**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

**v budově Art, Praha, Česká republika**

**(dále jen „Smlouva”)**

uzavřená mezi společnostmi

**Art Office Gallery a.s.**

a

**Centrum pro regionální rozvoj České republiky**

**Obsah:**

§ 1 Smluvní strany 3

§ 2 Předmět Smlouvy 3

§ 3 Předmět nájmu 4

§ 4 Účel nájmu 4

§ 5 Převzetí Pronajatých prostor 4

§ 6 Nájemné 5

§ 7 Služby 7

§ 8 Slevy z Nájemného, Náhrada škody 12

§ 9 Vybavení a technická zařízení užívaná v Pronajatých prostorech 13

§ 10 Zajišťovací vklad 13

§ 11 Pojištění Nájemce 13

§ 12 Pojištění Pronajímatele 14

§ 13 Povinnosti Nájemce 14

§ 14 Povinnosti Pronajímatele 17

§ 15 Změna užívání a podnájem 18

§ 16 Úpravy Pronajatých prostor 18

§ 17 Změna vlastníka Budovy 19

§ 18 Doba trvání nájmu, skončení nájmu 19

§ 19 Vrácení Pronajatých prostor po ukončení nájmu 21

§ 20 Smluvní pokuta 22

§ 21 Poškození Budovy 23

§ 22 Oznámení 23

§ 23 Společná a závěrečná ustanovení 24

## § 1 Smluvní strany

**Art Office Gallery a.s.**

se sídlem: Evropská 2690/17, Praha 6, 160 00

IČO: 24209627

DIČ: CZ24209627

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 17855

zastoupená Jiřím Toškem, členem představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo v obecném kontextu „**Strana**“)

(výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy)

a

**Centrum pro regionální rozvoj České republiky**

se sídlem: U Nákladového nádraží 3144/4

130 00 Praha 3 – Strašnice

IČO: 04095316

DIČ: není plátce DPH

zastoupená: Petrem Štěpánkem, Ph.D., generálním ředitelem

(dále jen „**Nájemce**“ nebo v obecném kontextu „**Strana**“).

## § 2 Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu Art, tzn. víceúčelového administrativního a obchodního komplexu, nacházejícího se na adrese Argentinská 1610/4, Praha 7, na pozemku parc. č. 1123/4, vše zapsáno na LV č. 11090, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Holešovice (dále jen „**Budova**“). Budova je součástí pozemku parc. č. 1123/4, vše zapsáno na LV č. 11090, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Holešovice (dále jen „**Pozemek**“) a Pozemek je taktéž ve výlučném vlastnictví Pronajímatele. Výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy jsou Přílohou č. 3 této Smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává touto Smlouvou Nájemci Pronajaté prostory specifikované níže v § 3 této Smlouvy za účelem úplatného užívání za podmínek specifikovaných touto Smlouvou a Nájemce Pronajaté prostory (tak, jak jsou tyto definovány níže) za účelem umístění sídla Nájemce (státní příspěvkové organizace) pro jeho zaměstnance a vybraná pracoviště v nich a dále za účelem uvedeným v odst. 3 tohoto článku a za podmínek specifikovaných touto Smlouvou od Pronajímatele k užívání přejímá.
3. Pronajímatel tímto uděluje souhlas, aby v Pronajatých prostorách po dobu trvání této smlouvy, měly umístěny sídlo vedle Nájemce i pracoviště Ministerstva pro místní rozvoj a jemu podřízené či řízené třetí osoby či jiné organizační složky státu nebo státní příspěvkové organizace nebo jim podřízené či řízené třetí osoby s vyjímkou obchodních korporací, tak jak jsou definovány v § 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

## § 3 Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou:
2. kancelářské prostory, nacházející se v **3. nadzemním** podlaží Budovy s celkovou výměrou **1835,40** **m2**, vymezené v plánech, které jsou v Příloze č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Pronajaté prostory**“).
3. Nájemce je oprávněn k nevýhradnímu užívání společných prostor Budovy, vymezených v plánech, které jsou v Příloze č. 5 této Smlouvy (dále jen „**Společné prostory**“) a dále přístupové komunikace v majetku Pronajímatele kolem Budovy.
4. Nájemce nebude oprávněn užívat jiné prostory Budovy než ty, které vymezují odst. 1. a 2. tohoto § této Smlouvy.
5. Pronajaté prostory jsou přenechány Nájemci ve standardním vybavení, které je specifikováno v Příloze č. 6 této Smlouvy (dále jen „**Standardní vybavení**“). Pronajímatel se zavazuje nejpozději ke dni počátku nájmu, popř. ve lhůtách uvedených v Příloze č. 11 této Smlouvy, zajistit na své náklady a odpovědnost technicko-provozní vybavení prostor, jak je definováno v Příloze č. 11 této Smlouvy (dále jen „**Technická infrastruktura**“).

## § 4 Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat Pronajaté prostory, za účelem umístění sídla Nájemce (popř. subjektů uvedených v § 2 odst. 3 této Smlouvy) pro jeho zaměstnance a vybrané pracoviště v nich, a to pouze k níže uvedenému:

1. Pronajaté prostory budou Nájemcem využívány výhradně jako kancelářské prostory sloužící k výkonu administrativních a provozních činností zaměstnanců Nájemce; v případě získání živnostenského oprávnění, je oprávněn Nájemce v Pronajatých prostorách umístit svoji provozovnu a provozovat v ní podnikatelské činnosti, které odpovídají podmínkám podle předchozí věty.

## § 5 Převzetí Pronajatých prostor

1. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele Pronajaté prostory k užívání ke dni **25. 11. 2024**, s tím, že za 1. den nájmu pro účely placení Nájemného bude považován **den 1. 12. 2024**.
2. Při předání a převzetí Pronajatých prostor bude sepsán společný předávací protokol, který bude zachycovat skutečný stav Pronajatých prostor k datu předání, množství předaných klíčů (v počtu min. 5 od vchodových dvěří a od každé kanceláře vybavené zámkem vždy min. o 2 klíče více, než je pracovních míst vyznačených v Příloze č. 4 této Smlouvy)/ přístupových čipů (v počtu min. 210). Účelem předávacího protokolu je zápis skutečného stavu Pronajatých prostor při jejich převzetí. Vzor předávacího protokolu je Přílohou č. 9 této Smlouvy. V průběhu nájmu podle této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje předat Nájemci další klíče / přístupové čipy dle požadavků Nájemce s tím, že nad počet kusů klíčů / přístupových čipů předaných při zahájení nájmu je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úhradu nákladů na dodání takových klíčů / přístupových čipů, a to ve výši částek, které Pronajímatel účtuje ostatním nájemcům.
3. Vady uvedené v předávacím protokolu nejsou překážkou předání a převzetí Pronajatých prostor, pokud jimi není znemožněno užívání Pronajatých prostor k výše uvedeným účelům. Platební povinnosti Nájemce dle ustanovení § 6 a § 7 této Smlouvy začínají ke dni 1. 12. 2024i přes výše uvedené vady a nedodělky, které nejsou překážkou předání a převzetí Pronajatých prostor.
4. V případě, že Nájemce bude v prodlení s převzetím Pronajatých prostor či některé z částí Pronajatých prostor a Pronajímatel bude připraven Pronajaté prostory či jejich části Nájemci předat, sjednává se ve prospěch Pronajímatele smluvní pokuta ve výši části Nájemného, které je sjednáno za příslušný i započatý den za část Pronajatých prostor nebo Pronajaté prostory, s jejichž převzetím je Nájemce v prodlení, a to za každý den prodlení Nájemce s převzetím části Pronajatých prostor nebo Pronajatých prostor jako celku.
5. Pronajímatel je povinen vady a nedodělky uvedené v předávacím protokole při předání Pronajatých prostor odstranit bez zbytečného odkladu s ohledem na povahu jednotlivých vad a nedodělků. Na lhůtách k odstranění případných vad a nedodělků se Strany dohodnou v předávacím protokole; lhůta k odstranění vad a nedodělků u Technické infrastruktury dle Přílohy č. 11, které by bránily užívání prostor však nesmí přesáhnout 14 dnů.

## § 6 Nájemné

1. Za užívání Pronajatých prostor se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nájemné, jehož výše je stanovena následujícím způsobem:
   1. za Pronajaté prostory ve výši 370,00 Kč za m2 Rozhodné výměry (tak, jak je tato definována v § 7, odst. 4 této Smlouvy) měsíčně.
2. Celkové měsíční nájemné za Pronajaté prostory činí **700.694,90** Kč (dále jen „**Nájemné**“). Pronajímatel poskytl Nájemci s ohledem na Nájemcem předpokládanou délku trvání nájmu Pronajatých prostor podle této Smlouvy slevu z obvyklého nájemného, které Pronajímatel za Pronajaté prostory obvykle účtuje. Obvyklé nájemné vč. DPH za Pronajaté prostory (bez poskytnuté slevy Nájemci) je k datu uzavření této Smlouvy ve výši **459,-** Kč za m2 Rozhodné výměry měsíčně. V případě, že Nájemce předčasně ukončí nájemní vztah v souladu s § 18 odst. 6 této Smlouvy, má Pronajímatel nárok na dorovnání části poskytnuté slevy, a to za podmínek uvedených v § 18, odst. 8 této Smlouvy. Za období kalendářních měsíců leden 2025 a únor 2025 je Nájemce povinen platit Pronajímateli za užívání Pronajatých prostor snížené Nájemné (dále jen „**Snížené Nájemné**“) namísto Nájemného, a to ve výši **7.006,94** Kč za celé Pronajaté prostory.
3. NEAPLIKUJE SE.
4. Nájemce je povinen platit Nájemné předem formou měsíčních úhrad na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem se splatností 21 dní od data doručení daňového dokladu Nájemci na adresu podatelny Nájemce: [podatelna@crr.cz](mailto:podatelna@crr.cz); případnou změnu uvedené adresy pro doručování daňových dokladů se Nájemce zavazuje oznámit Pronajímateli písemně v přiměřené době předem. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v daňovém dokladu. Dnem uhrazení se rozumí připsání předmětné částky na účet Pronajímatele. Nájemné za měsíc prosinec 2024 bude splatné do 21.12. 2024.
5. Daň z přidané hodnoty bude nárokována a hrazena podle zákona. Dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je Nájemné Pronajatých prostor jakožto kancelářských prostor osvobozeno od DPH. Strany se dohodly, že mimo jiné zejména Provozní náklady, Služby, Spotřeba elektrické energie, úklid, údržba, opravy a ostatní poplatky nejsou vedlejším plněním nájemného a bude k nim tedy připočtena DPH v zákonné výši. Nájemce tímto prohlašuje, že není plátcem DPH.
6. NEAPLIKUJE SE.
7. V souladu s níže uvedenými pravidly a za dále uvedených podmínek je Pronajímatel oprávněn vždy k 1. lednu každého kalendářního roku doby trvání nájmu upravit výši Nájemného (poprvé k **1. lednu 2026**) o míru inflace oznámenou Českým statistickým úřadem (ČSÚ) za předchozí kalendářní rok dle indexu spotřebitelských cen (CPI) (dále jen „**Inflace**“), a to podle pravidel uvedených v odst. 8 tohoto § Smlouvy.
8. Pravidla a podmínky pro úpravu Nájemného jsou tato:

