

SMLOUVA O NÁJMU OBJEKTU

č. 24123001227

I. SMLUVNÍ STRANY

1.1. Marissa West, a.s.

Sídlo: Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 24832502

Zaměstnanec pověřený jednáním: Ing. Pavel Měchura, Ing. Zdeněk Havelka

Kontaktní osoba ve věcech smluvních a organizačních:

Kontaktní osoba ve věcech technických a provozních:

Datová schránka: 5v7zyyr

Adresa pro doručování: Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

(dále jen „**Pronajímatel**“)

1.2. Česká republika – Ministerstvo obrany

Sídlo: Tychonova 1, 160 01 Praha 6 - Hradčany

IČO: 601 62 694

Bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1

Číslo účtu: 404881/0710

Zaměstnanec pověřený jednáním: ředitel Agentury hospodaření s nemovitým majetkem (AHNM)

Kontaktní osoba ve věcech smluvních:

Kontaktní osoby ve věcech technických, provozních a organizačních:

Datová schránka: hjyaavk

Adresa pro doručování: Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Odbor správy nemovitého majetku, Oddělení územní správy nemovitého majetku Praha, Hradební 12/772, 110 05 Praha 1

Datová schránka pro fakturaci: ukbwcd Fakturace (ministerstvo obrany)

Elektronická pošta pro fakturaci:

(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“) tuto smlouvu o nájmu objektu (dále jen „**Smlouva**“)

PREAMBULE:

- A) Pronajímatel je výhradním vlastníkem budovy na adrese Jankovcova 2, 170 00 Praha 7, č.p.1518, která je součástí pozemku parc. č. 2356/7 (dále jen „**Objekt**“) a pozemku parc. č. 2356/5 (dále jen „**Pozemek před Objekt**“) a dále následujících pozemků u Objektu: 2356/12 a 2356/2 (dále jen „**Pozemky u Objektu**“), vše v katastrálním území Holešovice, obci Praha, části obce Praha 7 zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha;
- B) V Objektu se nacházejí nebytové prostory a vnitřní garážová parkovací stání a na Pozemku před Objektem a Pozemcích u Objektu se nacházejí venkovní parkovací stání (viz čl. 2.2 Smlouvy), které Pronajímatel přenechává Nájemci do dočasného užívání, a to za podmínek stanovených Smlouvou;
- C) Nájemce má zájem po Dobu nájmu (jak je definována níže) a za podmínek stanovených Smlouvou si určité nebytové prostory a parkovací stání pronajmout a užívat.

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu nebytové prostory, konkrétně kancelářské prostory (včetně např. zasedacích prostorů, chodeb, kuchyněk, toalet, serveroven, příručních skladů, archivů na 1.NP Objektu a vstupní recepci na 1.NP Objektu) o celkové čisté rozloze 14.039 m² (dále jen „**Kancelářské prostory**“) a sklady na 1.PP o celkové čisté rozloze 1.166 m² (dále jen „**Sklady**“), kdy jejich soupis vč. podlahové plochy jednotlivých prostorů je uveden v příloze 1A Smlouvy a situační výkresy vymezující přesné rozmístění výše uvedených prostorů v Objektu jsou přílohou 1B Smlouvy (Kancelářské prostory a Sklady dále společně jen „**Nebytové prostory**“). K čisté ploše Kancelářských prostorů bude pro účely výpočtu částky Nájemného a dalších plateb podle této Smlouvy připočten ideální podíl (tzv. „add-on factor“) na společných prostorech Objektu odpovídající výměře 449 m²; za celkovou plochu Kancelářských prostorů tak pro účely výpočtů částky Nájemného a dalších plateb za Kancelářské prostory podle této Smlouvy bude považována plocha o velikosti 14.488 m².
- 2.2. Dále Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu parkovací plochy o celkovém počtu 100 míst (z toho vnitřních míst 50 a venkovních míst 50). Soupis s rozmístěním těchto ploch vč. situačního výkresu je přílohou č. 1C Smlouvy (dále jen „**Parkovací stání**“; Parkovací stání a Nebytové prostory dále jen jako „**Předmět Nájmu**“).

III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Účelem nájmu je zajištění kancelářských prostorů, včetně zázemí a parkovacích míst pro činnost Nájemce spočívající ve výkonu funkce Ministerstva obrany ČR (dále jen „**Povolené užívání**“).

IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU A JEHO PRODLOUŽENÍ

- 4.1. Nájem dle Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to v délce 84 měsíců ode Dne zahájení 2 (jak je definováno níže).

Předání Předmětu nájmu proběhne ve třech etapách podle harmonogramu uvedeného v příloze č. 6 této Smlouvy (dále jen „**Harmonogram**“), a to v průběhu měsíce března a dubna 2026 pro Etapu 1 Kancelářských prostorů (jak je definována v příloze č. 6) a ostatní části Předmětu nájmu (skutečný den předání Etapy 1 dále jen „**Den zahájení 1**“), v průběhu měsíce června a července 2026 pro Etapu 2 Kancelářských prostorů (jak je definována v příloze č. 6) (skutečný den předání Etapy 2 dále jen „**Den zahájení 2**“), v průběhu měsíce září a října 2026 pro Etapu 3 Kancelářských prostorů (jak je definována v příloze č. 6) (skutečný den předání Etapy 3 dále jen „**Den zahájení 3**“ a jednotlivé dny zahájení dále obecně jen „**Den zahájení**“). Doba nájmu se sjednává do konce 84. měsíce ode Dne zahájení 2 (dále jen „**Den ukončení**“), přičemž Den ukončení může být případně odložen dle čl. 4.2 této Smlouvy nebo změněn v důsledku případného dřívějšího ukončení této Smlouvy v souladu s jejími ustanoveními (doba nájmu dále jen „**Doba nájmu**“). Pro vyloučení pochybností, platby podle této Smlouvy za příslušnou část Předmětu nájmu se platí vždy od příslušného Dne zahájení vztahujícího se k dané části Předmětu nájmu.

- 4.2. Doba nájmu lze prodloužit nejvýše 4x až o celkově 2 roky, vždy minimálně o 6 měsíců, za podmínek stanovených Smlouvou a podmínkami veřejné zakázky, tedy vyhrazené změny závazku. Pokud bude mít Nájemce zájem o prodloužení nájmu, musí to oznámit Pronajímateli, a to písemně a alespoň 12 měsíců před uplynutím Doby nájmu (případně již prodloužené Doby nájmu). Za splnění těchto podmínek se Pronajímatel zavazuje Nájemci vyhovět a nájem bez dalšího prodloužit. V případě doby kratší než 12 měsíců před uplynutím Doby nájmu může být nájem prodloužen na základě dohody obou stran.

V. ÚPRAVA A PŘEDÁNÍ PROSTORŮ

- 5.1 Úpravy Nebytových prostorů – Práce Pronajímatele: Pronajímatel přenechá Nájemci Kancelářské prostory v rozsahu a ve standardu, jak je uvedeno v tzv. „spaceplanu“ připojeném k této Smlouvě jako příloha č. 4 a ve specifikaci standardu Kancelářských prostorů uvedené v příloze č. 5 této Smlouvy (dále jen „**Práce Pronajímatele**“). Pronajímatel se zavazuje provést pro Nájemce Práce Pronajímatele ve třech etapách, jak jsou definovány v příloze č. 6, konkrétně Etapu 1 nejpozději do 29.4.2026, Etapu 2 nejpozději do 13.7.2026 a Etapu 3 nejpozději do 29.10.2026. Sklady a Parkovací stání předá Pronajímatel Nájemci spolu s Etapou 1 Kancelářských prostorů, a to ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu této Smlouvy. Veškerá realizační dokumentace Prací Pronajímatele v Předmětu nájmu bude Pronajímatelem před jejich realizací předložena kontaktním osobám Nájemce k ověření, které je Nájemce povinen poskytnout v přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem.
- 5.2 Cena Prací Pronajímatele: Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že cena za Práce Pronajímatele je stanovena fixní částkou ve výši 368.299.067,- Kč (včetně DPH). Pronajímatel provede Práce Pronajímatele na vlastní náklady.
- 5.3 Změny Prací Pronajímatele: Ve výjimečných a odůvodněných případech je Nájemce oprávněn písemně požádat Pronajímatele o provedení změny rozsahu či specifikace Prací Pronajímatele do konce měsíce dubna 2025. Pronajímatel do deseti (10) pracovních dnů od doručení písemné žádosti Nájemce sdělí Nájemci předběžný odhad nákladů připravený rozpočtovým oddělením Pronajímatele na provedení požadované změny a předpokládaný dopad na předání k příslušnému Dni zahájení podle Harmonogramu. Nájemce ve lhůtě do pěti (5) pracovních

dnů od doručení předběžného odhadu nákladů na provedení požadované změny a případné změny předání sdělí Pronajímateli, zda s předběžným odhadem souhlasí a přeje si obdržet závaznou cenovou nabídku, časový harmonogram a provedení případných projekčních prací. V případě, že Nájemce požaduje závaznou nabídku, doručí Pronajímatel závaznou nabídku nákladů na provedení požadované změny a časový harmonogram Nájemci do třiceti (30) dnů od doručení oznámení požadavku Nájemce Pronajímateli. Po obdržení závazné nabídky je Nájemce povinen se k této závazné nabídce vyjádřit ve lhůtě do pěti (5) pracovních dnů od doručení. Do konečného rozhodnutí Nájemce o provedení změny není Pronajímatel povinen (avšak je oprávněn) zastavit jakékoliv Práce Pronajímatele dle původního zadání. Případné finanční a časové dopady změny budou zohledněny v ocenění požadované změny a bude oznámena délka posunu dne předání oproti příslušnému nejzazšímu dni pro dokončení Prací Pronajímatele (resp. příslušné etapy) uvedenému v čl. 5.1 této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností, cena provedení požadované změny bude zahrnuta do celkové ceny Prací Pronajímatele, a tudíž zohledněna ve zvýšeném nájemném, jak je definováno v článku 6.5 této Smlouvy.

