vědomí, že Pronajímatel nebude uzavírat pojištění Prací Nájemce a Úprav a že Pronajímatel nebude uzavírat pojištění proti krádeži nebo škodám na obchodní činnosti Nájemce či proti přerušení takové obchodní činnosti.

ČLÁNEK 16. OZNÁMENÍ

- 16.1 Veškerá oznámení vyžadovaná či povolená podle Nájemní smlouvy budou písemná v českém jazyce a budou příjemci podána osobně či odeslána kurýrní službou, doporučenou poštou, e-mailem nebo datovou schránkou. Aniž by tím byly vyloučeny jakékoliv ostatní způsoby, kterými může kterákoliv Strana prokázat, že oznámení bylo druhou Stranou obdrženo, oznámení podané na základě této Nájemní smlouvy bude považováno za řádně doručené:

- (a) pokud bylo podáno osobně či odesláno kurýrní službou, předáním takového oznámení zaměstnanci (či jinému oprávněnému zástupci) příjemce či na základě podpisu potvrzení o přijetí takového oznámení zaměstnancem (či jiným oprávněným zástupcem) příjemce, popřípadě odmítnutím převzetí takového oznámení zaměstnancem (či jiným oprávněným zástupcem) příjemce;
- (b) pokud bylo odesláno doporučenou poštou, třetím (3.) dnem následujícím po dni uvedeném na příslušném poštovním podacím lístku provozovatele poštovních služeb (bez ohledu na to, zda si zaměstnanec (či jiný oprávněný zástupce) příjemce příslušné oznámení od provozovatele poštovních služeb převzal či nikoliv);
- (c) pokud bylo odesláno prostřednictvím e-mailu na příslušné e-mailové adresy, druhým (2.) Pracovním dnem následujícím po dni odeslání emailové zprávy z emailové adresy odesílatele, pokud bude doloženo potvrzením o doručení; anebo
- (d) okamžikem doručení do datové schránky příslušné Strany.

Pokud kterákoliv ze Stran využije více než jeden z výše uvedených způsobů doručování oznámení podle Nájemní smlouvy, potom se bude příslušné oznámení považovat za obdržené příslušným příjemcem v takový výše stanovený den doručení, který nastane nejdříve. Komunikace prostřednictvím elektronických prostředků (např. e-mailem) bude prováděna pouze v provozních záležitostech, toto však neplatí pro datovou schránku.

Veškerá oznámení budou odesílána příslušnému příjemci na adresu či emailovou adresu uvedenou níže nebo na takovou jinou adresu či e-mailovou adresu, kterou může kterákoliv Strana kdykoliv v budoucnu písemně oznámit druhé Straně:

Adresa Pronajímatele:

Palác pyramida s.r.o.

Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1

K rukám: [REDACTED]

Adresa Nájemce:

Dražní úřad

Wilsonova 300/8, 121 06 Praha 2-Vinohrady

K rukám: [REDACTED]

ČLÁNEK 17. JAZYK NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 17.1 Nájemní smlouva bude podepsána v českém jazyce, ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom (1) stejnopisu.

ČLÁNEK 18. ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

- 18.1 Rozhodné právo: Nájemní smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména Občanským zákoníkem.
- 18.2 Řešení sporů: Strany se zavazují řešit jakékoliv spory a nesrovnalosti vzniklé z Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní smírnou cestou. Není-li dosažení smírné cesty možné, bude takový spor či nesrovnalost s konečnou platností vyřešena věcně a místně příslušným soudem České republiky.

ČLÁNEK 19. ODDĚLITELNOST, POKRAČUJÍCÍ ÚČINEK A ÚPLNOST SMLOUVY A ZMĚNY

- 19.1 Oddělitelnost: Pokud bude jakékoliv ustanovení Nájemní smlouvy prohlášeno kdykoliv za neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, potom v každém takovém případě tím zbývající ustanovení Nájemní smlouvy nebudou dotčena a veškerá ostatní ustanovení této Nájemní smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vynutitelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Strany se tímto zavazují nahradit neplatná, neúčinná nebo nevynutitelná ustanovení novými, kterážto nová ustanovení budou svým významem co nejbližší takovým neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným ustanovením.
- 19.2 Pokračující účinek: Bez ohledu na jakékoliv ukončení Nájemní smlouvy, veškerá neuspokojená práva a nároky (a jim odpovídající povinnosti) vyplývající z této Nájemní smlouvy zůstanou v plné platnosti a účinnosti a přetrvají takové vypršení či předčasné ukončení této Nájemní smlouvy.
- 19.3 Úplnost smlouvy, Změny: Tato Nájemní smlouva může být měněna pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma Stranami.