Nové Nájemné pro daný kalendářní rok vypočítáno dle následujícího vzorce:

Referenční vzorec a výpočet

kde:

L2 = nové Nájemné po úpravách;

L1 = Nájemné za poslední měsíc předchozího kalendářního roku;

INFL 1 = Průměrná roční Inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech (CPI) publikovaná na stránkách ČSÚ; pokud bude průměrná roční Inflace za předchozí kalendářní větší než hodnota 8%, bude hodnota INFL 1 ve výši max. 8%, s tím, že ke zbývající části Indexu (tj. přesahující 8%) se v daném roce nepřihlíží, ale tato část bude připočtena k indexu v bezprostředně následujícím roce, a to s omezením uvedeným dále (tj. omezení max. hodnoty součtu INFL 1+ INFL 0**)**.

INFL 0 = zbývající část inflace vyjádřená v procentech za bezprostředně předcházející kalendářní rok (tj. část indexu přesahující 8%), která ve výpočtu úpravy nájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce nebyla při výpočtu úpravy Nájmeného využita.

Pokud bude hodnota součtu INFL 1+ INFL 0větší než 8%, uplatní se pro účely výpočtu úpravy Nájmeného max. 8%, s tím, že ke zbývající části součtu (tj. přesahující 8%) bude přihlédnuto v roce následujícím jako hodnota INFL 0 .

Pro úpravu Nájemného pro kalendářní rok 2026 platí, že INFL 0 odpovídá hodnotě „0“.

Ukončení publikace Inflace nebo nemožnost její aplikace. Pokud se Inflace přestane publikovat nebo nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikován, určí Pronajímatel jiný platný index, jehož vývoj za několik uplynulých let se nejvíce podobá vývoji dosud používaného Indexu.

Platba upraveného Nájemného za první měsíce každého kalendářního roku. Pronajímatel je povinen spočítat upravené Nájemné dle těchto ustanovení této Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co ČSÚ publikoval údaje o Inflaci za předchozí kalendářní rok. Poté je Pronajímatel povinen písemně informovat Nájemce o výsledcích kalkulace. Nebude-li možné vypočítat upravené Nájemné před datem jeho obvyklé splatnosti, Nájemce zaplatí Pronajímateli předběžné neupravené Nájemné. Pokud dosáhne upravené Nájemné vyšší částky než Nájemné za předchozí kalendářní rok, Pronajímatel zašle Nájemci bez zbytečného odkladu fakturu na doplatek. Upravené Nájemné bude splatné počínaje další splátkou. Pronajímatel je oprávněn navýšit Nájemné o míru inflace a vyúčtovat Nájemci nedoplatek na zpětně zvýšeném Nájemném nejpozději do 30.6. příslušného kalendářního roku, ve kterém má ke zvýšení Nájemného dojít, jinak právo Pronajímatele na navýšení Nájemného za takový kalendářní rok bez náhrady zaniká; dojde-li k oznámení Inflace ze strany ČSÚ až po 30.6. příslušného kalendářního roku, nezanikne právo Pronajímatele na navýšení Nájemného před uplynutím doby dvou měsíců od zveřejnění tohoto oznámení. K oznámení Pronajímatele o navýšení Nájemného a k vyúčtování případného nedoplatku doručeným Nájemci po uplynutí lhůt dle předchozí věty se nepřihlíží.

## § 7 Služby

1. Nájemce je povinen vedle Nájemného hradit Pronajímateli úhrady za média, tedy dodávky elektrické energie, vody a tepla (dále jen „**Média**“) poskytovaná Nájemci v souvislosti s nájmem Pronajatých prostor a s užíváním Společných prostor a podíl na úhradě služeb vynakládaných Pronajímatelem na opravy, údržbu a správu Budovy, Pronajatých prostor a Společných prostor. Tyto úhrady jsou dále popsány v tomto § této Smlouvy. Pronajímatel je povinen vynaložit maximální úsilí, aby po celou dobu nájmu poskytoval pro Nájemce veškeré služby specifikované v této Smlouvě v souladu s tímto § odst. 2 níže a udržoval Pronajaté prostory a Společné prostory v Budově ve stavu způsobilém k sjednanému užívání. Všechny tyto služby budou poskytovány ve stejném rozsahu, množství a druhu, jak je stanoveno v této Smlouvě. Pronajímatel se zavazuje zajistit, aby podmínky dodávek a služeb, poskytovaných pro provoz, údržbu a správu Budovy i jejich rozsah odpovídaly standardu (zejména tržním podmínkám) obdobných dodávek a služeb pro stejný typ administrativních prostor.
2. Pronajímatel se tímto zavazuje zajistit, poskytování zejména níže uvedených služeb, a to 24 hodin denně a 7 dnů v týdnu (i) ostrahu Budovy, (ii) dodávku Médií, zejména elektrické energie pro Pronajaté prostory a Budovu, včetně osvětlení Společných prostor, a to běžným a obvyklým způsobem, (iii) dodávku teplé a studené vody v Budově a v Pronajatých prostorách, včetně Společných prostor (iv) provoz výtahů v Budově, (v) vytápění a klimatizování Budovy, Pronajatých prostor a Společných prostor, (v) denní úklid a údržbu Společných prostor včetně odvozu odpadků, které Nájemce bude v souladu s platnými právními předpisy o nakládání s odpady třídit a ukládat na místo vyhrazené k tomuto účelu Pronajímatelem a odklízení sněhu, (vi) všeobecné správcovské služby pro Společné prostory, včetně péče o okolí Budovy, Pozemku a vstupy, (vii) recepční služby, (viii) zevní čištění Budovy, (ix) zajištění, zákonné revize a zkoušky věcných prostředků a systému požární ochrany, požárně bezpečnostních zařízení, (x) deratizace, desinfekce, hubení hmyzu, plísní a (xi) správa a provoz systému kontroly vstupu (ACS) do Budovy (dále jen „**Služby**“).
3. Pronajímatel však Nájemci neodpovídá za to, že dodávka Služeb a Médií do Budovy uvedených v tomto § Smlouvy bude nepřetržitá a bez jakýchkoli výluk, způsobených nahodilými okolnostmi, vyšší mocí, havarijními, údržbovými či jinými pracemi dodavatelů Médií a Služeb či z jakýchkoli jiných důvodů mimo kontrolu Pronajímatele. Žádná taková výluka nezprošťuje Nájemce jakýchkoli povinností vyplývajících ze Smlouvy a neopravňuje jej ani ke slevě na Nájemném či odepření platby Nájemného (není-li uvedeno v této Smlouvě jinak, zejm. v § 8, § 21, nebo nevyplývá-li takové právo z právních předpisů). Pronajímatel se zavazuje, že po výzvě Nájemce k nápravě vyvine veškeré možné úsilí, aby v případě jakékoli výluky byla dodávka těchto služeb do Budovy co nejdříve obnovena, případně jim bude asistovat při zajištění náhradního provizorního řešení.
4. Pro účely výpočtu Provozních nákladů Nájemce (předpokládaných i skutečných) se plocha Pronajatých prostor převede na následující výměru:

**RV = (VNP + VSP x VNP / VVP) x (1 +koeficient)**;

kde:

**RV** = přepočítaná výměra rozhodná k určení celkové výše úhrad Nájemce za Provozní náklady Nájemce a nájemné Pronajatých prostor (dále jen „**Rozhodná výměra**“)

**VNP =** výměra Pronajatých prostor, specifikovaná v § 3, odst. 1. písm. a) této Smlouvy

**VSP** = výměra společných prostor na patře Budovy, ve kterém jsou umístěny Pronajaté prostory

**VVP** = výměra všech kancelářských prostor na patře Budovy, ve kterém jsou umístěny Pronajaté prostory

**koeficient** = **0,0318** představuje proporcionální podíl Nájemce na užívání všech společných prostor Budovy. Tento koeficient je pro všechny nájemce Budovy shodný.

Rozhodná výměra Nájemce dle výpočtu činí **1 893,77** **m2**.