V případě, že Nájemce Pronajímateli ve lhůtě uvedené výše v tomto čl. 5.3 závaznou nabídku nepotvrdí, je Pronajímatel oprávněn provést Práce Pronajímatele dle původního zadání. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn (i) odpovídajícím způsobem posunout jakýkoli termín podle poslední verze Harmonogramu v souvislosti s takovou požadovanou změnou, pokud příslušná změna důvodně vyžadovala přerušení nebo jiné než nevýznamné zpomalení výkonu Prací Pronajímatele, a (ii) požádat Nájemce, aby uhradil Pronajímateli doložené náklady na získání závazné cenové nabídky a provedení případných projekčních prací týkajících se požadované změny Prací Pronajímatele a dále případné náklady, které Pronajímateli v souvislosti s tímto přerušením nebo zpomalením Prací Pronajímatele vznikly; Nájemce je povinen takovéto náklady Pronajímateli uhradit.

- 5.4** Dokončovací práce Nájemce, přístup přede Dnem zahájení: Pronajímatel nejméně 30 dnů před příslušným očekávaným Dnem zahájení umožní na žádost Nájemce Nájemci a jeho dodavatelům přístup do Nebytových prostorů pro účely „**Dokončovacích prací Nájemce**“, tzn. prací na finální přípravě a realizaci činností Nájemce v Nebytových prostorech. Přístup Nájemce bude koordinován Pronajímatelem a provádění Dokončovacích prací Nájemce nesmí bránit Pronajímateli v provádění Prací Pronajímatele a jejich včasnému dokončení. Ke dni ukončení této Smlouvy je Nájemce povinen Dokončovací práce odstranit.
- 5.5** Dokončení a předání: Kancelářské prostory, resp. Předmět nájmu, se považují za dokončené a způsobilé k předání poté, co bude dokončena příslušná etapa Prací Pronajímatele bez jakýchkoli závad, které by Nájemci bránily v užívání k Povolnému užívání. Předmět nájmu (resp. jeho příslušná část) bude předán Nájemci nejpozději k příslušnému nejzazšímu dni pro dokončení Prací Pronajímatele (resp. příslušné etapy) uvedenému v čl. 5.1 této Smlouvy (vyjma postupu dle čl. 5.3 a 5.9 této Smlouvy).
- 5.6** Nájemce bere na vědomí, že Práce Pronajímatele v části Kancelářských prostorů vyznačených v příloze č. 7 provede Pronajímatel po ukončení stávajících nájemních smluv s třetími subjekty ohledně části Nebytových prostorů vyznačených v příloze č. 7 této Smlouvy, kdy k ukončení dojde nejpozději do příslušného data uvedeného v příloze č. 7. Pronajímatel vyvine veškeré úsilí ukončit nájemní vztahy před výše uvedenou dobou tak, aby tato část Kancelářských prostorů s provedenými Pracemi Pronajímatele byla předána nejpozději s Etapou 3. Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce o výsledku jednání o ukončení stávajících nájemních smluv s třetími subjekty nejpozději 12 měsíců před očekávaným Dnem zahájení 2.
- 5.7** Předávací protokol: Ke každému příslušnému Dni zahájení Pronajímatel a Nájemce sepišou a podepišou předávací protokol, jímž potvrdí předání Předmětu nájmu (resp. příslušné etapy)

Nájemci podle této Smlouvy. Nájemce je oprávněn odmítnout podepsat předávací protokol jedině v případě, že existují závady a nedodělky, které by Nájemci bránily v užívání Předmětu nájmu (resp. příslušné etapy) k Povolenému užívání. Ostatní závady a nedodělky budou zaznamenány v předávacím protokolu a Pronajímatel je odstraní do patnácti (15) pracovních dnů nebo v jiném, smluvními stranami v předávacím protokolu sjednaném, termínu.

- 5.8** Technické zhodnocení: Smluvní strany potvrzují, že vlastníkem Prací Pronajímatele a technického zhodnocení, které vznikne v důsledku Prací Pronajímatele, bude Pronajímatel. Nájemce není povinen ani oprávněn při ukončení této Smlouvy odstranit Práce Pronajímatele, nedojde-li k jiné dohodě smluvních stran. Smluvní strany potvrzují, že vlastníkem Dokončovacích prací Nájemce a technického zhodnocení, které vznikne v důsledku Dokončovacích prací Nájemce, bude Nájemce. Nájemce je povinen při ukončení této Smlouvy odstranit Dokončovací práce Nájemce, nedojde-li k jiné dohodě smluvních stran.
- 5.9** Prodlení: Prodlení na straně Nájemce s poskytnutím prokazatelně Pronajímatelem požadované součinnosti, případně prodlení způsobené ze strany Nájemcem vyžádaných dodavatelů nebo v důsledku prováděných Dokončovacích prací Nájemce (dále jen „**Prodlení**“), bude mít za následek, že Předmět nájmu bude předán Nájemci k příslušnému nejzazšímu dni pro dokončení Prací Pronajímatele (resp. příslušné etapy) uvedeného v čl. 5.1 této Smlouvy ve stavu odpovídajícím Prodlení, což bude smluvními stranami potvrzeno v předávacím protokolu, který smluvní strany sepíší a podepíší a ve kterém smluvní strany sjednají termíny, kdy budou nedokončené Práce Pronajímatele dokončeny po příslušném nejzazším dni pro dokončení Prací Pronajímatele (resp. příslušné etapy) uvedeném v čl. 5.1 této Smlouvy. V takovém případě se nejedná o porušení Smlouvy Pronajímatelem a Pronajímatel nebude v prodlení se splněním svých povinností dle této Smlouvy; pro vyloučení pochybností Nájemné, Provozní náklady a Servisní poplatky za příslušnou předanou část Předmětu nájmu budou placeny v plné výši. Na Prodlení se vztahují sankce uvedené v čl. 12.1 a 12.2 Smlouvy.
- 5.10** Dojde-li v průběhu Doby nájmu k potřebě dalších stavebních prací (nad rámec Prací Pronajímatele) z důvodu změněných potřeb Nájemce, zavazuje se Pronajímatel předložit nabídku na tyto práce včetně návrhu dodatku k této Smlouvě založeném na principech dohodnutých v této Smlouvě v čl. 5.3.
- 5.11** Pronajímatel umožní Nájemci při provádění Prací Pronajímatele, aby Nájemce prostřednictvím jím určených subjektů zajistil že: (i) se v prostoru Předmětu nájmu nevykonává činnost, která by vedla k zachycení a využití kompromitujícího vyzařování k získání utajovaných informací; (ii) nebudou v místě Předmětu nájmu instalovány a provozovány technické prostředky (radiomagnetofony nebo jiné technické prostředky využitelné k provádění pasivního odposlechu) schopné záznamu a přenosu elektromagnetického spektra; Pronajímatel (včetně jeho dodavatelů) je však vždy oprávněn používat v Předmětu nájmu běžná mobilní komunikační zařízení k běžné provozní komunikaci obvykle nutné při konstrukčních pracích, je oprávněn pořizovat fotodokumentaci Prací Pronajímatele z oprávněných důvodů (např. záznamy závad, oprav, evidence průběhu výstavby atp.) s výjimkou Bezpečnostní části (jak je definovaná dále).
- 5.12** Pronajímatel v průběhu provádění Prací Pronajímatele (i) musí umožnit vstup kontrolního orgánu Nájemce do Předmětu nájmu (včetně prostorů vyčleněných jako zázemí pro zaměstnance Pronajímatele či jeho dodavatelů) za účelem provedení kontroly, zda nedochází k porušování opatření k ochraně utajovaných informací před únikem vlivem kompromitujícího vyzařování; (ii) je povinen zpracovat seznam osob, které mají povolen vstup do Předmětu nájmu a průběžně bude tento seznam aktualizovat, a to jak v průběhu provádění Prací Pronajímatele tak po Dobu nájmu; (iii) zajistí, aby projektová dokumentace (jak prováděcí tak skutečného provedení), realizace a servis bezpečnostních slaboproudých systémů

instalovaných na 10. podlaží v části vymezené Nájemcem jako bezpečnostní část v příloze č. 1B (dále jen „**Bezpečnostní část**“) a rovněž vyvedení poplachových hlášení na místo ostražky u Vojenské policie ohledně Bezpečnostní části bylo zabezpečeno a prováděno jedním dodavatelem ze seznamu určeného Nájemcem, se kterým Nájemce uzavře smlouvu o mlčenlivosti po provedení výběru dodavatele, a to jak v průběhu provádění Prací Pronajímatele tak po Dobu nájmu. Předmětná projektová dokumentace bude napřímo předána dodavatelem pouze a jen Nájemci. V důsledku uvedené skutečnosti, tedy že Pronajímatel z důvodů na straně Nájemce nemá přístup k projektové dokumentaci pro Bezpečnostní část, se smluvní strany dohodly, že Pronajímatel nenese odpovědnost za případné vady projektové dokumentace v částech, které mu nebyly zpřístupněny a zároveň nenese odpovědnost za vady té části Prací Pronajímatele, které byly realizovány Nájemcem vybraným dodavatelem v rozsahu projektové dokumentace, ke které neměl Pronajímatel přístup. Nároky z vad uvedené části projektové dokumentace a Prací Pronajímatele v Bezpečnostní části bude Nájemce uplatňovat sám přímo u příslušného dodavatele.

