



SMLOUVA

o nájmu části nemovitosti uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jako „ObčZ“), mezi těmito smluvními stranami (dále také jako „Smlouva“):

Obchodní firma:	CREAM assets, s.r.o.
se sídlem:	Nuselská 262/34, 14000 Praha 4 – Nusle
doručovací adresa:	Vavrečkova 5657, 760 01 Zlín
IČ:	29447372
DIČ:	CZ29447372
zastoupena:	Ing. Martinem Jarolímem, MBA, jednatelem Mgr. Romanem Švecem, jednatelem zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 223948
bankovní spojení:	
telefon + fax:	
e-mail:	
datová schránka:	8wveCuz

dále jen „pronajímatel“

subjekt:	Česká republika - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra organizační složka státu
se sídlem:	Lhotecká 559/7, Kamýk, 143 00 Praha
doručovací adresa:	P.O. BOX 110, 143 00 Praha 4
IČ:	60498021
DIČ:	není plátce DPH
zastoupena:	Mgr. Petr Pondělíček, ředitel
bankovní spojení:	52626881/0710
telefon + fax:	
e-mail:	
datová schránka:	7ruiypv

dále jen „nájemce“





Článek I Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 27481, pro okres, obec a k.ú. Zlín, a to pozemku parc. č. st. 3325/2, jehož součástí je budova č.p. 7015. Budova se nachází na adrese Šedesátá 7015, 76001 Zlín (budova 64/1, areál Svít, Zlín).
2. Pronajímatel pronajímá nájemci touto Smlouvou část nemovitosti - prostory nacházející se v nemovitosti specifikované v článku I. Smlouvy (dále jako „**Nebytové prostory**“), a to:
 - označení Nebytových prostor: viz. půdorysný plán
 - umístění Nebytových prostor: 3. NP
 - o celkové výměře: 783,31 m²

Celková výměra pronajatých Nebytových prostor činí 783,31 m².

Pro účely nájmu se výslovně uvádí, že z celkové výměry pronajatých Nebytových prostor činí plocha kancelářských prostor celkem 262,48 m²

Pronajaté Nebytové prostory jsou vyznačeny na půdorysném plánu, který tvoří přílohu této Smlouvy.
3. Nájemce Nebytové prostory do nájmu přijímá.
4. Pronajímatel se dále zavazuje zajišťovat touto Smlouvou pro nájemce služby spojené s dodávkou elektrické energie do Nebytových prostor (dále jako „Služby“). Nájemce je povinen hradit pronajímateli cenu Služeb paušální částkou uvedenou v čl. IV. odst. 1 této Smlouvy.
5. Pronajímatel pro účely nájmu uvádí, že účetní hodnota Nebytových prostor činí celkem 8.376.627,87 Kč.

Článek II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu Nebytových prostor je dislokace pracoviště Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra a Krajského asistenčního centra pomoci Ukrajině, tedy výkon ekonomicky nevýdělečných činností.
2. Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory toliko ke sjednanému účelu a současně jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popř. k účelu určenému v rozhodnutí o schválení změny užívání Nebytových prostor. Ust. § 2304 odst. 2 ObčZ se nepoužije.
3. V případě, že účel užívání Nebytových prostor stanovený v kolaudačním souhlasu (nebo obdobném dokumentu jej nahrazujícím), nesouhlasí s účelem užívání sjednaným v odst. 1 tohoto článku, zavazuje se **pronajímatel** zajistit na vlastní náklady vydání kolaudačního souhlasu popř. jiného souhlasu se změnou užívání Nebytových prostor, na základě kterého bude možno užívat Nebytové prostory k účelu sjednanému v odst. 1 tohoto článku. V tomto případě se pronajímatel zavazuje zajistit veškeré rozhodnutí, stanoviska, souhlasy atd. příslušných správních orgánů souvisejících s Nebytovými prostory.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájem Nebytových prostor se sjednává na dobu **určitou 7 let** (dále jako „základní doba nájmu“).
 - 1.1. Počátek základní doby nájmu bude stanoven dnem předání Nebytových prostor nájemci na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami. Smluvní strany shodně konstatují, že předpokládaný počátek doby nájmu je **1. 9. 2025**. V případě, že





Nebytové prostory nebudou předané nájemci ani do **1.10.2025**, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