1. Provozní náklady Nájemce sestávají z následujících nákladových položek: veškeré náklady a výdaje na opravy, údržbu, správu a provoz Budovy a Pozemku, tj. zejména (i) náklady plynoucí z opravy, údržby a poskytování služeb týkajících se Budovy, Pozemku a zařízení Pronajímatele v Budově a na Pozemku umístěných (např. účetnictví, fakturace, evidence, právní a daňové poradenství, apod.), (ii) náklady týkající se zabezpečovacího systému a ostrahy Budovy, údržby výtahů, úprav a údržby zeleně a vnějších pochozích ploch a správcovských služeb, včetně nákladů ze smluv na dodávku Médií pro Budovu a Pozemek, (iii) náklady za opravy, výměny, úpravy a obecnou údržbu (včetně úklidu) Společných prostor, Pozemku a vnějších částí oken a fasád Budovy, (iv) náklady na pojištění Budovy, (v) náklady na správu a vedení Budovy, (vi) náklady na centrální recepci v Budově, (vii) náklady na telefonní linky určené pro provoz Společných prostor a technologických zařízení v Budově, (viii) náklady vzniklé v souvislosti s plněním zákonem stanovených povinností, včetně platby daně z nemovitosti nebo doporučeními výrobce příslušného zařízení nebo které Pronajímatel rozumně považuje za nezbytné v zájmu řádné správy Budovy a Pozemku během doby nájmu a (ix) poměrné sdílené náklady vzniklé v souvislosti se spotřebou Médií (s výjimkou platby za spotřebu elektrické energie v Pronajatých prostorech podle odst. 9 tohoto § této Smlouvy) ve všech prostorách v Budově (dále jen „**Provozní náklady**“). Rozsah nákladových položek nebude bez předchozí domluvy s Nájemcem rozšiřován, nevyplývá-li jejich povinnost ze zákona. Provozní náklady musí být důvodné vzhledem ke sjednanému účelu užívání Pronajatých prostor a provozu Budovy a jejich výše musí být přiměřená a ceny musí být na trhu obvyklé ve vztahu k kvalitě a typu Budovy. Pronajímatel se zavazuje zohlednit částku odpovídající všem vybraným Parkovacím a Skladovým poplatkům hrazeným nájemci Budovy Pronajímateli v celkových Provozních nákladech Budovy. Pronajímatel tedy v rámci ročního vyúčtování poníží celkové Provozní náklady Budovy o částku odpovídající všem vybraným Parkovacím a Skladovým poplatkům hrazeným nájemci Budovy Pronajímateli v předchozím kalendářním roce. Pronajímatel při uzavření této Smlouvy předal Nájemci rozpad Provozních nákladů aktuálně účtovaných Pronajímatelem nájemcům Budovy. Pronajímatel se zavazuje, že pokud jde o položku Provozních nákladů „platba property management“, tato nebude Pronajímatelem jednostranně navyšována o větší částky, než o částky Inflace.
2. Provozní náklady Nájemce se určují z Rozhodné výměry Nájemce a s ohledem na náročnost a podmínky provozu Pronajatých prostor požadovaných Nájemcem. Nájemce bude hradit Provozní náklady Nájemce v odhadnuté výši (dále jen „**Předpokládané provozní náklady Nájemce**“) v měsíčních zálohách předem za každý kalendářní měsíc, na účet Pronajímatele uvedený na zálohové faktuře vystavené Pronajímatelem a zaslané Nájemci na adresu podatelny Nájemce: [podatelna@crr.cz](mailto:podatelna@crr.cz); případnou změnu uvedené adresy pro doručování daňových dokladů se Nájemce zavazuje oznámit Pronajímateli písemně v přiměřené době předem. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Předpokládané provozní náklady Nájemce **na** **rok 2025 budou činit 125 Kč za jeden metr čtvereční Rozhodné výměry včetně DPH měsíčně v zákonné výši** (detailní rozpad DPH bude v příslušné zálohové faktuře). Předpokládané provozní náklady Nájemce budou splatné a hrazené v českých korunách na základě příslušné zálohové faktury Pronajímatele ve stejných termínech a se stejnou splatností jako platby Nájemného dle § 6 této Smlouvy. Dnem uhrazení se rozumí den připsání předmětné částky na účet Pronajímatele. Nejpozději do 15 dnů ode dne přijetí platby vystaví Pronajímatel Nájemci s datem přijetí zálohové platby daňový doklad k přijaté platbě před uskutečněním zdanitelného plnění. Skutečná výše Provozních nákladů Nájemce (včetně detailního rozpadu příslušné výše DPH) bude uvedena ve faktuře - daňovém dokladu, kterým dojde k vyúčtování již uhrazených záloh na příslušný kalendářní rok a který bude Nájemci doručen nejpozději 30. dubna následujícího roku. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se v tomto případě považuje den zjištění (rozúčtování) skutečných Provozních nákladů Nájemce.
3. Bude-li to Pronajímatel považovat pro provozní účely za nezbytné, může měsíční zálohy na Předpokládané provozní náklady Nájemce zvýšit , prokáže-li, že došlo ke zvýšení účelně vynakládaných vstupních nákladů o více než 5% (ročně však max. o 10%). Takto zvýšená částka bude Pronajímatelem účtována od dalšího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bylo Nájemci doručeno oznámení týkající se tohoto zvýšení. Nájemce je kdykoli během doby nájmu povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o jakýchkoli skutečnostech, jež by mohly mít za následek zvýšení Provozních nákladů Nájemce, zejména pokud jde o zvýšené nároky na režim technologických a jiných zařízení v Pronajatých prostorách a v Budově.
4. Pronajímatel je povinen provést vyúčtování skutečných Provozních nákladů Nájemce dokumentující skutečnou výši Provozních nákladů Nájemce a předložit je Nájemci nejpozději do 30. dubna každého kalendářního roku za předcházející kalendářní rok. V případě, že skutečné Provozní náklady Nájemce v daném kalendářním roce během doby nájmu převýší uhrazené zálohy na Předpokládané provozní náklady Nájemce pro daný kalendářní rok, zaplatí Nájemce Pronajímateli do 30 dnů ode dne doručení faktury – daňového dokladu částku, která se bude rovnat rozdílu mezi skutečnými Provozními náklady Nájemce včetně příslušné výše DPH za daný kalendářní rok a uhrazenými zálohami na Předpokládané provozní náklady Nájemce za daný kalendářní rok (Dnem uhrazení se rozumí den připsání předmětné částky na účet Pronajímatele uvedený na faktuře – daňovém dokladu vystaveném Pronajímatelem Nájemci. Jestliže během kteréhokoli roku doby nájmu skutečné Provozní náklady Nájemce nedosáhnou částky uhrazených záloh na Předpokládané provozní náklady Nájemce pro daný kalendářní rok, vrátí Pronajímatel Nájemci do 30 dnů ode dne vystavení faktury – daňového dokladu, částku, která se bude rovnat rozdílu mezi uhrazenými zálohami na Předpokládané provozní náklady Nájemce za daný kalendářní rok a skutečnými Provozními náklady Nájemce včetně příslušné výše DPH za daný kalendářní rok. Dnem uhrazení se rozumí den připsání předmětné částky na účet Nájemce, ze kterého jsou Předpokládané provozní náklady hrazeny. Nájemce je povinen bezodkladně písemně informovat Pronajímatele o změně účtu Nájemce.
5. Nájemce hradí skutečnou spotřebu elektrické energie spotřebovanou Nájemcem v Pronajatých prostorech na základě odečtu podružných měřičů (dále jen „**Spotřeba elektrické energie**“). Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že částka na úhradu Spotřeby elektrické energie bude stanovena za každý kalendářní měsíc dle fakturace dodavatele elektrické energie ve výši skutečné Spotřeby elektrické energie Nájemcem. Nájemce je povinen hradit platby za Spotřebu elektrické energie měsíčně na bankovní účet Pronajímatele uvedený na faktuře – daňovém dokladu zaslaném Pronajímatelem Nájemci se splatností 21 dní od data vystavení daňového dokladu.Dnem uhrazení se rozumí den připsání předmětné částky na účet Pronajímatele.
6. NEAPLIKUJE SE
7. Pronajímatel se tímto dále zavazuje zajistit Nájmeci poskytování služby správy Technické infrastruktury (dále jen „**Správa TI**“), a to za podmínek a v rozsahu služeb uvedených v příloze č. 11 této Smlouvy
8. Nájemce bude hradit fixní poplatek za služby Správy TI, a to ve výši **10.000,- Kč měsíčně** plus zákonná DPH (dále jen „**Poplatek TI**“). Nájemce je povinen platit Polatek TI předem formou měsíčních úhrad na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem se splatností 21 dní od data doručení daňového dokladu Nájemci na adresu podatelny Nájemce: [podatelna@crr.cz](mailto:podatelna@crr.cz); případnou změnu uvedené adresy pro doručování daňových dokladů se Nájemce zavazuje oznámit Pronajímateli písemně v přiměřené době předem. Poplatek TI bude hrazen bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v daňovém dokladu. Dnem uhrazení se rozumí připsání předmětné částky na účet Pronajímatele. Poplatek TI je oprávněn Pronajímatel vyčtovat jedním daňovým dokladem spolu s Nájmeným. V případě, že Pronajímatel v daný kalendářní rok uplatní úpravu Nájmeného podle § 6 odst. 7 a 8 této Smlouvy, dojde za stejných podmínek i k úpravě Poplatku TI.
9. Do 30 dnů poté, kdy Pronajímatel vystavil Nájemci vyúčtování ve formě faktury – daňového dokladu na Provozní náklady Nájemce podle tohoto § odst. 6, 7 a 8 této Smlouvy, může Nájemce, na základě písemného oznámení zaslaného Pronajímateli přiměřeně předem, zkontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby smluvní dokumentaci a průkaznou evidenci Pronajímatele ohledně položek majících vliv na tyto náklady účtované Nájemci podle této Smlouvy. Zašle-li Nájemce do 10 dnů po této kontrole Pronajímateli písemné oznámení, které bude prokazovat, že kontrola ukázala, že skutečné náklady jsou nedůvodné vzhledem ke sjednanému účelu užívání Pronajatých prostor a provozu Budovy nebo že nejsou přiměřené anebo ceny nejsou na trhu u Budovy v obdobné kvalitě a struktuře obvyklé, Pronajímatel je povinen výstupy kontroly prověřit, případné nedostatky narovnat, popřípadě vysvětlit Nájemci, a to v přiměřené lhůtě odpovídající Nájemcem vytýkané skutečnosti. Pronajímatel vrátí bez zbytečného odkladu Nájemci pouze tu částku, která byla Nájemci naúčtována navíc a nebyla Pronajímatelem narovnána či řádně vysvětlena, a to na základě vystaveného opravného daňového dokladu.
10. Pronajímatel je oprávněn pověřit správou a řízením Budovy, stejně tak jako zajišťováním některých služeb uvedených v tomto § této Smlouvy jakoukoli jinou osobu dle svého vlastního uvážení (dále jen „**Správce Budovy**“), s tím, že je Pronajímatel povinen Nájemci oznámit osobu Správce Budovy, a to včetně její identifikace. Pronajímatel je dále oprávněn převést (zčásti nebo zcela) svá práva a povinnosti vyplývající z poskytování služeb v souladu s odst. 1 tohoto § této Smlouvy na Správce Budovy. Pro vyloučení případných pochybností Strany prohlašují, že za řádné a včasné splnění veškerých povinností Pronajímatele dle této Smlouvy (ať je bude fakticky zajišťovat Pronajímatel sám nebo je bude zajišťovat prostřednictvím Správce Budovy) odpovídá Pronajímatel tak, jako by je plnil on sám. Nájemce se bude obracet přímo na Správce Budovy ve všech věcech souvisejících s užíváním Pronajatých prostor, s výjimkou záležitostí souvisejících s:

a) úhradou Nájemného;

b) neaplikuje se;

c) podnájmem;

d) smluvními pokutami;

e) dodatky k této Smlouvě a

f) ukončením nájmu.

1. Pro vyloučení pochybností se Strany dohodly, že následující položky budou po dobu trvání nájmu vyloučeny z Provozních nákladů:

a) jakékoliv opravy či výměny jakýchkoliv částí Budovy, Standardního vybavení, které podléhá smluveným garancím a zárukám příslušného dodavatele uvedených částí, a

b) jakékoliv opravy či výměny jakýchkoliv částí Budovy, Standardního vybavení, které byly pokryté pojištěním Pronajímatele, a

c) rekonstrukce či renovace Budovy investičního charakteru (např. fasáda, střecha, základy, nosná konstrukce, technologické systémy a vedení, výtahy, systém topení, chlazení, ventilace, elektroinstalace, rekonstrukce či renovace podlaží pro parkování aut, včetně příslušných ramp apod.) tj. rekonstrukce položek kapitálové povahy, a

d) jakékoliv marketingové náklady spojené s pronájmem nebytových prostor Budovy, a to včetně odměn realitním poradcům za pronájem nebytových prostor třetím stranám, a

e) právní a daňové poradenství Pronajímatele ve vztahu s aktivitami mimo pronájem nebytových prostor Budovy (např. náklady na právní úkony ve sporech s třetími stranami, náklady na oponentní posudky při auditu Provozních nákladů atd.), a

f) náklady spojené s případnými (budoucími) úhradami za věcná břemena.

## § 8 Slevy z Nájemného, Náhrada škody

1. Nájemci vzniká právo na slevu z Nájemného a plateb dle § 7 této Smlouvy pouze v případech, kdy je užívání Pronajatých prostor (nebo jejich části), užívání Médií a Služeb znemožněno nebo zásadně omezeno z důvodu, který lze přičíst výlučně Pronajímateli a/nebo Správci Budovy.

1. V případě, že Nájemce nebude mít možnost užívat Pronajaté prostory v rozsahu stanoveném touto Smlouvou, Pronajímatel odpovídá pouze za skutečnou škodu, nikoli však za škodu představující ušlý zisk Nájemce nebo za skutečnou škodu, která spočívá ve vzniku dluhu.
2. Nájemci nevzniká právo na slevu z Nájemného ani na náhradu škody ani slevu z plateb dle § 7 této Smlouvy při přerušení či omezení dodávky Médií a Služeb v případě, že k takovému přerušení či omezení došlo za okolností, u kterých je vyloučeno právním předpisem nebo smlouvou o dodávce Médií a Služeb právo odběratele Médií, nebo Služeb na náhradu škody a ušlého zisku s výjimkou případu, kdy Pronajímatel zavinil přerušení dodávky. Dále je odpovědnost Pronajímatele za škody způsobené Nájemci omezena výší částky, kterou Pronajímatel úspěšně uplatnil u dodavatele a skutečně od dodavatele obdržel. Pronajímatel se zavazuje, že bude u dodavatelů uplatňovat nejvyšší rozumně uplatnitelné částky.
3. Pronajímatel neodpovídá za škodu ani ztráty, které případně utrpí osoby během své přítomnosti v Pronajatých prostorech, anebo Budově ani za movité věci ve vlastnictví Nájemce, případně zaměstnanců nebo návštěvníků Nájemce, ke kterým dojde jiným způsobem než pochybením Pronajímatele. Pronajímatel pak zejména neodpovídá za škody nebo ztráty, které utrpí Nájemce v Pronajatých prostorech či Budově následkem vyšší moci.
4. Strany se dohodly, že se nenahrazuje skutečná škoda, převyšující škodu, kterou v době vzniku závazkového vztahu povinná strana jako možný důsledek porušení své povinnosti předvídala nebo, kterou bylo možné předvídat s přihlédnutím ke skutečnostem, jež v uvedené době povinná strana znala nebo měla znát při obvyklé péči. Maximální částka odpovědnosti Pronajímatele a Nájemce za škodu, kterou lze dovodit ve smyslu předchozí věty tohoto § odst. 5 této Smlouvy, odpovídá výši pojistného plnění podle pojistné smlouvy uzavřené Pronajímatelem (dle § 12 této Smlouvy), resp. Nájemcem (dle § 11 této Smlouvy), ve vztahu k danému typu škodní události. V důsledku toho nebude žádná smluvní strana oprávněna uplatňovat jakoukoli náhradu škody či jiné plnění (včetně smluvních pokut) podle této Smlouvy převyšující tuto částku.
5. Strany se dohodly, že Pronajímatel ani Nájemce nenahrazuje druhé smluvní straně žádnou nemajetkovou újmu, smluvní strany nahrazují vždy pouze majetkové škody.

## § 9 Vybavení a technická zařízení užívaná v Pronajatých prostorech

1. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v Pronajatých prostorech a činnosti prováděné v Pronajatých prostorech musí být v souladu s právním řádem České republiky, Evropské unie a českými normami a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takovéto schválení vyžadováno.
2. V Pronajatých prostorech nesmí být používáno žádné topné (elektrické či jiné) vybavení, pokud není schváleno Pronajímatelem. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že schválení musí být předchozí a Pronajímatel jej musí udělit v písemné podobě.
3. Nájemce je povinen zajistit, že manipulace a používání jakéhokoliv vybavení a přístrojů v Pronajatých prostorech je prováděna dle pokynů pro takovéto vybavení a přístroje, a že používání a manipulace je prováděna pouze osobami pro takovéto užívání nebo manipulaci školenými, oprávněnými nebo kvalifikovanými.
4. Za veškeré škody vzniklé v souvislosti s nedodržením povinností a pokynů tak, jak je stanoveno v tomto § této Smlouvy, odpovídá Nájemce.

## § 10 Zajišťovací vklad

NEAPLIKUJE SE.

## § 11 Pojištění Nájemce

1. Nájemce je povinen sjednat a udržovat po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím stranám (zejména pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností) a dále pojištění majetku Nájemce umístěného v Pronajatých prostorách proti škodám, a to i vzniklým v důsledku vis maior, u společnosti, která je autorizovanou pojišťovnou v České republice (dále jen „**Pojišťovna**“).
2. Pojištění odpovědnosti sjednané Nájemcem bude pokrývat zejména odpovědnost za škodu, která může nastat v souvislosti s prováděním podnikatelské a/nebo provozní činnosti Nájemce v Pronajatých prostorech. Pojištění musí být sjednáno bez omezení odpovědnosti za škody na věcech a škody na zdraví na částku, která bude odpovídat podnikatelské a/nebo provozní činnosti Nájemce, nejméně však ve výši **50.000.000**,- Kč, přičemž spoluúčast Nájemce nesmí být vyšší než **100.000**,- Kč.
3. Nájemce je povinen předat Pronajímateli kopii příslušných pojistných smluv nejpozději do 25.11.2024.
4. Nájemce je povinen řádně platit pojistné takovým způsobem, aby jeho pojištění zůstalo v platnosti a účinnosti po celou dobu nájmu podle této Smlouvy. Vinkulaci pojistného plnění ve prospěch jakékoli třetí osoby je Nájemce oprávněn provést pouze na základě uděleného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
5. Pokud Nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti a účinnosti požadovaný typ pojištění, je Pronajímatel oprávněn uzavřít toto pojištění sám a náklady na jeho zřízení a platby pojistného vyúčtovat Nájemci.
6. Strany se dohodly, že v případě porušení smluvních povinností vymezených v tomto § této Smlouvy ze strany Nájemce, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního Nájemného za každý den prodlení s plněním povinností dle tohoto § této Smlouvy, a to až do jejich úplného splnění.

## § 12 Pojištění Pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje a stvrzuje, že ke dni uzavření této Smlouvy má sjednáno u renomované pojišťovací společnosti standardní pojištění Budovy, a to ve výši dostatečné na případnou rekonstrukci Budovy a Pronajatých prostor nebo k jejich uvedení do stavu ke dni jejich předání Nájemci či do stavu obvyklého pro budovy stejného druhu a kvality.
2. Dále Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy má sjednáno pojištění své odpovědnosti, jako vlastníka Budovy, za škody způsobené provozní činností na zdraví a na věcech v rozsahu dostatečném pro pokrytí událostí obvyklých pro daný typ budovy a v přiměřeném rozsahu.
3. Pronajímatel se zavazuje, že zachová v platnosti pojištění dle tohoto § této Smlouvy po celou dobu trvání nájmu.
4. Na základě písemné žádosti Nájemce je Pronajímatel, a to však nejvýše dvakrát ročně, povinen poskytnout Nájemci potvrzení pojistného makléře (či jeho kopii) o trvání pojištění dle tohoto § této Smlouvy.
5. Veškeré pojištění Pronajímatele může být součástí skupinové pojistné smlouvy, udržované Pronajímatelem, jež slouží nejen ke krytí pojištění této Budovy, ale i dalších nemovitostí ve vlastnictví Pronajímatele nebo společností tvořících s Pronajímatelem koncern.