VI. NÁJEMNÉ A PLATBY SLUŽEB

6.1. Počínaje příslušným Dnem zahájení (tj. ode dne předání příslušné etapy) je Nájemce povinen platit Pronajímateli za nájem Předmětu nájmu následující platby:

- (i) Nájemné (jak je definováno níže); a
- (ii) Provozní náklady (jak je definováno níže) a Servisní poplatky (jak je definováno níže);
(dále společně jen „**Platby**“).

Pronajímatel je oprávněn vystavit první faktury za Platby za Předmět nájmu nebo jeho část nejdříve k prvnímu kalendářnímu dni v měsíci následujícím po převzetí Předmětu nájmu nebo jeho části. Povinnost Nájemce uhradit Platby za dobu počínaje předáním Předmětu nájmu nebo jeho části tím není dotčena.

Veškeré Platby budou placeny čtvrtletně, a to na základě daňových dokladů vystavených Pronajímatelem.

6.2. Daňové doklady jsou splatné do třiceti (30) kalendářních dní od data jejich doručení. V případě, že daňový doklad nebude obsahovat náležitosti uvedené v této Smlouvě a stanovené právními předpisy, případně obsahuje věcné chyby či chyby v psaní či výpočtu, je Nájemce oprávněn jej vrátit se zdůvodněním Pronajímateli k doplnění. V takovém případě se daňový doklad považuje za nedoručený a lhůta splatnosti začne plynout až dnem doručení daňového dokladu obsahujícího všechny náležitosti dle této Smlouvy Nájemci. Pronajímatel je oprávněn daňové doklady vystavovat vždy nejdříve k 1. dni měsíce předcházejícího kalendářnímu čtvrtletí, za který se daná platba platí. Daňový doklad bude Pronajímatelem doručen:

- a) elektronicky na e-mail: [REDACTED] nebo do datové schránky určené pro fakturaci, která je uvedena v odst. 1.2. Smlouvy, Pronajímatel uvede číslo nákladového střediska „644000“. V případě doručení daňového dokladu elektronicky bude faktura obsahovat číslo nákladového střediska (NS) „644000“. Daňový doklad bude zaslán jednou zprávou, přičemž max. velikost může činit 20 MB. Daňový doklad, včetně příloh musí být vystaven v jednom z následujících formátů: PDF/A, PNG, TIF/TIFF, JPEG/JFIF, ISDOC, UBL 2.1. ISO/IEC, UN/CEFACT CII. Jedna elektronická zpráva bude obsahovat vždy pouze jednu fakturu s příslušnými přílohami, nebo
- b) na adresu: Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Odbor správy nemovitého majetku, Oddělení územní správy nemovitého majetku Praha, Hradební 12/772, 110 05 Praha 1.

- 6.3.** Jako osoba odběratele v souladu s ustanovením § 26 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, tímto Nájemce uděluje souhlas s používáním daňových dokladů v elektronické podobě, což zahrnuje nejen oprávnění Pronajímatele daňový doklad elektronicky vystavit, ale i jej takto Nájemci předat nebo zpřístupnit a uchovávat po dobu stanovenou právními předpisy České republiky. E-mailová adresa pro zasílání daňových dokladů v elektronické podobě je uvedena výše. Nájemce je oprávněn v budoucnu písemně sdělit Pronajímateli jinou adresu. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel potřebuje přiměřenou dobu, nejvýše dobu jednoho (1) měsíce, aby změnu adresy odrazil ve svých účetních systémech.
- 6.4.** Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli po Dobu nájmu nájemné sestávající z následujících položek:
- 6.4.1.** za Kancelářské prostory ve výši 380,- Kč (slovy: tři sta osmdesát korun českých) /m²/měsíčně,
 - 6.4.2.** za Sklady ve výši 220,- Kč (slovy: dvě stě dvacet korun českých) /m²/měsíčně,
 - 6.4.3.** za venkovní Parkovací stání ve výši 2.650,- Kč (slovy: dva tisíce šest set padesát korun českých) /1 parkovací stání/měsíčně,
 - 6.4.4.** za vnitřní Parkovací stání ve výši 3.900,- Kč (slovy: tři tisíce devět set korun českých) /1 parkovací stání/měsíčně,
- (dále společně jen „**Nájemné**“), na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem.
- 6.5.** Nájemné bude v období prvních dvou (2) celých kalendářních čtvrtletí Doby nájmu (od předání Etapy 1) zvýšeno v souvislosti se zvýšeným standardem Kancelářských prostorů, který je Nájemci zaručen po Dobu nájmu, tak, že k aktuálně splatnému Nájemnému ve výši podle této Smlouvy bude přičtena částka ve výši 155.872.010,- Kč (čtvrtletně), kterážto částka může být zvýšena pouze v důsledku postupu podle čl. 5.3 této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností, výše uvedenou částku zvýšeného Nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli v plné výši za všech okolností, nevztahují se na ni žádné slevy podle této Smlouvy (např. sleva podle čl. 6.6 této Smlouvy). Dále pro vyloučení pochybností, částka zvýšeného Nájemného podle tohoto čl. 6.5 zaručuje Nájemci užitek ze zvýšeného standardu Kancelářských prostorů po Dobu nájmu (bez ohledu na případné předčasné ukončení z jakéhokoli důvodu), proto v případě jakéhokoli předčasného ukončení Smlouvy není Nájemce oprávněn požadovat zpět jakoukoli část zaplacené částky zvýšení Nájemného na základě tohoto článku 6.5.
- 6.6.** Pronajímatel poskytne Nájemci obchodní slevu z Nájemného (ve výši bez částky zvýšení podle čl. 6.5 této Smlouvy) za uzavření této Smlouvy v celkové výši 40.000.000,- Kč, která bude poskytnuta z aktuálního Nájemného (ve výši bez částky podle čl. 6.5 této Smlouvy) v rovnoměrných částkách ve výši 4.000.000,- Kč v následujících obdobích: měsíce červenec a srpen v letech 2026 (včetně) až 2030 (včetně).
- 6.7.** Nájemné za Nebytové prostory bude ve smyslu platných právních předpisů upravujících daň z přidané hodnoty (aktuálně zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění) (dále jen „**DPH**“) osvobozeno od DPH, a proto nebude k Nájemnému za Nebytové prostory DPH účtována. Příslušná aktuální výše DPH bude však vždy přiúčtována k Nájemnému za Parkovací stání v souladu s platnými předpisy, a to v aktuální výši v době fakturace. Jestliže v budoucnu dojde ke změně právních předpisů upravujících DPH aplikovatelných na vztahy založené touto Smlouvou nebo ke změně výkladu těchto právních předpisů tak, že již nadále platba Nájemného za Nebytové prostory nebo jeho části nebude moci být osvobozena od DPH, bude DPH k Nájemnému za Nebytové prostory nebo jeho části v zákonné výši nadále účtována počínaje okamžikem účinnosti příslušného právního předpisu nebo počínaje dnem zjištění

změněného závazného výkladu příslušného právního předpisu (např. v důsledku rozhodnutí příslušného správního soudu).

6.8. Nájemné se bude pro každý kalendářní rok (nejdříve však od roku 2027), zvyšovat o částku odpovídající 60% nárůstu inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v České republice, vyhlášené Českým statistickým úřadem (dále jen „**Index**“) za kalendářní rok bezprostředně předcházející roku, ve kterém je Nájemné upravováno, avšak pouze v případě, kdy se roční míra inflace za uplynulý rok zvýší o více než dva (2) procentní body (dále jen „**Valorizace Nájemného**“). Pro odstranění pochybností se uvádí, že Nájemné za období ode dne podpisu Smlouvy do konce roku 2026 Valorizaci Nájemného nepodléhá.

6.8.1. Valorizaci Nájemného Pronajímatel uplatní písemným oznámením Nájemci o Valorizaci Nájemného s uvedením částky, o kterou se Nájemné pro daný kalendářní rok od 1. ledna zvyšuje a novou výší Nájemného pro daný kalendářní rok od 1. ledna (dále jen „**Oznámení o valorizaci Nájemného**“). Oznámení o valorizaci Nájemného musí obsahovat: (i) přesné procentní vyjádření růstu Indexu a (ii) přesnou částku nové výše Nájemného po zohlednění Valorizace. Neuplatnění Valorizace Nájemného dle tohoto článku Pronajímatelem do konce měsíce června příslušného roku od uveřejnění Indexu znamená vzdání se práva na Valorizaci Nájemného za daný rok, neznamená však vzdání se práva na případné další zvýšení podle příslušného růstu Indexu pro léta následující.