- 1.2. Smluvní strany se dohodly, že se ve prospěch nájemce zřizuje právo opce tuto dobu prodloužit o další 3 roky, a to tím způsobem, že nejpozději 6 měsíců před ukončením nájemního vztahu nájemce písemně informuje pronajímatele, že na pokračování nájemního vztahu trvá. Tím se tato smlouva prodlužuje na další 3 roky od dne skončení nájemního vztahu. Toto právo opce lze však použít za dobu trvání nájemního vztahu jen dvakrát.
2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran. Nájemce je též oprávněn v souladu s §12a odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. Smlouvu písemně vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodů, v jednoleté výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně výpověď doručena.
3. Pronajímatel může nájem Nebytových prostor vypovědět písemnou výpovědí rovněž v 10denní výpovědní době, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci, porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, přičemž porušením povinností zvláště závažným způsobem se zejména rozumí:
 - a) je-li nebo ocitnul-li se v posledních třech měsících nájemce po dobu delší než 10 dní v prodlení s placením nájemného za užívání Nebytových prostor, jeho části, Služeb, nebo jejich části, přičemž pronajímatel písemně vyzval nájemce k nápravě a poskytl mu k tomu dodatečnou lhůtu v délce trvání alespoň 10 kalendářních dnů;
 - b) užívá-li nájemce Nebytové prostory v rozporu se sjednaným účelem nájmu nebo v rozporu se Smlouvou;
 - c) provede-li nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební či jiné obdobné úprav Nebytových prostor, jakož i jakékoliv zásahy do podstaty nemovitosti, ve které se Nebytové prostory nacházejí;
 - d) přenechal-li nájemce Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - e) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin nebo pro úmyslný přestupek spáchaný na pronajímateli, jeho obchodnímu partnerovi nebo na osobě, která bydlí nebo užívá nemovitost, ve které se Nebytové prostory nachází, nebo proti cizímu majetku, který se v takové nemovitosti nachází;
 - f) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), hrubě klid nebo pořádek v Nebytových prostorech a/nebo v nemovitosti, kde se Nebytové prostory nacházejí, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
 - g) užívá-li nájemce nebo osoba uvedená v předchozím odstavci Nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo závažné poškození Nebytových prostor, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele, aby Nebytové prostory řádně užíval, ve které nájemci poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy; hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě;
 - h) poruší – li nájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost vyplývající pro něj z ust. článku V, bod 2, písmeno c);
 - i) poruší – li nájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost na úseku požární ochrany vyplývající pro něj z článku VI;
 - j) označí -li nájemce Nebytové prostory nebo budovu, v níž se Nebytové prostory nachází (týká se výloh, výkladců, vstupních dveří do budovy a dalších) jakýmkoliv reklamními označeními, nebo označeními provozovny, včetně plakátů, světelných tabulí, a to bez souhlasu pronajímatele;





- k) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývajících z nájmu Nebytových prostor.

V souvislosti s výše uvedenými důvody pro výpověď této smlouvy se smluvní strany výslovně dohodly, že vyloučí podmínku způsobení značné újmy pronajímateli upravenou v ust. § 2232 ObčZ, pro výpověď této smlouvy pronajímatelem. Smluvní strany dále činí nesporným, že shora uvedený výčet porušení povinností zvláště závažným způsobem je výčtem demonstrativním a lze tedy tuto smlouvu vypovědět rovněž z důvodů předvídaných zákonem.

4. Obě smluvní strany se dále dohodly na tom, že důvodem k vypovězení této Smlouvy ze strany pronajímatele je rovněž skutečnost, že nájemce je o více než 10 dní v prodlení s úhradou jakékoli platby nebo její části vůči společnosti CREAM Real Estate, s.r.o., se sídlem Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4, Nusle, IČ: 277 90 380 (dále též jako „**CREAM Real Estate, s.r.o.**“), vyplývající ze smlouvy o dodávce medií a poskytování služeb spojených s nájmem Nebytových prostor ze dne ~~1.11.2021~~ **02.11.2025** (dále též jako „Energó smlouva“), na základě které společnost CREAM Real Estate, s.r.o. poskytuje nájemci služby související s nájemním vztahem dle této smlouvy, přičemž CREAM Real Estate, s.r.o. písemně vyzval nájemce k nápravě a poskytl mu k tomu dodatečnou lhůtu v délce trvání alespoň 10 kalendářních dnů; v tomto případě je výpovědní lhůta 10denní a počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
5. Nájemce může nájem Nebytových prostor vypovědět rovněž písemnou výpovědí ve tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně výpověď doručena, a to jen z těchto výpovědních důvodů:
- a) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor, jestliže takové porušování povinností zároveň působí nájemci značnou újmu;
 - b) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu v Nebytových prostorách, kterou není povinen provést nájemce a kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, přičemž se jedná o takovou opravu, během jejíhož provádění nemůže nájemce Nebytové prostory po dobu delší než 1 týden vůbec užívat, a pronajímatel dočasně neposkytne nájemci k užívání náhradní prostory;
 - c) zaniknou-li během nájmu Nebytové prostory; zaniknou-li Nebytové prostory z části, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby s tím, že pokud nájemce nesdělí pronajímateli volbu některého z výše uvedených dvou nároků do jednoho týdne od zániku části Nebytových prostor, má se zato, že zvolil slevu z nájemného a právo na výpověď nájmu v takovém případě zaniká; pokud zaniknou Nebytové prostory pouze z menší části, má nájemce pouze právo na slevu z nájemného;
 - d) stanou-li se Nebytové prostory nepoužitelné k užívání k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou vůbec na straně nájemce.