## § 13 Povinnosti Nájemce

Nájemce se tímto zavazuje:

1. užívat Pronajaté prostory, Společné prostory a zařízení Budovy řádně v souladu s účelem nájmu dle § 4 této Smlouvy, řádně požívat služeb a dodávek a dodržovat domovní řád (dále jen „**Domovní řád**“), který je Přílohou č. 8 této Smlouvy. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn za účelem optimálního provozu Budovy měnit či doplňovat Domovní řád za předpokladu, že takové změny nebo doplnění výrazně neovlivní práva Nájemce či je Nájemce mohl rozumně očekávat ve vztahu k užívání Pronajatých prostor dle této Smlouvy. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci návrh takových změn a doplnění Nájemci k připomínkám a projednat s Nájemcem v dobré víře jeho připomínky. Za předpokladu splnění podmínek dle předchozí věty nabývá okamžikem doručení nového Domovního řádu Nájemci, takový nový Domovní řád účinnosti. V případě rozporů mezi ujednáním této Smlouvy a ustanoveními Domovního řádu se vždy aplikuje ujednání této Smlouvy;
2. zajistit, aby osoby na straně Nájemce (např. zaměstnanci, obchodní partneři, společníci, návštěvy) dodržovaly Domovní řád;
3. řádně plnit převzaté závazky, aby byla dodržena sjednaná doba nájmu touto Smlouvou, a zdržet se jakéhokoli jednání, které by mohlo být příčinou ke skončení nájmu dle této Smlouvy;
4. platit Pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté Nájemné a platby dle § 7 této Smlouvy či případné další částky ve lhůtách a způsobem stanoveným v této Smlouvě nebo určeným Pronajímatelem v případě, že lhůty ani způsob placení tato Smlouva neuvádí;
5. po dobu trvání nájmu udržovat Pronajaté prostory na své náklady v řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit výhradně na svoje náklady po dobu trvání nájmu běžnou údržbu Pronajatých prostor (což zejména znamená zachovávání funkčního a řádného stavu věcí). Za běžnou údržbu se považuje údržba spojená s každodenním užíváním Pronajatých prostor, bez které jej nelze užívat k účelu sjednanému v této Smlouvě, včetně výměny elektrických žárovek, zářivkových lamp a další světelné instalace umístěné v Pronajatých prostorech, dále úklid a denní údržba Pronajatých prostor včetně odklízení odpadků a údržby podlahových krytin, vyprazdňování košů, utírání prachu z osvětlení, opravy podlah leštěním nebo voskováním, běžné čištění koberců a vymalování nebo natírání vnitřních povrchů . Za běžnou údržbu se rovněž považuje oprava Pronajatých prostor nebo jejich části včetně technických zařízení do výše 5.000,- Kč na jeden případ včetně DPH u každé jednotlivě zjištěné závady; pokud souhrnná částka za drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a veškerých jeho součástí a příslušenství vynaložená Nájemcem přesáhne v kalendářním roce peněžní částku ve výši 183.540,- Kč bez DPH, zavazuje se Pronajímatel další drobné opravy a běžnou údržbu ve zbytku daného kalendářního roku provádět pro Nájemce na svůj náklad. Opravy či vady věcí přesahující smluvené částky či běžnou údržbu je povinen Nájemce Pronajímateli neprodleně písemně oznámit, s tím, že Pronajímatel bez zbytečného odkladu po písemném oznámení nutnosti opravy či odstranění vady věci oznámí Nájemci způsob, dobu a termín opravy či odstranění vady tak, aby došlo k co nejmenšímu zásahu do práv Nájemce a užívání Pronajatých prostor a zároveň byla respektována závažnost vady či opravy potažmo k tomu se vážící časová či technická (technologická) náročnost opravy. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli v záležitostech uvedených v předchozí větě součinnost a případně strpět po nezbytnou dobu opravu věci či odstranění její vady; tímto ustanovením není dotčena Příloha č. 11 upravující služby Správy TI;
6. po dobu trvání nájmu nepoužívat, neskladovat, nevyrábět, neprodukovat ani žádným jiným způsobem nenakládat v Pronajatých prostorech ani ve Společných prostorech či Budově s žádnými toxickými nebo nebezpečnými odpady, substancemi, látkami, jakož i s jakýmikoliv látkami způsobilými škodit životnímu prostředí (dále jen „**Nebezpečné nebo škodlivé látky**“). Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat Pronajímatele o každém jednotlivém případě nakládání s Nebezpečnými nebo škodlivými látkami. V případě, že Nájemce, jeho zástupci, zaměstnanci, smluvní partneři, návštěvy nebo jiné osoby na straně Nájemce, které se budou vyskytovat v Pronajatých prostorech, Společných prostorech či Budově z důvodů na straně Nájemce, budou nakládat s Nebezpečnými nebo škodlivými látkami, je Nájemce srozuměn s tím, že Pronajímatel je dle svého uvážení oprávněn nechat na účet Nájemce podniknout veškerá opatření nutná k úklidu a/nebo odstranění Nebezpečných nebo škodlivých látek, a to na účet Nájemce, pokud taková opatření nepodnikne Nájemce bez odkladu sám. Pronajímatel neodpovídá za škody, které Nájemci v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou. Veškeré náklady a vydání, která Pronajímateli v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou, je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele Pronajímateli neprodleně uhradit. Nájemce může zacházet s odpadem, smetím popř. šrotem (dále jen „**Odpad**“) pouze v souladu s příslušnými ustanoveními Domovního řádu. Toto ustanovení se nevztahuje na věci běžné potřeby (např. baterie), pokud s nimi bude Nájemce zacházet řádným způsobem;
7. dodržovat klid a pořádek v Pronajatých prostorech, a to v mezích běžného provozu a veřejného pořádku tak, aby nebyli rušeni ostatní nájemníci a uživatelé Budovy;
8. dodržovat veškeré bezpečnostní a protipožární předpisy; budou-li Pronajaté prostory vzájemně propojeny a uzavřeny tak, aby mohly být užívány výhradně Nájemcem, a bude-li spojující koridor v rámci Propojených prostor tvořit součást protipožárního bezpečnostního únikového východu, zavazuje se Nájemce udržovat tento koridor prost všech překážek, které by v případě požáru bránily evakuaci;
9. NEAPLIKUJE SE;
10. zdržet se činností a aktivit, které by mohly narušit vnější jednotný vizuální vjem Budovy, zejména nevyvěšovat na Budovu, vnitřní nebo vnější líc fasádního obvodového pláště jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod., dále neinstalovat jiné žaluzie, než které jsou typem, barevností a velikostí určeny Pronajímatelem a dále bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v Pronajatých prostorech neužívat pro barvení povrchů viditelných zvenčí jinou barvu než bílou;
11. umožnit Pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do Pronajatých prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly, oprav a odpočtu Spotřeby elektrické energie v Pronajatých prostorech, tj. instalace topení, větrání, odpadů, klimatizace, elektrických rozvodů, plynu a vody, včetně jejich odpočtu a také za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy. Pokud se Strany nedohodnou jinak, je Pronajímatel povinen písemně uvědomit Nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem. V případě, že Nájemce podstatně poruší tuto Smlouvu nebo bude nutné podniknout urgentní inspekci nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození Pronajatých prostor, je Pronajímatel nebo jím určená osoba oprávněna vstoupit do Pronajatých prostor bez předchozího upozornění Nájemce a v kterémkoliv dni a čase;
12. informovat okamžitě Správce budovy, či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v Pronajatých prostorech a ve Společných prostorech, které Nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci, smluvní partneři, návštěvníci nebo jiné osoby na straně Nájemce. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození;
13. neprodleně informovat Správce budovy o závadách, poškozeních, nehodách nebo požárech v Pronajatých prostorech a Společných prostorech vzniklých provozem Budovy. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit;
14. umožnit Pronajímateli do Pronajatých prostor 6 měsíců před datem ukončení této Smlouvy, nebo bude-li tato Smlouva ukončena v souladu s § 18 pak ode dne doručení výpovědi, přístup za účelem prohlídky Pronajatých prostor pro případné zájemce, vždy za doprovodu Pronajímatele a Nájemce, po předchozím oznámení data a termínu prohlídky;
15. dodržovat veškerá pravidla, zásady a povinnosti stanovené v Příloze č. 7 této Smlouvy, tak, aby nedošlo z důvodu nevhodného zásahu, opomenutí či zanedbání na straně Nájemce k ohrožení či odebrání Certifikace LEED Budovy a/nebo Pronajatých prostor, veškeré zásahy v Pronajatých prostorech (tedy zejména úprava, oprava, údržba) se musí řídit touto Smlouvou a musí zároveň respektovat pravidla a podmínky Certifikace LEED.