6.8.2. Na základě obdržení Oznámení o valorizaci Nájemného je Nájemce povinen zaplatit valorizované Nájemné pro daný kalendářní rok, jak bude Pronajímatelem odpovídajícím způsobem reflektováno v daňových dokladech týkajících se Nájemného vystavovaných podle ustanovení čl. 6.1 této Smlouvy. Do obdržení Oznámení o valorizaci Nájemného Nájemce platí a Pronajímatel fakturuje aktuálně stanovené Nájemné.

6.9. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat dodávku energií, médií, služeb a dalších plnění dle soupisu v příloze č. 2 Smlouvy (dále jen „**Služby**“). Nájemce bere na vědomí, že kterákoli dodávka energií/médií může být přerušena nebo pozastavena z důvodu poruchy či plánované odstávky distributora energií/médií, anebo z důvodu plnění právních povinností plynoucích z příslušných právních předpisů či kvůli stavu nouze. V takovém případě Pronajímatel ihned vyrozumí Nájemce o situaci. Takové přerušování zakládá Nájemci právo na slevu z Nájemného za tu část Předmětu nájmu, kterou v důsledku přerušování Nájemce nemůže užívat k Povolenému užívání nájmu za dobu přerušování nebo pozastavení dodávek. Nárok na slevu z Nájemného však vzniká v případě přerušování dodávek elektrické energie až tehdy, jsou-li překročeny standardy ukončení přerušování distribuce elektřiny podle § 5 vyhlášky č. 540/2005 Sb., Vyhláška o kvalitě dodávek elektřiny a souvisejících služeb v elektroenergetice, ve znění pozdějších předpisů. V případě plánované odstávky distributora energií/médií k plnění příslušných právních předpisů těmito distributory nárok na slevu na Nájemném nevzniká, pokud tyto odstávky nepřekročí příslušnými právními předpisy stanovenou dobu.

6.10. Pro účely této Smlouvy se pojmem „**Provozní náklady Objektu**“ rozumí veškeré provozní náklady na Služby, které se alokují pouze k Objektu, jejichž výčet vyplývá z přílohy č. 2 Smlouvy, a které vznikají Pronajímateli v souvislosti s provozem Objektu a jeho užíváním ze strany jednotlivých nájemců Objektu. Provozní náklady Objektu jsou hrazeny Pronajímatelem a jednotliví Nájemci Objektu hradí Pronajímateli za tyto Služby poplatek stanovený jejich nájemními smlouvami. Rozdělení Provozních nákladů Objektu na Provozní náklady Objektu připadající na nebytové prostory v Objektu, na Provozní náklady Objektu

připadající na parkovací stání a Provozní náklady Objektu připadající na sklady je obsaženo v příloze č. 2 této Smlouvy.

- 6.10.1.** Smluvní strany se dohodly, že poplatek Nájemce za Služby vztahující se k Objektu bude vypočítán podle poměru plochy pronajatých čistých ploch kancelářských prostorů Nebytových prostorů dle přílohy 1A ku 19.388 m² (plocha pronajímatelných čistých kancelářských ploch v Objektu ke dni podpisu této Smlouvy), tj. Nájemce je povinen dle stavu ke dni podpisu této Smlouvy hradit poplatek, jehož výše se vypočte jako 72,41 % Provozních nákladů Objektu; uvedený poplatek se může v během doby nájmu změnit v závislosti na změnách ploch v Objektu (dále jen „**Provozní náklady Objektu hrazené Nájemcem**“).
- 6.11.** Pro účely této Smlouvy se „**Provozními náklady Nájemce**“ rozumí poplatek za veškeré Služby, které je možné přímo alokovat pouze ke Kancelářským prostorům, Skladům, či Parkovacím stáním, nebo které je možné měřit ve vztahu ke spotřebě pouze v Kancelářských prostorech, Skladech nebo na Parkovacích stáních, jejichž výčet vyplývá z přílohy č. 1A až 1C Smlouvy. Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že Provozní náklady Nájemce odpovídají svou výší nákladům hrazeným Pronajímatelem ze 100 %.
- 6.12.** Pro účely této Smlouvy se „**Provozními náklady**“ rozumí společně Provozní náklady Objektu hrazené Nájemcem a Provozní náklady Nájemce. Zúčtovatelná platba na Provozní náklady činí částku ve výši 175,- Kč (slovy: sto sedmdesát pět korun českých) za 1 m² Kancelářských Prostorů dle přílohy 1A plus DPH měsíčně (dále jen „**Zúčtovatelná platba na Provozní náklady**“). Zúčtovatelná platba na Provozní náklady bude splatná čtvrtletně předem, na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem nejdříve k 1. dni měsíce předcházejícího kalendářnímu čtvrtletí, za které se Zúčtovatelná platba na Provozní náklady platí.
- 6.13.** Pronajímatel vyvine veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby Provozní náklady odpovídaly běžným nákladům dosažitelným v tržních podmínkách, a to s ohledem na četnost, kvalitu a rozsah Služeb, a s ohledem na standard Objektu.
- 6.14.** Vyúčtování Zúčtovatelných plateb na Provozní náklady zaplacených Nájemcem v příslušném kalendářním roce bude Pronajímatelem provedeno a doručeno Nájemci každoročně, a to nejpozději k datu 30. dubna roku následujícího po roce, v němž Provozní náklady vznikly, a to dle skutečné spotřeby médií a zajištěných Služeb. Pronajímatel řádně a s odbornou péčí vyúčtuje Nájemci veškeré Zúčtovatelné platby na Provozní náklady za uplynulý rok a vystaví o tom daňový doklad, jehož přílohou bude přehled Zúčtovatelných plateb na Provozní náklady uhrazených Nájemcem v daném roce, stručný přehled celkových Provozních nákladů vynaložených Pronajímatelem v daném roce a aktuální výměry Kancelářských Prostorů Nájemce za daný rok, na základě kterého vrátí přeplatek, případně doučtuje nedoplatek za platby na skutečné Provozní náklady. Nájemce nebo jím pověřená osoba má právo maximálně jedenkrát (1x) ročně nahlížet na své náklady po dobu přiměřeně potřebnou pro prověření dokladů, nejdéle však po dobu deseti (10) pracovních dnů, do dokladů týkajících se výlučně Provozních nákladů vzniklých Pronajímateli za předchozí rok, pokud Pronajímateli nejpozději pět (5) pracovních dnů předem doručí písemnou žádost. Nájemce je povinen zachovávat důvěrnost informací zjištěných při nahlížení do dokladů týkajících se Provozních nákladů a nepoužije tyto informace pro jiné účely, než je vyúčtování těchto nákladů podle této Smlouvy a s tím souvisejících práv. Za škodu vzniklou v důsledku porušení této povinnosti odpovídá Nájemce Pronajímateli v plné výši. Pokud vznikne mezi smluvními stranami rozpor o výši Provozních nákladů, jsou povinny se bezodkladně sejit a zahájit jednání o vyřešení sporu. Smluvní strany se pokusí vyřešit spor do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne, kdy Nájemce doručil Pronajímateli výzvu k jednání o vyřešení sporu o výši Provozních nákladů. V případě chybného vyúčtování na straně Pronajímatele, pokud v důsledku chyby Nájemce zaplatil více,

než byla jeho povinnost, je Pronajímatel spolu s úhradou příslušné částky povinen zaplatit Nájemci zákonný úrok z prodlení ode dne, kdy bylo Nájemci předloženo vyúčtování.