ČLÁNEK 20. RŮZNÉ

- 20.1 Výklad: Veškeré Přílohy připojené k Nájemní smlouvě jsou začleněny do a tvoří neoddělitelnou část Nájemní smlouvy. Tam, kde je to příhodné, slova označující jednotné číslo budou znamenat i množné číslo a naopak, a slova označující mužský rod budou znamenat i ženský a střední rod. Odkazy na jakýkoliv zákon znamenají odkaz na tento zákon, tak jak bude v budoucnu novelizován, schválen v novém znění či nahrazen (ať už před nebo po dni uzavření této Nájemní smlouvy) a budou zahrnovat jakákoliv nařízení, vyhlášky či jiné podřízené právní předpisy vydané na základě takového zákona. Strany vylučují pro účely Nájemní smlouvy jakékoliv obchodní zvyklosti ve smyslu ustanovení § 558 Občanského zákoníku.
- 20.2 Vyloučení práva na ukončení: Nájemce není oprávněn ukončit Nájemní smlouvu z důvodu převodu vlastnictví k pozemku, jehož je Budova součástí (či její části, ve které se nacházejí Kancelářské prostory), ze strany Pronajímatele na třetí osobu, ledaže Pronajímatel nesplní své povinnosti dle čl. 15.3 ani do patnácti (15) dnů od dodatečné písemné výzvy Nájemce ke konání.
- 20.3 Vzdání se práv: Skutečnost, že Strana neusiluje o náhradu za porušení nebo netrvá na důsledném splnění jakékoliv povinnosti, prohlášení či podmínky Nájemní smlouvy a/nebo Provozní příručky Budovy neznamena, že následné jednání (které by jinak nesporně představovalo porušení Nájemní smlouvy a/nebo Provozní příručky Budovy), nebude mít veškerou platnost a účinek prvotního porušení, a žádné takové vyvázání z povinnosti nebude předpokládáno, ale bude účinné pouze, pokud bude vyjádřeno pro každý takový případ písemně.
- 20.4 Započtení: Ledaže by zákon vyžadoval jinak, Nájemce tímto potvrzuje, že jeho povinnosti podle Nájemní smlouvy představují povinnosti Nájemce, které jsou nezávislé na jakýchkoliv jeho povinnostech podle jakékoliv jiné smlouvy (ať již písemné či ústní), které může být Nájemce stranou. Strany prohlašují, že Nájemce je oprávněn provést proti Pronajímateli započtení až do výše částky odpovídající aktualizovanému jednomu (1) měsíčnímu nájomu, není-li jinde v Nájemní smlouvě uvedeno jinak.

- 20.5 Zavedení EUR: Pokud by kdykoliv během Doby trvání CZK přestala být zákonnou měnou České republiky a byla by s konečnou platností nahrazena EUR, potom jakékoliv platby hrazené Nájemcem ve prospěch Pronajímatele (či vypočítávané) podle Nájemní smlouvy budou přepočteny či vypočítávány jako platby vedené v EUR podle oficiálního přepočítacího koeficientu mezi CZK a EUR pro Českou republiku závazně stanoveného Radou Evropské Unie (ECOFIN) či jiným takto oprávněným úřadem.
- 20.6 Právo prvního odmítnutí: nebude využito
- 20.7 Vyloučení zákonných ustanovení: Strany sjednaly, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit Nájemní smlouvu pouze z důvodu, že se změnil okolnosti, z nichž strany při uzavření Nájemní smlouvy vycházely do té míry, že po nich nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovaly. Strany tímto prohlašují, že podpisem Nájemní smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Straně a/nebo soudně obnovení jednání o Nájemní smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran.
- Strany se dohodly, že na smluvní vztah, uzavřený mezi nimi na základě Nájemní smlouvy, se neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1793, § 1794, § 1977-1979, § 2000, § 2002-2004, § 2209 (toto ustanovení se užije pouze ve vztahu k Budově: pro vyloučení pochybností § 2209 se nevylučuje ve vztahu ke Kancelářským prostorům a Sdíleným prostorům), § 2303, § 2304, § 2308, § 2310 odst. 2, § 2311 a 2315 Občanského zákoníku.
- Strany se výslovně dohodly, že Nájemní smlouvu lze ukončit pouze z důvodů v ní uvedených a veškeré důvody pro předčasné ukončení smluvního vztahu (odstoupením a/nebo výpovědí) dané Občanským zákoníkem se dohodou Stran, není-li v Nájemní smlouvě uvedeno jinak, vylučují, a to bez ohledu na skutečnost, zda je příslušné ustanovení Občanského zákoníku výslovně uvedeno mezi ustanoveními, která se vylučují dle Nájemní smlouvy.
- 20.8 Správce Budovy: Nájemce bere na vědomí, že správcem Budovy je v souladu s odstavcem 14.2 Nájemní smlouvy společnost ANERO a.s., IČO: 287 71 869, se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18905.
- 20.9 Evidence Budovy v systému CRAB: Pronajímatel bere na vědomí, že Budova musí být zařazena do Centrálního registru administrativních budov, a tímto uděluje svůj souhlas a zavazuje se v této souvislosti poskytnout Nájemci veškerou součinnost.