## § 14 Povinnosti Pronajímatele

Pronajímatel se tímto zavazuje:

1. předat Pronajaté prostory Nájemci neprodleně ke dni **25. 11. 2024**;
2. umožnit Nájemci ode dne předání Pronajatých prostor do skončení nájmu užívání a vstup do Pronajatých prostor a Společných prostor 24 hodin denně, 7 dní v týdnu;
3. udržovat přiměřený pořádek před Budovou a v jejím okolí;
4. poskytovat 24 hodin denně a 7 dní v týdnu (s výjimkou výpadků v distribučních sítích) zejména následující služby: bezpečnostní služby v Budově, dodávku elektrické energie, výměnu elektrických žárovek nebo zářivek a jiné světelné instalace umístěné ve Společných prostorech, adekvátní množství teplé a studené vody v Budově, provoz výtahů, vytápění nebo klimatizace v Budově, denní úklid a údržbu Společných prostor včetně odvozu zde se nacházejících odpadků, odklízení sněhu a luxování koberců, umývání oken, úpravu podlah ve Společných prostorech leštěním nebo voskováním, všeobecné údržbářské služby ve Společných prostorech, péče o terén, vchody a parkoviště;
5. provádět opravy Pronajatých prostor, které budou nad rámec běžné údržby prováděné Nájemcem v souladu s § 13, odst. 5 této Smlouvy;
6. v případě nemožnosti splnění dohodnutého poskytování služeb a jiných závazků dle této Smlouvy Pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je Pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb a začít plnit dle svých obvyklých možností bezprostředně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila;
7. na základě písemné výzvy Nájemce (lze i formou emailu) poskytnout Nájemci jím požadované podklady a informace o provedených zákonných revizích na Budově či v Předmětu nájmu, jsou-li Pronajímatelem poskytovány v rámci Služeb;
8. na základě písemné výzvy Nájemce (lze i formou emailu) poskytnout Nájemci (popř. subjektům uvedených v § 2 odst. 3 této Smlouvy) písemný souhlas s umístěním sídla v Pronajatých prostorách.

## § 15 Změna užívání a podnájem

1. Nájemce se zavazuje užívat Pronajaté prostory výhradně za účelem uvedeným v § 4 této Smlouvy. K jiným účelům mohou být Pronajaté prostory užívány pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
2. Strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn dát Pronajaté prostory do podnájmu popř. strpět jakýmkoli způsobem užívání Pronajatých prostor třetími osobami pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to s výjimkou pracovišť Ministerstva pro místní rozvoj a jemu podřízených či řízených třetích osob či jiných organizačních složek státu nebo státních příspěvkových organizací nebo jim podřízeným či řízeným třetím osobám, s vyjímkou obchodních korporací, tak jak jsou definovány v § 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, kterým je Nájemce oprávněn dát Pronajaté prostory do podnájmu nebo bezúplatného užívání bez předchozího souhlasu Pronajímatele. Skutečnost, že byly dané Pronajaté prostory podnajaty či bezplatně užívány dle předchozí věty je Nájemce povinen následně Pronajímateli oznámit, včetně identifikace osoby, která bude Pronajaté prostory spolu s Nájemcem užívat.

## § 16 Úpravy Pronajatých prostor

1. Nájemce není oprávněn provádět v Pronajatých prostorech jakékoli stavební úpravy po předání Pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele ve formě dodatku k této Smlouvě.
2. Nájemce není oprávněn dožadovat se jakékoli náhrady nákladů vynaložených na úpravu Pronajatých prostor po dni jejich předání, i když budou učiněny se souhlasem Pronajímatele.
3. V případě, že bude vyhotoven dodatek k této Smlouvě v souladu s odst. 1 tohoto § této Smlouvy, který Nájemci umožní provádět úpravy Pronajatých prostor, bude Nájemce oprávněn k daňovému odpisování takto realizovaného technického zhodnocení Pronajatých prostor v souladu s § 28 zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Pronajímatel se v tomto případě zavazuje, že nezvýší účetní hodnotu Budovy o částku odpovídající takto realizovanému technickému zhodnocení.
4. Pronajímatel může provádět úpravy a stavební změny v Pronajatých prostorech, které jsou nezbytné k řádné údržbě a/nebo provozu Budovy i bez souhlasu Nájemce. Pronajímatel je povinen Nájemce o takovýchto úpravách a změnách informovat nejméně 5 dní předem s tím, že takové činnosti nesmí ohrozit nebo znemožnit běžný chod provozu Nájemce v Pronajatých prostorách.

## § 17 Změna vlastníka Budovy

1. Dojde-li v době trvání nájmu ke změně vlastnictví k Budově, vstupuje nový vlastník Budovy do práv a povinností Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje v případě převodu vlastnického práva k Budově na třetí osobu, nového vlastníka, informovat o Pronajímatelových povinnostech ujednaných v této Smlouvě, které zákon nestanoví.
2. Nájemce není oprávněn z důvodu změny vlastníka Budovy vypovědět tuto Smlouvu.

## 

## § 18 Doba trvání nájmu, skončení nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu **od 1. prosince 2024 do 30. listopadu 2032**. Smluvní strany se dohodly, že se ve prospěch Nájemce zřizuje právo opce prodloužit dobu nájmu o dalších 36 kalendářních měsíců, a to tím způsobem, že nejméně 24 měsíců před uplynutím doby nájmu uvedené v předcházející větě Nájemce písemně informuje Pronajímatele, že na pokračování nájemního vztahu trvá (dále jen „**právo opce**“). Doručením písemného oznámení Nájemce Pronajímateli dle tohoto odstavce se nájem dle této Smlouvy prodlužuje o dalších 36 kalendářních měsíců ode dne, ve kterém měl nájemní vztah původně skončit, a to až do 30. listopadu 2035. Toto právo opce však lze použít za dobu trvání smluvního vztahu jen jednou. V případě, že Nájemce realizuje právo opce, je Pronajímatel povinen realizovat pro Nájemce a dle zadání Nájemce stavebně technické úpravy Pronajatých prostor, a to až do výše **3.000.000,- Kč** (dále jen „**Nadstandardní vybavení – opce**“). Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele o realizaci Nadstandardního vybavení – opce, kdykoliv od jejího uplatnění, a to nejpozději do 30.11.2030 s tím, že rozsah a konkrétní zadání pro realizaci Nadstandardního vybavení - opce Strany upřesní v rámci samostatného dodatku k této Smlouvě, který může být uzavřen i po 30.11.2030.
2. Pronajímatel a Nájemce vzájemnou dohodou a pro vyloučení budoucích pochybností, souhlasným jednáním vylučují zejména § 2230, § 2231, § 2232, § 2233, § § 2287, 2288, § 2289, § 2290, § 2291, § 2308, § 2309, § 2310, § 2311 a § 2314 Zákona (tak, jak je tento definován níže), s tím, že skončení nájemního vztahu Pronajímatele a Nájemce a s tím související úkony se budou řídit a posuzovat výlučně dle dohody Stran, tedy v souladu s odst. 3, 4 a 5 tohoto § této Smlouvy. Strany tímto pro vyloučení pochybností vylučují taktéž i aplikaci jakýchkoliv Zákonem stanovených důvodů, které by dle jakéhokoliv právního předpisu umožňovaly ukončení této Smlouvy před uplynutím sjednané doby nájmu výpovědí či odstoupením či jiným způsobem (např. § 2212, § 2232 Zákona).
3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět, porušuje-li Nájemce po dobu minimálně 14 dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele k upuštění závadného jednání nadále svou povinnost, popř. své povinnosti stanovené touto Smlouvou, které odpovídají zvlášť hrubému porušení povinností Nájemce. Výpovědní doba v tomto případě činí 2 měsíce a začíná běžet následujícího dne po dni doručení výpovědi Nájemci.
4. V případě, že nastanou dále uvedené skutečnosti, které jsou Stranami považovány za zvlášť hrubé porušení povinností Nájemce, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět, přičemž výpovědní doba je 2 měsíce a začíná běžet v první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci:
   1. prodlení Nájemce delší než dva (2) měsíce s plněním jakéhokoli finančního závazku vzniklého na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou, a to ani v dodatečné lhůtě 7 dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení takového závazku, nebo
   2. proti Nájemci je zahájeno insolvenční řízení (tzn. soudu byl doručen insolvenční návrh proti Nájemci), které není zjevně šikanózní, nebo
   3. opakované užívání Pronajatých prostor hrubým způsobem odporujícím ustanovením této Smlouvy; za užívání Pronajatých prostor hrubým způsobem odporujícím ustanovením této Smlouvy bude považováno takové porušení povinností, kdy škoda, která z takového porušení vznikne, přesáhne částku 500.000,- Kč a Nájemce takovou škodu Pronajímateli neuhradí nebo
   4. závažné porušení této Smlouvy přes písemnou výzvu Pronajímatele Nájemci k ukončení závadného jednání; za závažné porušení této Smlouvy bude považováno takové porušení povinností, kdy škoda, která z takového porušení vznikne, přesáhne částku 500.000,- Kč a Nájemce takovou škodu Pronajímateli neuhradí, nebo
   5. neuzavření nebo předčasné ukončení pojištění stanovených touto Smlouvou ze strany Nájemce, nebo
   6. přenechání Pronajatých prostor k užívání, resp. k podnájmu, v rozporu s touto Smlouvou, nebo
   7. užívání Pronajatých prostor Nájemcem nebo třetími osobami způsobem odporujícím veřejnému pořádku, nebo
   8. znemožnění užívání Pronajatých prostor Nájemcem k účelům určeným touto Smlouvou, nebo
   9. užívání Pronajatých prostor v rámci jiného účelu než je uvedeno v § 4 této Smlouvy; nebo
   10. nepřevzetí Pronajatých prostor Nájemcem; nebo
   11. závažné neplnění Nájemcem povinností stanovených v § 13 této Smlouvy a nezjednání nápravy ani v dodatečné přiměřené lhůtě, která mu k tomu byla Pronajímatelem poskytnuta za závažné neplnění Nájemcem povinností stanovených v § 13 této Smlouvy bude považováno takové neplnění povinností, kdy škoda, která z takového porušení vznikne, přesáhne částku 500.000,- Kč a Nájemce takovou škodu Pronajímateli neuhradí.