- 6.15.** Kromě výše uvedených plateb je Nájemce povinen platit za služby a média poskytované Pronajímatelem v souvislosti s provozem Parkovacích stání a Skladů: (i) paušální (nevyúčtovatelný) servisní poplatek za parkoviště, jehož výše je 150,- Kč/Parkovací stání/měsíčně plus DPH a (ii) paušální (nevyúčtovatelný) servisní poplatek za sklad, jehož výše je 40,- Kč/m²/měsíčně plus DPH Skladů. Oba tyto servisní poplatky (dále jen „**Servisní poplatky**“) jsou splatné obdobně jako Zúčtovatelná platba na Provozní náklady a podléhají valorizaci stejným způsobem, jako probíhá Valorizace Nájemného.
- 6.16.** Platby za Provozní náklady a Servisní poplatky jsou předmětem platby DPH. Příslušná aktuální výše DPH bude k příslušné platbě v souladu s platnými předpisy vždy přiúčtována, a to v aktuální výši v době fakturace.
- 6.17.** Poskytování nájmu a služeb podle této Smlouvy se uskutečňuje formou dílčích plnění, přičemž na každé dílčí plnění se pohlíží jako na samostatné zdanitelné plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení příslušného daňového dokladu. Dílčí lhůtou je kalendářní čtvrtletí.
- 6.18.** Podle výsledků vyúčtování Zúčtovatelných plateb na Provozní náklady dle skutečných Provozních nákladů za předcházející rok Pronajímatel písemným oznámením upraví novou výši Zúčtovatelných plateb na Provozní náklady pro další období tak, aby Zúčtovatelné platby pokrývaly výši nákladů očekávanou pro následující období zejména na základě období aktuálně uplynulého. Pokud zvýšení Zúčtovatelné platby přesáhne 5 %, bude písemné oznámení Pronajímatele obsahovat odůvodnění zvýšení.
- 6.19.** Za den uskutečnění jakékoli z plateb podle Smlouvy se považuje den, kdy je příslušná částka platby připsána ve prospěch bankovního účtu uvedeného na příslušném daňovém dokladu vystaveném Pronajímatelem. Pokud Pronajímatel neobdrží příslušnou platbu, je povinen bezodkladně informovat Nájemce. Nájemce je na základě tohoto oznámení Pronajímatelem povinen do pěti (5) pracovních dnů Pronajímateli prokázat, že příslušnou platbu řádně provedl.
- 6.20.** Obě smluvní strany se zavazují, že v případě prodlení s jakýmkoliv platbami na základě Smlouvy zaplatí druhé smluvní straně úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.
- 6.21.** Pokud v důsledku neschválení vládního návrhu zákona o rozpočtu Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky (dále jen „**Rozpočtové provizorium**“) musí Nájemce postupovat v souladu s § 9 zákona č. 218/2000 Sb. a pokud Nájemce po dobu Rozpočtového provizoria nebude schopen řádně a včas platit Pronajímateli splatné částky na základě Smlouvy, nebude toto prodlení důvodem pro Pronajímatele k předčasnému ukončení této Smlouvy. Nájemce je však povinen uhradit Pronajímateli všechny dlužné částky bez zbytečného odkladu po skončení Rozpočtového provizoria spolu s úroky z prodlení v zákonné výši ode dne splatnosti příslušné částky. Nájemce však při Rozpočtovém provizoriu bude postupovat v mezích zákona tak, aby k prodlení s příslušnými platbami nedošlo.
- 6.22.** Pokud budou u zdanitelného plnění shledány důvody k naplnění institutu ručení za daň podle § 109 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, bude Nájemce při zasílání úplaty vždy postupovat zvláštním způsobem zajištění daně podle § 109a tohoto zákona. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí, že takovém případě bude platba Pronajímateli snížena o daň z přidané hodnoty, která bude odvedena Nájemcem na účet správce daně místně příslušného Pronajímateli. Pronajímatel obdrží úhradu ve výši částky odpovídající základu daně a nebude nárokovat úhradu ve výši daně z přidané hodnoty odvedené na účet jemu místně příslušnému správci daně.

VII. ÚDRŽBA A OPRAVY PRONAJATÝCH PROSTORŮ

- 7.1.** Nájemce bude na své náklady provádět běžnou údržbu, tj. činnost směřující k zachování funkčního stavu Předmětu nájmu, zejména prohlídky a čištění Nebytových prostorů a drobné opravy, tj. postupy, kterými se opotřebované nebo poškozené věci vrátí do použitelného, popř. původního stavu. Pro rozsah běžné údržby a oprav se použije přiměřeně nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, avšak bez použití v nařízení stanovených peněžitých limitů. Nájemce je povinen provádět údržbu a obnovu vlastních zařízení, zásuvek a hasicích přístrojů.
- 7.2.** Pronajímatel bude provádět údržbu (zahrnující příslušné revize včetně funkčních zkoušek) a opravy (zahrnující příslušné výměny) mechanických, elektrorozvodných, topných, ventilačních, klimatizačních, výtahových, potrubních, sanitárních, protipožárních, telefonních a zabezpečovacích systémů sloužících Objektu a strukturální kabeláže sloužící Objektu (a stavebních součástí Nebytových prostorů, včetně střechy, výtahů a eskalátorů), i dalších součástí Objektu a Nebytových prostorů, jejichž údržba, opravy a výměna nejsou povinností Nájemce podle čl. 7.1 výše či jiných nájemců v Objektu. Náklady na údržbu jsou součástí Provozních nákladů Objektu. Investiční náklady (tzv. CAPEX), tj. průběžné náklady na strukturální části Objektu (např. nosné části, střecha, vnitřní rozvody vody a elektřiny), které ji budou udržovat ve funkčním technickém stavu nebo ji budou dále zhodnocovat, jsou vždy odpovědností a nákladem Pronajímatele. Údržba protipožárního systému (EPS), systému sprinklerů, topného systému, chladicího a ventilačního systému v Nebytových prostorech a uvnitř Nebytových prostorů budou vždy prováděny Pronajímatelem a (i) pokud kterýkoli z uvedených systémů slouží výhradně Nebytovým prostorům, uhradí příslušné náklady na údržbu v plné výši přímo Nájemce Pronajímateli, a to do třiceti (30) dnů ode dne, kdy Nájemce obdržel příslušný daňový doklad od Pronajímatele, jinak (ii) budou takové náklady součástí Provozních nákladů Objektu.
- 7.3.** Nájemce je povinen po předchozím písemném oznámení Pronajímatele, které Nájemce obdrží aspoň deset (10) pracovních dnů předem, umožnit Pronajímateli nebo jeho zástupcům/zaměstnancům za přítomnosti zástupce Nájemce přístup do Nebytových prostorů (včetně umožnění přístupu k Parkovacím stáním) za účelem jejich kontroly, anebo s Pronajímatelem bezodkladně po obdržení oznámení o kontrole dohodnout jiný vhodný termín, za předpokladu, že kontrola bude v každém případě uskutečněna do deseti (10) pracovních dnů od původního termínu dle oznámení o kontrole.
- 7.4.** Pronajímatel na výzvu Nájemce doloží platné revizní zprávy k elektroinstalaci. K umístěným technickým zařízením předá Pronajímatel na výzvu Nájemce revizní zprávy a základní návody k používání těchto zařízení. Revizní zprávy a návody předá Pronajímatel v kopii Nájemci do 10 pracovních dnů od výzvy Nájemce s uvedením data následující revize. Kopie revizní zprávy a návody lze předat osobně, poštou nebo elektronickou cestou dle dohody mezi zástupci smluvních stran. V případě porušení tohoto článku se uplatní pokuta dle čl. 12.3 Smlouvy.

VIII. STAVEBNÍ ÚPRAVY PO PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 8.1.** Po zahájení Doby nájmu dle Smlouvy může Pronajímatel provádět stavební úpravy a opravy v prostoru Předmětu nájmu nebo instalace, které bude považovat za nezbytné nebo vhodné vzhledem k potřebám Objektu nebo vzhledem k nejlepšímu využití Objektu pouze za předpokladu, že provádění těchto stavebních úprav či oprav písemně oznámí Nájemci minimálně třicet (30) kalendářních dní před jejich předpokládaným zahájením. V tomto oznámení uvede, o jaké stavební úpravy či opravy se bude jednat, v jaké části Předmětu nájmu

budou prováděny, předpokládanou dobu jejich trvání a zamýšlenou dobu jejich zahájení. Nájemce je oprávněn požadovat na Pronajímateli, aby byly takto oznámené stavební úpravy či opravy provedeny v jiném termínu či aby po dobu provádění byly na určitou nezbytně nutnou dobu přerušeny pouze za předpokladu, že se v sídle Nájemce bude vyskytovat velmi významná osoba nebo velmi důležitá zahraniční nebo domácí návštěva nebo budou probíhat velmi důležitá jednání, tiskové konference, účast sdělovacích prostředků (dále jen „**Okolnosti hodné zvláštního zřetele**“). Pronajímatel vyvine maximální možné úsilí, aby při provádění stavebních oprav a úprav nebyl výkon nájemního práva dle Smlouvy rušen nad míru nezbytně nutnou a odpovídající prováděným stavebním opravám a úpravám. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o Okolnostech hodných zvláštního zřetele bez zbytečného odkladu poté, co se o jejich konání nebo možném konání (uskutečnění) dozví. Konečné slovo o nutnosti přerušení stavebních úprav či oprav pro Okolnosti hodné zvláštního zřetele bude mít Nájemce, je však povinen postupovat tak, aby Pronajímateli nevznikala škoda v důsledku přerušení stavebních úprav či oprav nebo tuto škodu Pronajímateli uhradit v prokázané výši.