V souvislosti s výše uvedenými důvody pro výpověď této smlouvy uvedenými v tomto bodě pod písm. a) až d) se smluvní strany výslovně dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět až poté, co zašle pronajímateli písemnou výzvu k nápravě porušení výše uvedených povinností, která nebude kratší než 10 kalendářních dnů a pronajímatel nezjedná nápravu.

Článek IV.

Nájemné a další platby

1. Nájemné za užívání Nebytových prostor přenechaných do nájmu, se sjednává takto:

- a) Nájemné za užívání veškerých Nebytových prostor, specifikovaných v článku I. této Smlouvy činí **2.312.328 Kč za rok**





- b) Měsíční nájemné tedy činí **192.694 Kč**
 - c) Cena nájmu Nebytových prostor činí **2.952 Kč / m² / rok**
 - d) Cena Služeb se sjednává paušální částkou ve výši **37.087 Kč měsíčně + příslušná sazba DPH**
 - e) Cena Služeb spojených s užíváním technického zařízení ve výši **stanovené dle čl. V. odst. 1. písm. d) této smlouvy + příslušná sazba DPH**, přičemž tuto částku je nájemce povinen hradit pouze v období prvních 24 měsíců trvání základní doby nájmu (dle předpokladu v období od 1. 9. 2025 do 31. 8. 2027)
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen pronajímateli hradit sjednané měsíční platby nájemného, Služeb a Služeb spojených s užíváním technického zařízení na základě splátkového kalendáře, který je daňovým dokladem ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů. Měsíční nájemné je splatné k desátému dni kalendářního měsíce, za který je hrazeno, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění je první den takového kalendářního měsíce, ledaže by ze splátkového kalendáře vyplývalo něco jiného.
3. Splátkový kalendář bude pronajímatelem vydáván na období od 1.4 běžného kalendářního roku do 31.3 bezprostředně následujícího kalendářního roku; každý splátkový kalendář bude zveřejněn na Klientském portálu nájemce nejpozději v poslední den trvání předchozího splátkového kalendáře. Předtím uvedené neplatí pro splátkový kalendář, který
- a) se vydává pro období od data účinnosti této Smlouvy (resp. počátku doby nájmu dle čl. III. odst. 1.1.) do 31.3 bezprostředně následujícího kalendářního roku, nebo
 - b) bude vydán v návaznosti na změnu Smlouvy na dobu od data účinnosti takové změny do 31.3 bezprostředně následujícího kalendářního roku,
4. V případě, že dojde k zániku této Smlouvy před uplynutím celé doby, na kterou je vystaven splátkový kalendář, zaniká splátkový kalendář v rozsahu, ve kterém přesahuje dobu skutečného trvání této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že v případě, že nájemní vztah skončí k jinému dni než k poslednímu dni kalendářního měsíce, zaniká splátkový kalendář k poslednímu dni kalendářního měsíce bezprostředně přecházejícího kalendářnímu měsíci, v němž skutečně došlo ke skončení nájemního vztahu. Nájemné a cena Služeb za poměrnou část posledního měsíce trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, bude uhrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se hradit nájemné popř. jeho část na základě takto vystavené faktury v termínu splatnosti určeném pronajímatelem.
5. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného počínaje rokem 2026, v závislosti na míře inflace v uplynulém kalendářním roce s tím, že nájemné se zvýší o částku odpovídající míře inflace za ten který uplynulý kalendářní rok v období od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku stanovené dle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu, případně orgánu, který by snad v budoucnu Český statistický úřad nahradil.
- Při úpravě výše nájemného bude postupováno tak, že pronajímatel oznámí nájemci novou výši nájemného, a to zveřejněním na Klientském portálu. Přílohou oznámení bude nový splátkový kalendář s výší nájemného pro další kalendářní rok, vyplývající z míry inflace za předchozí kalendářní rok. Toto oznámení provede pronajímatel vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku s tím, že fakturou doloží nájemci rovněž zvýšenou výši nájemného za období od 1. 1. do 31. 3. příslušného kalendářního roku a novým splátkovým kalendářem stanoví zvýšené splátky nájemného pro období od 1. 4. příslušného kalendářního roku do 31. 3. následujícího kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn nájemci doložit nájemné za předchozí kalendářní měsíce a stanovit zvýšené splátky pro další kalendářní měsíce toho kterého kalendářního roku i kdykoliv po 31. 3. příslušného kalendářního roku, nejpozději však do 31. 12. příslušného kalendářního roku.