ČLÁNEK 21. ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST

- 21.1 Tato Nájemní smlouva bude zavazovat a opravňovat Pronajímatele a Nájemce, a případně jejich právní nástupce.
- 21.2 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti uveřejněním prostřednictvím 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), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“). Pronajímatel prohlašuje, že si je této skutečnosti vědom a souhlasí se zveřejněním Nájemní smlouvy v registru smluv.

NA DŮKAZ ČEHOŽ Pronajímatel a Nájemce podepsali tuto Nájemní smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku.

V Praze dne 16. září 2024

Za Pronajímatele

Za Nájemce

[Redacted Signature]

doc. Ing. Jiří Kolář, Ph.D.
ředitel

[Redacted Signature]

PŘÍLOHA 1
PLÁN BUDOVY

Budova č.p. 222/128, Bělehradská ul., Praha 2, 120 00

PŘÍLOHA 2
PLÁN KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR A PARK.STÁNÍ

SKLAD 2.PP

PODATELNA 1.NP

PARKOVACÍ STÁNÍ (2.PP):

PŘÍLOHA 3
ZPŮSOB KONSTRUKCE A STANOVENÍ NÁJEMNÉHO A OSTATNÍCH PLATEB SPOJENÝCH
S NÁJEMNÍ SMLOUVOU

- Strany se dohodly na měsíčním Nájemném za Předmět Nájmu ve výši 555.025,-Kč (Kancelářské prostory) + 4.400,-Kč (ostatní prostory-terasy+sklady) + 27.000,-Kč Parking + 18.253,-Kč (Paušální náklady na Společné prostory).

PŘÍLOHA 3A
SLUŽBY ZAHRNUTÉ V PROVOZNÍCH NÁKLADECH

Služby, resp. položky zahrnuté v Provozních nákladech jsou náklady na veškerá média a služby dodávané v souvislosti s běžným provozem Budovy a Kancelářských prostor, zejména:

- úklid společných prostor Budovy a Sdílených prostor a okolí Budovy;
- úklid Kancelářských prostor dle požadavků nájemníka;
- běžná údržba Budovy včetně Kancelářských prostor;
- ostraha Budovy;
- spotřeba elektrické energie dodávané do společných prostor Budovy;
- odvoz odpadu;
- vodné a stočné;
- odvod dešťových a odpadních vod;
- deratizace;
- daň z nemovitosti;
- pojištění Budovy;
- revize měřičů a zařízení v Budově;
- dodávka tepla a chlazení;
- provoz recepce;
- provoz výtahů.

Pronajímatel výslovně potvrzuje, že služby poskytované v rámci Provozních nákladů budou co do kvality, četnosti i nákladů na ně odpovídat srovnatelným kancelářským budovám v Praze, a že v rámci Provozních nákladů nebudou účtovány (i) žádné položky představující investiční výdaje (CAPEX); (ii) náklady uhrazené Pronajímateli jinými nájemci Budovy nebo na základě pojistné smlouvy nebo záruky nebo náklady na práce provedené na základě záruky; (iii) náklady vynaložené na pronájem Budovy, ať už na zajištění nových nájemců nebo na obnovení nájemního vztahu stávajících nájemců, včetně právních poplatků, jakož i nákladů na reklamu a propagaci vynaložených v této souvislosti; (iv) náklady vynaložené na daně nesouvisející s Nemovitostí, jako je daň z příjmu právnických osob nebo obdobná daň; náklady nebo výdaje zaplacené kterémukoli ze subjektů ze skupiny Pronajímatele v rozsahu, v němž (a) by tyto náklady a výdaje nevznikly, pokud by služby poskytované takovým spřízněným subjektem poskytovaly subjekty, které nejsou spřízněnými subjekty, za tržních podmínek, nebo (b) tyto náklady a výdaje přesahují částku, která se obvykle platí za obchodní transakce v daném místě a čase; (v) náklady v souvislosti s vymáháním dluhů z nájemních smluv od ostatních nájemců v Budově, jako jsou právní poplatky, soudní poplatky a podobné výdaje; (vi) náklady vzniklé v důsledku hrubého porušení jakýchkoli smluvních povinností Pronajímatele vůči kterémukoli nájemci v Budově; (vii) jakékoliv náklady, pokuty nebo penále vzniklé v důsledku porušení zákonů nebo nařízení státních orgánů způsobené Pronajímatelem; (viii) náklady na odpisy; (ix) náklady na financování Budovy a veškeré náklady a poplatky vzniklé Pronajímateli v souvislosti se zajištěním poskytnutým věřiteli pro účely takového financování; a (x) mzdy, benefity a jiné odměny pro vedoucí pracovníky Pronajímatele zastávající vyšší pozici než správce budovy a pro zaměstnance, kteří nepracují v Budově.