- 8.2. V případě úprav a/nebo oprav prováděných v jiných prostorech Objektu, v němž se Předmět nájmu nachází (mimo Předmět nájmu), pokud by tyto opravy či úpravy mohly podstatným negativním způsobem rušit užívání Předmětu nájmu Nájemcem, je o provádění takových úprav a/nebo úprav Pronajímatel povinen včas informovat Nájemce.
- 8.3. Pronajímatel však může kdykoliv, aniž by musel o této skutečnosti vyrozumět Nájemce předem, provést naléhavé/havarijní opravy Předmětu nájmu a Objektu, v němž se Předmět nájmu nachází. Nájemce poskytne Pronajímateli k tomuto účelu veškerou nutnou součinnost. Při těchto činnostech bude postupováno v souladu s podmínkami vstupu Pronajímatele do Předmětu nájmu, jak jsou tyto dále stanoveny ve Smlouvě pouze za předpokladu, že by dodržení těchto omezení nevedlo ke zřejmému zhoršení havarijní situace.
- 8.4. V případě stavebních úprav nebo oprav se Pronajímatel zavazuje vzít do úvahy potřeby každodenního provozu Předmětu nájmu, působit nejmenší možné obtíže Nájemci a dokončit práce pokud možno co nejrychleji.
- 8.5. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dle čl. 8.6. Smlouvy nesmí Nájemce provádět jakékoliv stavební úpravy v Nebytových prostorech (vyjma Dokončovacích prací Nájemce). Pronajímatel může svůj souhlas podmínit tím, že: (i) Nájemce na první požádání Pronajímatele uvede ke dni ukončení nájmu příslušnou stavební úpravu v Nebytových prostorech do původního stavu, který zde byl ke dni předání Předmětu nájmu do nájmu, a/nebo (ii) se sjedná, že tyto stavební úpravy se stanou nedílnou součástí Nebytových prostorů.
- 8.6. Podmínkou oprávnění Nájemce provést stavební úpravy v Nebytových prostorech je předchozí písemný souhlas Pronajímatele (který nebude bez závažného důvodu odmítnut nebo pozdržen) s: (i) podstatou plánovaných úprav, (ii) podmínkami provádění plánovaných úprav, (iii) příslušnou technickou dokumentací a (iv) s osobami, které budou provádět plánované úpravy, ať již jako dodavatelé prací na stavbě, dodavatelé projektů, nákrešů nebo stavebních, instalačních či jiných materiálů nebo jinak. Pronajímatel se zavazuje projednat s Nájemcem veškeré žádosti o souhlas a v případě, že Pronajímatel odmítne udělení souhlasu, je povinen toto odmítnutí Nájemci řádně odůvodnit a specifikovat důvod pro odmítnutí.
- 8.7. Jestliže příslušné orgány či příslušná legislativa bude požadovat kdykoli během platnosti Smlouvy provedení stavebních úprav jako podmínku pro další výkon činnosti Nájemce v Nebytových prostorech z důvodů na straně Nájemce, Nájemce tyto stavební úpravy na vlastní náklady provede. Pokud by nutnost provedení stavebních úprav vznikla v důsledku nezákonného postupu Pronajímatele při provádění Prací Pronajímatele (či jeho dodavatelů) nebo jejich postupu v rozporu s příslušnými povoleními při provádění Prací Pronajímatele (vyjma Prací Pronajímatele v Bezpečnostní části v souladu s čl. 5.12 této Smlouvy), hradí tyto

náklady Pronajímatel. Před provedením těchto úprav musí být požadavky orgánů, spolu s projektem a technickým popisem, jak budou stavební úpravy prováděny, písemně sděleny Pronajímateli. Jestliže by stavební úpravy představovaly značné obtíže pro ostatní nájemce Objektu nebo Objekt obecně, může Pronajímatel požadovat změny v Nájemcem předloženém projektu a technické dokumentaci a Nájemce je povinen tyto změny v projektu a technické dokumentaci zohlednit. Při provádění úprav je Nájemce povinen počínat si tak, aby v žádném případě neomezil třetí osoby v přístupu do Objektu a v užívání veřejných komunikací a chodníků. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn souhlas s provedením úprav dle této Smlouvy odejmout na základě písemného oznámení, pokud na možnost odejmutí souhlasu upozorní alespoň deset (10) kalendářních dnů předem. V takovém případě je Nájemce povinen provádění úprav zastavit a nemá právo na náhradu nákladů a škody vzniklé v souvislosti s tímto zastavením.

- 8.8.** Jakékoli podstatné vizuální zásahy do fasády Objektu (zejména umístění nápisů nebo označení) nebudou provedeny bez předchozího souhlasu Pronajímatele.

IX. PODNÁJEM, PŘEVOD PRÁVA NÁJMU

- 9.1.** Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bez závažného důvodu odepřen či pozdržen, nesmí Nájemce přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či do užívání nebo s nimi nakládat jakkoliv jinak, než jak je předvídáno ve Smlouvě. Po dobu poskytnutého podnájmu bude Nájemce i nadále odpovídat za plnění dle Smlouvy, i když Pronajímatel udělil Nájemci souhlas k poskytnutí podnájmu. Bez ohledu na výše uvedené platí, že Pronajímatel tímto uděluje Nájemci souhlas k podnájmu Předmětu nájmu nebo jeho části jiné organizační složce státu, příspěvkové organizaci, jinému subjektu veřejné správy, organizační složce Nájemce nebo Nájemcem zřízené (či založené) právnické osobě za předpokladu, že s tím nebudou spojeny podstatné zásahy do vybavení Předmětu nájmu.
- 9.2.** Převod práv a závazků ze Smlouvy jako celku (tj. převod smluvního postavení ve Smlouvě) na třetí stranu je podmíněn předchozím písemným souhlasem druhé smluvní strany.

X. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ SMLOUVY

- 10.1.** Během doby nájmu dle čl. 4.1 (resp. během doby 84 měsíců ode Dne zahájení 2) případně prodloužené podle čl. 4.2 nejsou Nájemce ani Pronajímatel oprávněni Smlouvu ukončit, s výjimkou důvodů výslovně uvedených v tomto čl. X. Smlouvy.
- 10.2.** Pronajímatel má právo ukončit tuto Smlouvu výpovědí s výpovědní dobou dle čl. 10.1110.10 z následujících důvodů:
- 10.2.1.** Nájemce je v prodlení s úhradou jakékoliv platby na základě Smlouvy, a to déle než jeden (1) měsíc, s výjimkou případu uvedeného v čl. 6.21 Smlouvy; a/nebo
- 10.2.2.** Nájemce užívá Předmět nájmu v hrubém rozporu s Povolným užíváním dle Smlouvy nebo pokud následkem zavinění Nájemce hrozí, že Nebytový prostor nebo prostory, ve kterých se nacházejí Parkovací stání může být velmi podstatným způsobem poškozen nebo zničen.
- 10.3.** Podmínkami pro platné uplatnění práva Pronajímatele vypovědět tuto Smlouvu je:
- (A) předchozí doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci, ve které Pronajímatel:
- 10.3.1.** označí porušovaný závazek s odkazem na přesné ustanovení Smlouvy (přesné znění článku Smlouvy);

- 10.3.2. vyličí skutkový stav, ve kterém Pronajímatel spatřuje porušení Smlouvy; a
- 10.3.3. stanoví dodatečnou přiměřenou lhůtu k napravení porušovaného závazku, která však nebude kratší patnácti (15) kalendářních dnů ode dne doručení oznámení, a

(B) marné uplynutí lhůty stanovené ve výzvě Pronajímatele v souladu s čl. 10.3.3 Smlouvy.

- 10.4. Nájemce má právo ukončit tuto Smlouvu na základě výpovědi s výpovědní dobou dle čl. 10.11 na základě následujících důvodů:

- 10.4.1. je podstatně omezeno anebo vyloučeno užívání Předmětu nájmu po dobu delší než dvacet (20) po sobě bezprostředně následujících dní; a/nebo
- 10.4.2. Nájemce nemohl déle než dvacet (20) po sobě bezprostředně následujících dní či opakovaně v průběhu tří (3) po sobě bezprostředně následujících kalendářních měsíců v plném rozsahu čerpat Služby, ač tuto skutečnost Pronajímateli řádně oznámil dle čl.10.5 Smlouvy, a tento nedostatek vznikl výlučně z důvodů zaviněných Pronajímatelem. Pro účely tohoto ustanovení se výrazem „opakovaně“ rozumí alespoň pět (5) celých pracovních dnů.

- 10.5. Podmínkami pro platné uplatnění práva Nájemce vypovědět tuto Smlouvu je:

(A) předchozí doručení písemné výzvy Pronajímateli Nájemcem, ve kterém Nájemce:

- 10.5.1. označí porušovaný závazek s odkazem na přesné ustanovení Smlouvy (přesné znění článku Smlouvy);
- 10.5.2. vyličí skutkový stav, ve kterém Nájemce spatřuje porušení Smlouvy; a
- 10.5.3. stanoví dodatečnou přiměřenou lhůtu k napravení porušovaného závazku, která však nebude kratší patnácti kalendářních (15) dnů ode dne doručení výzvy, avšak pokud nezpůsobilost Předmětu nájmu je takové povahy, že ji není možné zcela odstranit během uvedené doby, Pronajímatel nezačal podnikat v uvedené době kroky potřebné k nápravě takového stavu (nebo poté, co kroky k nápravě zahájil, nepokračuje řádně k jejich dokončení), nebo pokud Pronajímatel takový stav s konečnou platností nevyřeší do čtyř (4) měsíců od obdržení výzvy podle čl. 10.5 (ledaže se smluvní strany písemně dohodnou jinak), a

(B) marné uplynutí lhůty stanovené ve výzvě Nájemce v souladu s čl. 10.5.3 Smlouvy nebo přímo stanovené v čl. 10.5.3 Smlouvy.