Výpověď podle tohoto odstavce Smlouvy je oprávněn Pronajímatel podat jen v případě, že vyzval Nájemce písemným upozorněním ke zjednání nápravy porušení konkrétní povinností, pro které je možné výpověď podat, a Nájemce bez zbytečného odkladu (minimálně 14 dnů) po obdržení takového písemného upozornění nápravu nezjednal, není-li dohodnuto u konkrétního výpovědního důvodu jinak.

1. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět pouze v případě, že Pronajímatel závažným způsobem a opakovaně neplní nebo porušuje své povinnosti stanovené touto Smlouvou a právními předpisy. V takovém případě je Nájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu pouze za předpokladu, že Pronajímatel byl na možnost výpovědi Nájemcem předem písemně upozorněn a v rámci doby, stanovené Nájemcem k nápravě (minimálně 14 dnů), své povinnosti nesplnil. Výpovědní doba činí 2 měsíce a začíná běžet v první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Pronajímateli.
2. Nájemce je dále oprávněn, a to nejdříve po 5-ti letech trvání této Smlouvy písemně vypovědět nájem založený touto Smlouvou z následujících důvodů:
   1. bude-li Nájemce zrušen;
   2. bude-li rozhodnuto o přemístění sídla centrály Nájemce.

Výpovědní doba výpovědi podle tohoto odstavce činí devět (9) měsíců a počne běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Pronajímateli.

1. Pro případ, že tato Smlouva bude skončena Pronajímatelem předčasně, a to výpovědí z důvodů podle § 18 odst. 4 písm. a) až g) a i) až k) této Smlouvy zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši osminásobku (8x) měsíčního Nájemného. Příslušná smluvní pokuta je splatná po ukončení nájemního vztahu výpovědí Pronajímatele dle § 18 odst. 4 písm. a) až g) a i) až k) této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností si smluvní strany výslovně sjednávají, že úhradu výše uvedené smluvní pokuty může Pronajímatel požadovat po Nájemci pouze jedenkrát (1x).
2. Pro případ, že tato Smlouva bude skončena předčasně, a to z důvodu výpovědi Nájemce dle § 18 odst. 6 této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli část poskytnuté celkové slevy z Nájemného (dále jen „**Kompenzace slevy**“), a to za porušení závazku učinit vše, aby byla dodržena sjednaná doba nájmu. Výše Kompenzace slevy bude odpovídat paušální částce ve výši osminásobku (8x) měsíčního Nájemného.
3. Pokud Pronajímatel vypoví tuto Smlouvu, zejména následující ustanovení této Smlouvy zůstávají v platnosti a jsou pro Strany i nadále závazná: § 10, § 16, § 18, § 19, § 20, § 22 a § 23.

## § 19 Vrácení Pronajatých prostor po ukončení nájmu

1. Pokud dodatek vyhotovený k této Smlouvě podle § 16 této Smlouvy nestanoví jinak, je Nájemce ke dni ukončení nájmu povinen Pronajaté prostory vyklidit, provést údržbu Pronajatých prostor v souladu s § 13, odst. 5 této Smlouvy a předat Pronajaté prostory Pronajímateli ve stejném stavu, tedy ve Standardním vybavení, jak je toto popsáno v Příloze č. 6 s ohledem na běžné opotřebení.
2. Pokud Nájemce provedl nebo provede jakoukoli úpravu Pronajatých prostor hrazenou Nájemcem (tedy Nestandardní vybavení hrazené Nájemcem) nebo pokud byla taková úprava provedena na jeho pokyn je Nájemce povinen odstranit veškeré takové úpravy a předat Pronajaté prostory Pronajímateli bez takových úprav, nedohodnou-li se Pronajímatel a Nájemce jinak.V případě, že Nájemce neodstraní provedené úpravy Pronajatých prostor v souladu s odst. 2 tohoto § této Smlouvy, bude Pronajímatel oprávněn odstranit takové úpravy sám na náklady Nájemce. Tento odstavec Smlouvy se neuplatní na úpravy provedené Pronajímatelem pro Nájemce v Pronajatých prostorách, na kterých se Strany domluvily při uzavření této Smlouvy.
3. Pokud Pronajímatel vypoví tuto Smlouvu, Nájemce předá Pronajaté prostory Pronajímateli nejpozději k poslednímu dni výpovědní lhůty. Dále se v takovém případě rovněž použije ustanovení odst. 2 tohoto § této Smlouvy.
4. Při předání a převzetí Pronajatých prostor v souladu s odst. 1 nebo 3 tohoto § této Smlouvy bude vyhotoven společný předávací protokol, který bude podepsaný jak Pronajímatelem, tak Nájemcem.
5. V případě, že Nájemce nepředá Pronajaté prostory Pronajímateli v souladu s tímto § této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn převzít si Pronajaté prostory i bez spolupráce s Nájemcem. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, vyhotovit zápis o stavu Pronajatých prostor sám. Tento záznam pak bude nahrazovat předávací protokol.
6. Pokud Nájemce nevyklidí Pronajaté prostory ke dni skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn otevřít Pronajaté prostory, vyhotovit přesný seznam věcí, které se v nich nacházejí a odstranit a uskladnit tyto věci na náklady Nájemce mimo Pronajaté prostory. Pronajímatel je dále oprávněn prodat tyto věci k pokrytí svých nákladů na odstranění a uskladnění po uplynutí jednoho měsíce a Nájemce tímto dává svůj souhlas s takovým prodejem. Pokud Nájemce nevyklidí Pronajaté prostory řádně – tj. neuvede je do původního stavu, je Pronajímatel oprávněn uvést Pronajaté prostory do příslušného stavu sám na náklady Nájemce bez poskytnutí další dodatečné lhůty Nájemci*.* Ostatní zákonná práva Pronajímatele nejsou tímto dotčena.
7. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Pronajatých prostor v souladu s podmínkami sjednanými v této Smlouvě, bude Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního Nájemného odpovídajícího poslednímu dni nájmu. Toto denní Nájemné se pro účely této smluvní pokuty stanoví jako jedna třicetina měsíčního Nájemného platného ke dni ukončení této Smlouvy.

## § 20 Smluvní pokuta

1. Strany se dohodly, že v případě nezaplacení nebo opožděného zaplacení Nájemného nebo jiných plateb podle této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k uhrazení dlužné částky do dne skutečného uhrazení dlužné částky.
2. Jakákoliv smluvní pokuta, kterou je povinna zaplatit jedna Strana za porušení svých povinností na základě této Smlouvy, je splatná do 5 pracovních dní ode dne doručení výzvy k její úhradě adresované druhou Stranou. Vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu, ani jejím faktickým zaplacením není dotčen nárok na náhradu škody a náhrada škody není výší smluvní pokuty omezena a smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává.
3. Denní Nájemné se pro účely výpočtu jakékoli smluvní pokuty stanoví jako jedna třicetina měsíčního Nájemného platného ke dni vzniku nároku na zaplacení příslušné smluvní pokuty, není-li v této Smlouvě výslovně ujednáno jinak.
4. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížená soudem, zůstává zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou, a to bez jakéhokoliv dalšího omezení.

## § 21 Poškození Budovy

1. Pokud dojde k závažnému poškození Pronajatých prostor nebo Budovy, v důsledku čehož nebudou zcela nebo zčásti uživatelné v souladu s účelem této Smlouvy, dojde následně ke snížení Nájemného a plateb dle § 7 této Smlouvy podle toho, jaká část Pronajatých prostor zůstane uživatelná, a to do té doby, dokud nebudou Pronajaté prostory uvedeny do plně uživatelného stavu. Nájemné a platby dle § 7 této Smlouvy však nebudou sníženy v případě, že závažné poškození bylo (i když jen zčásti) způsobeno Nájemcem nebo některým z jeho zaměstnanců, zástupců nebo jiných osob, které vstoupili do Pronajatých prostor nebo do Budouvy se souhlasem Nájemce.
2. Strany tímto dohodou vylučují aplikaci § 2226 odst. 2 Zákona, tedy v případě závažného poškození Pronajatých prostor nebo Budovy nedochází k automatickému ukončení nájmu. V případě závažného poškození Pronajatých prostor nebo Budovy, v jehož důsledku je Nájemci znemožněno užívání veškerých Pronajatých prostor, a k plnému obnovení možnosti řádného užívání veškerých Pronajatých prostor nedojde ani do 1 (jednoho) kalendářního měsíce, tato Smlouva, nedomluví-li se smluvní strany jinak, bez náhrady zaniká. Nájemce není povinen hradit Nájemné a platby dle § 7 této Smlouvy za období, ve kterém nebude schopen vůbec užívat Pronajaté prostory, a to za předpokladu, že závažné poškození nebylo (a to ani zčásti) způsobeno Nájemcem nebo jeho zaměstnanci, zástupci nebo jinými osobami, které vstoupili do Pronajatých prostor nebo do Budovy se souhlasem Nájemce.
3. V případě úplného nebo podstatného poškození nebo zničení některých částí Budovy nebo v případě způsobení jejich neuživatelnosti v důsledku jednání Nájemce nebo jeho zaměstnanců, zástupců nebo osob, které vstoupili do Pronajatých prostor nebo do Budovy se souhlasem Nájemce, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli, vedle poskytnutí náhrady škody, smluvní pokutu ve výši jednoho násobku náhrady škody, maximálně však šestinásobku měsíčního Nájemnéhoodpovídajícího poslednímu měsíci předtím, než došlo k výše uvedenému zničení nebo poškození podle této Smlouvy. Maximální částka hrazená Nájemcem Pronajímateli podle tohoto odstavce bude odpovídat maximálnímu pojistnému plnění z pojištění odpovědnosti sjednané Nájemcem podle § 11 odst. 2 této Smlouvy.