Nájemce se bude podílet na Provozních nákladech v poměru dle Poměrného podílu Nájemce.

Pronajímatel nemá právo na jakoukoliv odměnu za zajištění Provozních nákladů. Náklady na zajištění Provozních nákladů budou Nájemci přeúčtovávány (v příslušném poměru) bez jakékoliv provize či navýšení.

PŘÍLOHA 3B
SLUŽBY ZAHRNUTÉ V PAUŠÁLNÍCH NÁKLADECH NA SPOLEČNÉ PROSTORY
(částka 18.253 Kč bez DPH za měsíc)

Služby zahrnují veškeré nikoli běžné náklady, spojené s Budovou včetně Kancelářských prostor, zejména náklady na:

- údržbu, opravu, úklid, dodávku, výměnu a vymalování:
 - (i) nosných konstrukcí, včetně veškerých jejich částí a součástí v Budově,
 - (ii) jakýchkoliv částí a součástí ústředního vytápění, klimatizace, vzduchotechniky a rozvodů teplé a studené vody, systémů řízení Budovy, přístrojů a zařízení a inženýrských sítí v Budově, pod ní či na ní,
 - (iii) jakékoliv části nebo součásti systémů protipožární signalizace a ochrany, hasicího a detekčního zařízení v Budově nebo na ní včetně, sprinklerů, hadic a suchovodů a veškerých prací a opatření nezbytných ke splnění veškerých norem a předpisů, rozhodnutí nebo doporučení příslušných orgánů ve vztahu k protipožárním opatřením a požadavkům pojišťovatelů Pronajímatele, vyjma revizí zařízení a měřičů v Budově,
 - (iv) jakéhokoliv vybavení a zařízení včetně poplašných zařízení, zábran, kartových a klíčových systémů, překážek, kontrolních zařízení, oplocení a osvětlení,
 - (v) vertikální komunikace – výtahy, eskalátory, umístěné v Budově,
- údržbu, opravu, dodávku, výměnu, vymalování, přestavbu, umývání a čištění stěn, zábradlí a veškerých cest, vnějších únikových cest v případě požáru nebo jiné nouzové situace a inženýrských sítí,
- služby související s celkovou správou Budovy bez ohledu na to, zda bude tato správa prováděna Pronajímatelem, externí společností pro správu nemovitostí nebo odbornými poradci či konzultanty či jiným způsobem, který bude Pronajímatel dle svého rozumného uvážení považovat za vhodný,
- provádění dalších prací nebo služeb jakéhokoliv druhu, které překračují rámec běžné údržby a oprav Budovy,
- zajištění provozu náhradního zdroje energie – diesel agregátu o kapacitě 75 kW.

PŘÍLOHA 4
SEZNAM PRACÍ PRONAJÍMATELE

- výměna poškozené podlahové krytiny – koberec Modulyss,
- výmalba – primalex bílý SDK příčky dle odsouhlaseného space planu,
- SDK příčky dle odsouhlaseného space planu,
- přemístění floor boxů dle space planu,
- rekonstrukce kuchyněk (bez spotřebičů) 5.NP-7.NP,
- výměna prasklých zářivek + doplnění osvětlení v kancelářích dle space planu,
- vstupní prosklené dveře - 5.NP,
- úprava dveří na schodiště – klika x koule,
- servis oken a balkonových dveří.

PŘÍLOHA 5

SEZNAM PRACÍ NÁJEMCE

Práce Nájemce budou provedeny dodavatelem/dodavateli vybranými v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů a vnitřními předpisy Nájemce. Veškeré Práce Nájemce uvedené v této příloze se považují za schválené Pronajímatelem, Příloha 5 tak představuje písemnou dohodu o provedení Úprav ve smyslu článku 7. této Nájemní smlouvy.

Seznam prací Nájemce:

- doplnění spotřebičů do kuchyněk (myčka, lednička, mikrovlnná trouba),
- polep prosklených dveří a příček – pískovaná fólie vl. vzor,
- umístění serverů vč. chlazení do místností č. 427, 527 – instalace chladících jednotek Sinclair (vnitřní + venkovní) vč. potrubí a komunikační kabeláže s odvodem kondenzátu,
- datové rozvody – deinstalace a instalace datových kabelů, montáž rozvaděčů, instalace optických kabelů, instalace WI-FI, protipožární ucpávky,
- polep parapetů fólií v barvě rámců oken – oprava podokenních parapetů – broušení, tmelení + aplikace renovační fólie,
- zabezpečení serverovny a datových rozvodů – instalace pohybových čidel s měřením teploty, záplavové čidlo, centrální jednotka, čidla tříštění skla, dotyková klávesnice.