- 10.6. Nájemce má právo písemně vypovědět Smlouvu v případě, že jakákoli část Objektu byla/bude pronajata rizikové osobě (dále jen „**Riziková osoba**“). Za Rizikovou osobu bude pro účely tohoto ustanovení považována taková osoba, která podniká v oblasti zbraní, narkotik, sexuálního průmyslu či je proti ní aplikován zákon kterékoli členské země EU či NATO o boji proti terorismu, organizovanému zločinu nebo prostituci nebo její jméno je umístěno na národní nebo mezinárodní (závazný pro ČR) seznam sankcionovaných osob nebo jakýkoliv jiný subjekt, u kterého je všeobecně známo, že při svém podnikání opakovaně a závažným způsobem porušuje právní předpisy České republiky. Takové právo výpovědi má však Nájemce pouze za podmínky, že Pronajímatele o této skutečnosti písemně informoval, v tomto oznámení uvedl důvody i případné důkazy osvědčující tuto skutečnost a Pronajímatel objektivně a prokazatelně nezjednal odpovídající nápravu této situace do jednoho (1) měsíce od okamžiku, kdy mu bylo doručeno toto písemné oznámení Nájemce. Nájemce může Smlouvu vypovědět rovněž v případě, že se vlastníkem Objektu nebo Předmětu nájmu stane přímo nebo nepřímo Riziková osoba, avšak pouze za předpokladu, že tento stav nebude odstraněn ani na základě písemné výzvy Nájemce v dodatečně lhůtě dvou (2) měsíců ode dne doručení výzvy Pronajímateli. V případě výpovědi dané Nájemcem v souladu s tímto odstavcem nemá

Pronajímatel na základě Smlouvy nárok na náhradu ušlého nájemného ani účelně vynaložených nákladů.

10.7. Náhrada škody v důsledku ukončení Smlouvy

10.7.1. Pokud Pronajímatel ukončí Smlouvu z důvodů dle čl. 10.2 Smlouvy, je oprávněn požadovat náhradu celé skutečné škody, jež mu vznikla v důsledku porušení závazku Nájemce vedoucího k ukončení Smlouvy. Škodou Pronajímatele v důsledku ukončení Smlouvy se pro účely Smlouvy rozumí zejména:

- (i) ušlé nájemné, které by Pronajímatel obdržel nebýt předčasného ukončení Smlouvy, do doby nového pronájmu Předmětu nájmu (nebo jeho části) Pronajímatelem, nejdéle však po dobu dvanácti (12) měsíců od vyklizení Předmětu nájmu Nájemcem, pokud by však celková zbývajících Doba nájmu do konce Doby nájmu sjednanému touto Smlouvou činila méně než dvanácti (12) měsíců, činí náhrada škody částku odpovídající Nájemnému za tento nižší počet měsíců; a
- (ii) účelně vynaložené náklady prokazatelně vzniklé Pronajímateli v souvislosti s ukončením této Smlouvy, to vše řádně odůvodněno a doloženo.

10.7.2. Pronajímatel vyvine přiměřené úsilí, aby Předmět nájmu v co nejkratším termínu od předčasného ukončení Smlouvy dle čl. 10.2 Smlouvy, a to i po částech, pronajal.

10.7.3. Pokud Nájemce ukončí Smlouvu z důvodů uvedených v čl. 10.4. Smlouvy, je oprávněn požadovat náhradu celé skutečné škody, jež mu vznikla v důsledku porušení závazku Pronajímatele vedoucího k ukončení Smlouvy. Škodou Nájemce v důsledku ukončení Smlouvy se pro účely Smlouvy rozumí zejména:

- (i) rozdíl mezi (A) Nájemným dle Smlouvy a (B) novým nájemným placeným Nájemcem po předčasném skončení Smlouvy dle čl. výše a pouze za dobu od skutečného vyklizení Předmětu nájmu do konce Doby nájmu, nejdéle však po dobu dvanácti (12) měsíců, dle Smlouvy; a
- (ii) účelně vynaložené náklady prokazatelně vzniklé Nájemci v souvislosti s ukončením Smlouvy.

10.7.4. Nájemce vyvine přiměřené úsilí, aby nové prostory byly (pokud to bude s ohledem na podmínky trhu nájmu nebytových prostorů a reálné časové možnosti Nájemce pro nalezení jiných prostorů možné) rozsahem a kvalitou a jinými relevantními srovnatelnými parametry v zásadě přiměřené Předmětu nájmu dle Smlouvy, a aby nájemné a další platby dle nové nájemní smlouvy/nájemních smluv byly co nejnižší. Nájemce může při nalezení nových prostorů uzavřít více nájemních vztahů ve více budovách.

10.8. V případě ukončení Smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu a odstranit Dokončovací práce Nájemce nejpozději do konce Doby nájmu.

10.9. Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že ukončení Smlouvy nemá vliv na závazky a práva, z jejichž povahy vyplývá, že mají přetrvat i po ukončení Smlouvy (zde výslovně zejména povinnost k náhradě škody, k vydání bezdůvodného obohacení, k vyklizení Předmětu nájmu). Platí tedy, že v případě ukončení smlouvy jsou Pronajímateli i Nájemci práva včetně práv na náhradu škody zachována a dále, že Nájemce i Pronajímatel je povinen splnit povinnosti stanovené v souvislosti s ukončením Smlouvy.

10.10. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ukončí-li Pronajímatel Smlouvu, není porušením práv Nájemce, pokud Pronajímatel během doby stanovené pro vyklizení Předmětu nájmu v důsledku ukončení rozumně omezí užívání Předmětu nájmu nebo jeho části Nájemcem z důvodů příprav

budoucího nájmu Předmětu nájmu nebo jeho části. Pronajímatel je takto oprávněn zejména činit prohlídku Předmětu nájmu s potencionálními nájemci nebo s architekty nebo technickými poradci za účelem přípravy Předmětu nájmu pro nového nájemce, a to způsobem, který významně nenaruší činnost Nájemce a podstatně neomezí možnosti Nájemce provádět úkony směřující k vyklizení Předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že výslovně není dovoleno provádět jakékoliv stavební práce.

- 10.11.** Smluvní strany sjednaly, že výpovědní doba činí šest (6) měsíců, vyjma výpovědi podle čl. 10.2.1 Smlouvy, kdy činí jeden (1) měsíc, a to vždy od 1. dne měsíce následujícího po dni, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

XI. VYKLIZENÍ A PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU PŘI SKONČENÍ NÁJMU

- 11.1.** Pokud při ukončení Smlouvy nevyklidí Nájemce Předmět nájmu do posledního dne Doby nájmu (dále jen „**Den vyklizení**“), bude Nájemce povinen uhradit Pronajímateli **smluvní pokutu** uvedenou v čl. 12.4 Smlouvy. O předání Předmětu nájmu bude smluvními stranami vyhotoven a podepsán předávací protokol.
- 11.2.** Není-li ve Smlouvě stanoveno jinak, je Nájemce v případě skončení nájmu povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v němž se nacházel při jeho předání Pronajímatelem Nájemci na základě Smlouvy, s odstraněnými Dokončovacími pracemi Nájemce, s ohledem na běžné opotřebení, a to nejpozději ke Dni vyklizení stanovenému v čl. 11.1 výše, bez ohledu na důvod ukončení nájmu.
- 11.3.** Nájemce má povinnost: (i) odstranit veškeré další vybavení, které zaplatil či instaloval v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu (uvnitř, na obvodu či vně Předmětu nájmu), a (ii) uhradit veškeré opravy, jejichž nutnost je způsobena odstraněním tohoto vybavení či Dokončovacích prací Nájemce, pokud nebylo sjednáno písemně, že toto vybavení se stane nedílnou součástí Nebytových prostorů v souladu s čl. 8.5 Smlouvy.
- 11.4.** Pokud nebude Předmět nájmu předán ve stavu a způsobem vyžadovaným Smlouvou, může Pronajímatel uvést Předmět nájmu do původního stavu na náklady Nájemce. Pokud nebude Předmět nájmu předán, může být Pronajímatelem kdykoliv uzavřen, pokud na to Pronajímatel písemně dostatečně, alespoň deset (10) pracovních dnů, předem upozorní Nájemce. Pronajímatel neodpovídá za jakoukoliv škodu tímto Nájemci vzniklou.

XII. SMLUVNÍ POKUTY

- 12.1.** Nedojde-li k předání Předmětu nájmu Nájemci ani do 90 dnů od příslušného nejzazšího dne pro dokončení Prací Pronajímatele (resp. příslušné etapy) uvedeného v čl. 5.1 této Smlouvy z důvodů na straně Nájemce, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu ukončit bez výpovědní doby. V takovém případě je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli **smluvní pokutu** ve výši paušální částky dvanácti (12) měsíčních částek Nájemného (bez jakýchkoli slev či snížení) plus částky ceny provedených Prací Pronajímatele.
- 12.2.** Nedojde-li k předání Nebytových prostorů (resp. jejich příslušné části) Nájemci do 6 měsíců od příslušného nejzazšího dne pro dokončení Prací Pronajímatele (resp. příslušné etapy) uvedeného v čl. 5.1 této Smlouvy z důvodů zaviněných Pronajímatelem, je Nájemce oprávněn tuto Smlouvu ukončit bez výpovědní doby. V takovém případě je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci **smluvní pokutu** ve výši paušální částky dvanácti (12) měsíčních částek Nájemného (bez jakýchkoli slev či snížení) plus Nájemcem do té doby zaplacené částky zvýšení Nájemného podle čl. 6.5 této Smlouvy.