## § 22 Oznámení

1. Pokud se Strany nedohodnou jinak, všechna oznámení podle této Smlouvy budou zasílána doporučenou poštou nebo datovou zprávou nebo osobně.
2. Každá ze Stran může změnit svou adresu pro doručování písemným oznámením druhé Straně.
3. Oznámení budou považována za doručená následovně:

a) při zaslání doporučeného dopisu: následující den po převzetí dopisu poštou;

b) při zaslání datovou zprávou: následující den po dodání datové zprávy

c) při osobním doručení: okamžikem osobního doručení.

1. Oznámení budou zasílána na následující adresy:

**Pronajímatel:**

|  |  |
| --- | --- |
| Společnost: | **Art Office Gallery a.s.** |
| K rukám: | XXXXXXX |
| Adresa: | Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6 |
| E-mail: | XXXXXXXXXX |
| S kopií pro:  Datová schránka: | XXXXXXXXXX  **kf79pnm** |
|  |  |

**Nájemce:**

|  |  |
| --- | --- |
| Společnost: | **Centrum pro regionální rozvoj České republiky** |
| K rukám: | Petr Štěpánek, Ph.D. |
| Adresa: | U Nákladového nádraží 3144/4, 130 00 Praha 3 – Strašnice |
| E-mail: | [XXXXXXXXXX](mailto:petr.stepanek@crr.gov.cz) |
| S kopií pro: | [podatelna@crr.cz](mailto:podatelna@crr.cz) |
| Datová schránka: | **mt6427q** |

## § 23 Společná a závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a v této Smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“). S ohledem na právní postavení Nájemce a jeho předmět činnosti uskutečňovaný v Pronajatých prostorách se práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této Smlouvy řídí ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravujícími obecný nájem.
2. Strany se navzájem ujišťují, že ujednání této Smlouvy jsou učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Strany si jsou při uzavírání této Smlouvy vědomy možnosti budoucích změn poměrů na trhu v oblasti jejich činnosti a prohlašují, že tyto změny představují akceptovatelné riziko spojené s jejich činností, které nesou samy a dohodly se a považují za spravedlivé, že v důsledku takových případných změn nemohou uplatňovat vůči druhé Straně žádná práva.
3. Strany shodně prohlašují, že si sdělily všechny skutkové okolnosti, o nichž Strany k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo musely vědět, a které jsou podstatné ve vztahu k uzavření této Smlouvy. Vyjma ujištění, jež si Strany poskytly v této Smlouvě, nebude mít žádná ze Stran jakákoliv další práva a povinnosti v souvislosti se skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá Strana informace v rámci jednání o této Smlouvě. Toto ustanovení se nevztahuje na případy, kdy daná Strana úmyslně uvedla druhou Stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu či podstatných náležitostí této Smlouvy.
4. S ohledem na ustanovení § 1726 Zákona Strany prohlašují, že tato Smlouva obsahuje ujednání o všech náležitostech, které Strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat a Strany dospěly ke shodě ohledně všech náležitostí, které si každá ze Stran stanovila jako předpoklad pro uzavření této Smlouvy.
5. Tato Smlouva tedy obsahuje úplnou dohodu Stran a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této Smlouvy, anebo pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Smlouvou. Žádný projev Stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Stran.
6. Smlouva byla dohodou Stran sjednána v písemné formě. Strany sjednávají, že nebudou vázány žádným ujednáním, které nebude uzavřeno ve sjednané formě tedy písemně a zároveň nebude učiněno v podobě, která je sjednána ve větě třetí odst. 6, tohoto § této Smlouvy. Veškeré změny či doplňky této Smlouvy je možné činit pouze písemnými vzestupně očíslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci Stran, stvrzujícími úplný a vzájemný konsensu obou Stran. Změny či doplňky pořízené v této Smlouvě rukou, jsou-li opatřeny datem a podpisy oprávněných zástupců Stran, mají přednost před ustanoveními této Smlouvy, která jsou v tištěné podobě.
7. Dohodou Stran se vylučují § 1765 až 1766 Zákona. Strany budou touto Smlouvou plně vázány, bez ohledu na změnu okolností, není-li tato v této Smlouvě výslovně předvídána a upravena.
8. Nájemce není oprávněn započíst si jakékoli své pohledávky vůči pohledávkám Pronajímatele vzniklých na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou, a to ani si započíst to, co může po Pronajímateli žádat podle § 2208, odst. 1 Zákona.
9. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele postoupit či zastavit jakékoli své pohledávky či práva za Pronajímatelem vzniklá na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou, a to včetně pohledávek či práv Nájemce, která vzniknou Nájemci na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou v budoucnu.
10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit tuto Smlouvu na třetí osobu. Souhlas Pronajímatele může být odepřen i bez udání důvodu. Pronajímatel dává souhlas s postoupením této Smlouvy na Ministerstvo pro místní rozvoj a jemu podřízené či řízené třetí osoby či jiné organizační složky státu nebo státní příspěvkové organizace nebo jim podřízeným či řízeným třetím osobám s vyjímkou obchodních korporací, tak jak jsou definovány v § 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.
11. Strany se dohodly, že pojem obtíže, které nejsou jen nepodstatné, bude pro účely této Smlouvy vykládán tak, že Nájemci je buď zcela znemožněno užívat významnou část Pronajatých prostor, nebo je Nájemce Pronajímatelem rušen v užívání Pronajatých prostor, způsobem, který nelze rozumně očekávat a zároveň toto rušení způsobuje buď nemožnost užívání Pronajatých prostor pro touto Smlouvou sjednaný účel, nebo imise zcela zjevně nepřiměřené daným okolnostem.
12. Strany touto Smlouvou sjednaly způsob poskytování služeb souvisejících s nájmem Pronajatých prostor odlišně od § 2303 a § 2247 a § 2252 Zákona; tedy ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu se na tuto Smlouvu nepoužijí.
13. Strany shodně prohlašují, že se ani jedna z nich necítí vůči druhé Straně v postavení slabší strany.

Strany se dohodly, že aplikace pravidla contra proferentem stanoveného v ustanovení § 557 Zákona se pro účely této Smlouvy vylučuje.

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, jako vlastníka Budovy, navrhnout zápis nájemního práva k Budově do veřejného seznamu. Souhlas Pronajímatele může být odepřen i bez uvedení důvodu.
2. V případě, že se některá ustanovení této Smlouvy stanou neúčinná nebo neplatná v důsledku změny právních předpisů nebo rozhodnutí správního či soudního orgánu České republiky, nemá to za následek neplatnost či neúčinnost této Smlouvy, jako celku a použije se právní předpis, který nejblíže odpovídá účelu a smyslu této Smlouvy a v tomto duchu bude taktéž neplatné či neúčinné ustanovení Smlouvy i upraveno, a to vždy tak, aby byla plně respektována předchozí vůle Stran a obchodní dohoda Stran, popř. bude požádáno o vydání nového rozhodnutí správního orgánu, které bude nejblíže odpovídat smyslu a účelu této Smlouvy.
3. Pronajímatel přijal a dodržuje interní korporátní compliance program navržený tak, aby byl zajištěn soulad činnosti Pronajímatele s pravidly etiky, morálky, platnými právními předpisy a mezinárodními smlouvami, včetně opatření, jejichž cílem je předcházení a odhalování jejich porušování (program Corporate Compliance).
4. Nájemce (a jakákoliv fyzická nebo právnická osoba, která s ní spolupracuje a kterou využívá pro plnění povinností z této smlouvy nebo v souvislosti s jejím uzavřením a realizací, tj. zaměstnanci, zástupci nebo externí spolupracovníci) ctí a dodržuje platné právní předpisy včetně mezinárodních smluv a základních morálních a etických principů. Nájemce odmítá jakékoliv deliktní jednání a tohoto se zdržuje. Nájemce zejména nedopustí, neschválí ani nepovolí žádné přímé nebo zprostředkované jednání, které by způsobilo, že by sponzorovaný nebo jakýkoliv její zaměstnanec, zástupce nebo externí spolupracovník porušil jakékoliv platné právní předpisy týkající se úplatkářství nebo korupce. Tato povinnost se vztahuje zejména, nikoli však výlučně, i na jakékoliv nezákonné ovlivnění, neoprávněné platby/platby bez právního titulu nebo plnění takové povahy ve vztahu ke státním úředníkům, zástupcům veřejných orgánů, jejich rodinám nebo blízkým přátelům. Vystupuje-li Nájemce pro Pronajímatele nebo jeho jménem, dává dodržování uvedených zásad najevo.
5. Všechny spory, které by mohly vzniknout z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, jakož i v souvislosti s její platností, budou rozhodovány věcně a místně příslušným soudem.
6. NEAPLIKUJE SE.
7. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Nájemcem a Pronajímatelem. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) a s tímto uveřejněním souhlasí. Zveřejnění této Smlouvy v registru smluv provede Nájemce.
8. Tato Smlouva je vyhotovena v českém jazyce ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Strana obdrží dva stejnopisy.
9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele

Příloha č. 2 - NEAPLIKUJE SE

Příloha č. 3 - Výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy

Příloha č. 4 - Plány a vymezení Pronajatých prostor

Příloha č. 5 - Vymezení Společných prostor

Příloha č. 6 - Standardní vybavení

Příloha č. 7 – Certifikace LEED

Příloha č. 8 - Domovní řád

Příloha č. 9 – Vzor předávacího protokolu

Příloha č. 10 – NEAPLIKUJE SE

Příloha č. 11 – Technická připravenost a Služby správy TI

Příloha č. 12 – Pojištění pronajímatele

1. Strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si tuto Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že tato bude zavazovat Nájemce i Pronajímatele, jakož i jejich příslušné právní nástupce a případně povolené postupníky a na důkaz toho připojují své podpisy.

|  |  |
| --- | --- |
| V Praze, dne \_\_19\_. 11\_\_\_. 2024 | V Praze, dne \_\_18\_. \_11\_\_. 2024 |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Art Office Gallery a.s.**  Jiří Tošek  člen představenstva | **Centrum pro regionální rozvoj České republiky**  Petr Štěpánek, Ph.D.  generální ředitel |
|  |  |