- 12.3. Pronajímatel zaplatí Nájemci jednorázovou **smluvní pokutu** 10.000, - Kč za porušení čl. 7.4 Smlouvy za každý jednotlivý případ, jestliže Pronajímatel nepředložil revizní zprávy do 10 pracovních od obdržení písemné upomínky ze strany Nájemce.
- 12.4. Pokud při ukončení Smlouvy nevyklidí Nájemce Předmět nájmu dle čl. 11.1 Smlouvy bude Nájemce povinen uhradit Pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s vyklizením Předmětu nájmu **smluvní pokutu** ve výši rovnající se jeden a půl násobek měsíčního Nájemného plus částku odpovídající skutečné daňové povinnosti Pronajímatele v důsledku neodstranění případného technického zhodnocení, které je v majetku Nájemce.

XIII. ZVLÁŠTNÍ UJEDNANÍ V SOUVISLOSTI S NÁJMEM

- 13.1. Pronajímatel má v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu dle Smlouvy možnost sjednat za tržní cenu a v odpovídajícím rozumném rozsahu pojištění související s Objektem. V případě, že takové pojištění sjedná, je Pronajímatel povinen seznámit Nájemce s podstatnými parametry sjednaného pojištění.
- 13.2. Nájemce je oprávněn k přístupu do a užívání Předmětu nájmu tři sta šedesát pět (365) dní v roce, sedm (7) dní v týdnu, dvacet čtyři (24) hodin denně.
- 13.3. Pronajímatel nepojmenuje Objekt po některém z dalších nájemců nebo po Rizikové osobě. Název Objektu musí odpovídat vážnosti sídla organizační složky státu.
- 13.4. Nájemce má právo u vstupu (-ů) do Objektu instalovat označení (mj. způsobem uvedeným v a v souladu se zákonem č. 352/2001 Sb., o užívání státních symbolů České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů) se svým názvem v grafické podobě schválené Pronajímatelem. Označení bude svou podobou a umístěním odpovídat významu sídla organizační složky státu. Po skončení nájmu dle Smlouvy se Nájemce zavazuje veškerá tato označení z Objektu na své náklady odstranit a uvést na těchto místech Objekt a Nebytové prostory do stavu před jejich umístěním.
- 13.5. Nájemce je oprávněn instalovat uvnitř Nebytových prostorů vlastní orientační systém s tím, že v případě prostorů v Objektu, které jsou přístupné a viditelné veřejnosti, tak může učinit pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a za podmínky, že orientační systém Nájemce bude odpovídat stylu informačního systému instalovaného Pronajímatelem v Objektu.
- 13.6. Pronajímatel umožní vyvěšení státních vlajek a státních symbolů včetně vlajky Evropské Unie a symbolů Nájemce na k tomuto účelu instalovaných zařízeních před Objektem samotným (vstupem). Nájemce má právo vyvěsit vlajky dle svého uvážení (např. v případě státního svátku či při protokolární návštěvě atd.). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv užití státních symbolů České republiky Nájemcem, které nebude v souladu s právními předpisy České republiky. Nájemce se zavazuje veškeré takto nainstalované vlajky a symboly po skončení nájmu na svůj náklad odstranit a uvést na těchto místech Objekt a Nebytové prostory do stavu před jejich instalací.
- 13.7. Nájemce má právo na svůj náklad instalovat koncové prvky zabezpečovacího systému (čidla, kamery atp.) na plášť Objektu a do společných prostorů a zajistit komunikační napojení takových zařízení do bezpečnostního systému, případně využívat obdobné prvky již instalované Pronajímatelem, jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Souhlas Pronajímatele s umístěním antén včetně konstrukčního řešení a provedení instalace nebude bez závažného důvodu odmítnut či pozdržen. Pronajímatel umožní instalaci bezpečnostního rámu a rentgenu pro kontrolu osob a vnášených věcí ve vstupu do Objektu nebo části Předmětu nájmu.

- 13.8.** Pronajímatel musí při výkonu práv vyplývajících ze Smlouvy dodržovat povinnosti vyplývající z platných právních předpisů upravujících ochranu utajovaných informací, zejména se jedná o zákon č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti a jeho prováděcí předpisy (dále jen „**zákon**“). Stanovení konkrétních povinností bude v souladu se zákonem uvedeno v projektech fyzické bezpečnosti Nájemce, se kterými (resp. jejich pro smluvní vztah nezbytnými částmi) Nájemce Pronajímatele prokazatelně seznámí. V Nebytových prostorech je Pronajímatel oprávněn setrvat pouze za přítomnosti osob určených Nájemcem a pouze v nezbytném rozsahu. Pronajímatel nebude vstupovat do Nebytových prostorů proti vůli Nájemce. Pronajímatel může vstoupit do Nebytových prostorů bez vědomí Nájemce (z důvodu ochrany života, zdraví nebo majetku) se souhlasem a za přítomnosti Ochranné služby Vojenské policie České republiky, za podmínky, že bude k takovému vstupu přizvána Policie České republiky a okamžitě informován Nájemce. Duplikáty klíčů od Nebytových prostorů budou uloženy u Ochranné služby Vojenské policie České republiky.
- 13.9.** Smluvní strany budou respektovat omezení vztahující se na ochranu ústavních činitelů a sídlo ústavního orgánu, jak tato omezení vyplývají nebo budou vyplývat z platných právních předpisů. Nájemce nebude porušovat tuto Smlouvu, pokud v rámci výkonu práva nájmu dojde ze strany příslušných orgánů nebo organizačních složek státu k použití opatření na ochranu ústavních činitelů nebo jim na roveň kladených osob nebo na ochranu sídla ústavních orgánů.

XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1.** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., zákona o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Nájemce zajistí uveřejnění do deseti (10) pracovních dnů od podpisu této Smlouvy, jinak je zveřejnění oprávněn zajistit Pronajímatel. Rozsah zveřejnění bude smluvními stranami vzájemně odsouhlasen, a to vždy tak, aby byly splněny požadavky stanovené zákonem č. 340/2015 Sb.
- 14.2.** Tato Smlouva je závazná pro smluvní strany a jejich právní nástupce a zároveň opravňuje právní nástupce smluvních stran.
- 14.3.** Nájemce si vyhrazuje právo Smlouvu zveřejnit v rozsahu podle čl. 14.1 způsobem umožňujícím nepřetržitý přístup.
- 14.4.** Jakékoli oznámení, žádosti, výzvy či jiné sdělení dle Smlouvy (dále jen „**Oznámení**“) bude oznamováno písemně. Písemné Oznámení musí být doručeno druhé smluvní straně osobně, doporučenou poštou nebo elektronicky do datové schránky na kontaktní údaje příslušné smluvní strany uvedený v čl. I této Smlouvy.
- 14.5.** Smluvní strany si poskytnou veškerou nezbytnou součinnost za účelem plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy,
- 14.6.** Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným nebo nevymahatelným, nedotýká se tato neplatnost nebo nevymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po doručení výzvy druhé smluvní strany neplatné nebo nevymahatelné ustanovení nahradit ustanovením platným a vymahatelným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednaly, že pokud by se způsob vyúčtování zúčtovatelných plateb nebo výpočet kterékoli z plateb podle Smlouvy ukázal jako neplatný, nemá tato skutečnost vliv na nájem Předmětu nájmu a je plně oddělitelné od ostatních ustanovení Smlouvy. Pokud by se Smlouva jako celek stala neplatnou, smluvní strany uzavřou bez zbytečného odkladu novou nájemní smlouvu za shodných nebo obdobných principů, které

jsou obsaženy v Smlouvě tak, aby právo Nájemce užívat Předmět nájmu nebylo dotčeno a aby nebyla ohrožena nebo ochromena činnost Nájemce jako organizační složky státu a zároveň nebylo dotčeno právo Pronajímatele inkasovat platby od Nájemce za užívání Předmětu nájmu.

- 14.7.** Veškeré spory mezi smluvními stranami vznikající ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny pokud možno nejprve smírně. Nebude-li smírného řešení dosaženo, budou spory s konečnou platností vyřešeny příslušným soudem České republiky.
- 14.8.** Tato Smlouva a spory z ní vzniklé se řídí právními předpisy České republiky.
- 14.9.** Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými Dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

Přílohy:

Příloha 1A	Soupis Nebytových prostorů vč. výměry a vyznačení společných prostorů
Příloha 1B	Situační výkresy Nebytových prostorů
Příloha 1C	Soupis a situační výkresy parkovacích ploch
Příloha 2	Služby
Příloha 3	Podmínky údržby Objektu, Parkovacích stání a Předmětu nájmu
Příloha 4	Odsouhlasený space plan
Příloha 5	Specifikace standardu Kancelářských Prostorů
Příloha 6	Harmonogram Prací Pronajímatele s daty dokončení a předání
Příloha 7	Specifikace později předávaných prostorů
Příloha 8	Provozní řád

V Praze

.....

Mgr. Tomáš Urbánek
ředitel
podepsáno elektronicky

Ing. Pavel Měchura
Digitally signed
by Ing. Pavel
Měchura
Date: 2024.12.18
11:05:19 +01'00'...

Ing. Pavel Měchura
člen správní rady
podepsáno elektronicky