6. V případě, že by se snad stalo, že pronajímatel bude zajišťovat pro nájemce dodávku služeb, je nájemce povinen hradit cenu takových služeb nad rámec nájemného, a to na základě řádných daňových dokladů vystavovaných pronajímatelem.
7. V případě prodlení nájemce s placením nájemného či jakékoliv jiné platby dle této Smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,15 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení. Pokud by se snad stalo, že prodlení s úhradou uvedených plateb bude trvat déle než 20 kalendářních dnů, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje následujícím kalendářním dnem, na 0,5 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
8. Smluvní strany se dohodly pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného, resp. jakékoliv jiné platby podle této Smlouvy, že jakékoliv platby nájemce bez ohledu na jejich označení, resp. účelové určení, je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nároků pronajímatele v následujícím pořadí:
 - a) smluvních pokut, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
 - b) úroků z prodlení, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
 - c) úhradu dlužného nájemného.
9. Smluvní strany sjednávají, že řádné daňové doklady, ať již splátkové kalendáře nebo faktury, které pronajímatel vystaví podle této Smlouvy a oznámení o úpravě výše nájemného pronajímatel zašle nájemci na e-mailovou adresu:  a současně je zveřejní na účtu nájemce na Klientském portálu ve formátu PDF (o tomto přijde nájemci notifikace formou e-mailu na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v příslušných ustanoveních o Klientském portálu v Energo smlouvě, jako e-mail pro zasílání notifikací). V takovém případě se daňový doklad a oznámení považuje za doručené následujícím pracovním dnem po odeslání e-mailu na výše uvedenou emailovou adresu.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil s ustanoveními o Klientském portálu a Zákaznickém centru dle příslušných ustanovení Energo smlouvy, které se týká jak požadavků spojených s Energo smlouvou, tak požadavků spojených s touto smlouvou a které tvoří také přílohu této smlouvy – Klientský portál a Zákaznické centrum. Nájemce tedy s užíváním Klientského portálu a Zákaznického centra souhlasí.
10. Smluvní strany se též výslovně dohodly, že pokud dojde ke změně ceny (zvýšení nebo snížení) ze strany hlavních dodavatelů Služeb, popřípadě ke zvýšení nebo snížení nákladů spojených s dodávkou Služeb, je Pronajímatel oprávněn upravit výši paušální ceny za Služby uvedenou v odst. 1 tohoto článku alikvotně, a to již v průběhu daného roku. Pronajímatel je v tomto případě povinen oznámit nájemci novou výši paušální ceny Služeb na e-mail uvedený v odst. 9 tohoto článku a současně ji zveřejnit na Klientském portálu.
11. V případě, že nájemce vypoví tuto Smlouvu v souladu s čl. III. odst. 2 této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu nebo bez uvedení důvodu, a to před uplynutím základní doby nájmu, má pronajímatel nárok na úhradu sankce (smluvní pokuty), která je splatná na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností alespoň 14 kalendářních dnů od vystavení, a to ve výši:

$$SP = \frac{\text{výše investice}}{84} * M$$

kde:

SP – výše smluvní pokuty

M – počet měsíců od uplynutí výpovědní doby do uplynutí základní doby nájmu

výše investice – bude doplněna formou dodatku částka odpovídající nákladům pronajímatele na uvedení Nebytových prostor do stavu fit-out (viz. čl. V. odst. 1. písm. a))





12. V případě, že nájemce vypoví tuto Smlouvu v souladu s čl. III. odst. 2 této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu nebo bez uvedení důvodu, a to před uplynutím dvou let trvání základní doby nájmu, má pronajímatel nárok (současně s nárokem uvedeným v odst. 11 tohoto článku) na úhradu sankce (smluvní pokuty), která je splatná na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností alespoň 14 kalendářních dnů od vystavení, a to ve výši:

$$SP = \frac{\text{výše investice}}{24} * M$$

kde:

SP – výše smluvní pokuty

M – počet měsíců od uplynutí výpovědní doby do uplynutí dvou let trvání základní doby nájmu

výše investice – bude doplněna formou dodatku částka odpovídající nákladům na zřízení technického zařízení (viz. čl. V. odst. 1. písm. d)) bez DPH

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci Nebytové prostory řádně zkolaudované a ve stavu fit-out v souladu s přílohou č. 3 této Smlouvy, a to do 14 dnů ode dne, kdy Nebytové prostory budou způsobilé k řádnému užívání. Za tímto účelem pronajímatel vhodným způsobem vyzve nájemce, aby si nebytové prostory převzal. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli veškerou nezbytnou součinnost a Nebytové prostory si do 14 dnů ode dne, kdy tyto budou způsobilé k řádnému užívání, od pronajímatele převzít. V případě prodlení má pronajímatel nárok na ušlý zisk ve výši odpovídající řádnému nájemnému. O předání a převzetí Nebytových prostor bude sepsán samostatný předávací protokol. Nájemce prohlašuje, že si Nebytové prostory důkladně prohlédl, že jejich stav je mu dobře znám, a že tyto prostory jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu.
- b) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému účelu, pokud z dalších ustanovení této Smlouvy nevyplývá něco jiného.
- c) předat nájemci nejpozději při podpisu této Smlouvy kopii průkazu energetické náročnosti budovy, v níž se Nebytové prostory nacházejí (dále jen jako „Průkaz energetické náročnosti“). Nájemce tímto prohlašuje, že mu byl pronajímatelem před uzavřením této Smlouvy předložen a předán Průkaz energetické náročnosti.
- d) provést nejpozději ke dni počátku základní doby nájmu úpravy Nebytových prostor spočívající ve zřízení technického zařízení pronajímatele tak, aby byl schopen pro nájemce poskytovat následující služby:
 - i. služba užívání datových sítí,
 - ii. služba užívání kamerového systému,
 - iii. služba užívání PZTS,
 - iv. služba užívání vyvolávacího systému.

Smluvní strany se dohodly, že náklady na úpravy předmětu nájmu dle tohoto písm. d) uhradí a provede pronajímatel. Nájemce je následně povinen tyto náklady hradit pronajímateli v rámci služby „Služby spojené s užíváním technického zařízení“. Výše poplatků za tuto službu bude specifikována v dodatku k této smlouvě poté, co budou známy celkové náklady vynaložené pronajímatelem na provedení úprav Nebytových prostor. Výše poplatku bude odpovídat principu rozložení úhrady do rovnoměrných měsíčních splátek po dobu prvních dvou let trvání základní doby nájmu. V případě, že nájemce odmítne uzavřít s pronajímatelem dodatek určující





výši Služeb spojených s užíváním technického zařízení, je pronajímatel oprávněn tuto částku stanovit jednostranně.

Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že v případě, že v rámci provádění Služeb spojených s užíváním technického zařízení vyvstane potřeba provést jakoukoliv opravu, úpravu, revizi, servis, obnovu hmotného majetku apod., zajistí tyto služby pronajímatel sám nebo prostřednictvím externí společnosti, přičemž veškeré náklady s tím spojené je oprávněn v plné výši přefakturovat na nájemce. Nájemce informuje pronajímatele o jakékoliv vadě technického zařízení prostřednictvím Klientského portálu, přičemž pronajímatel zajistí takovou opravu, úpravu apod. bez zbytečného odkladu.

2. Nájemce je povinen:

- a) užívat Nebytové prostory jako řádný hospodář výlučně k ujednanému účelu a hradit nájemné za toto užívání, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této Smlouvy;
- b) provádět drobné opravy a údržbu pronajatých Nebytových prostor, zejména malby, opravy omítek, výměnu vadných zářivkových trubíc, žárovek apod. do výše 15.000,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu;
- c) nájemce se zavazuje neskladovat v pronajatých Nebytových prostorech v jednom prostoru nebo požárním úseku látky a směsi klasifikované podle zvláštního právního předpisu upravujícího oblast chemických látek¹ jako oxidující, extrémně hořlavé, vysoce hořlavé a hořlavé, nebo látky a směsi, které splňují kritéria tříd a kategorií nebezpečnosti 2.3; 2.6 a 2.7; 2.8 typy A až F; 2.9 až 2.14 a 2.15 typy A až F stanovených v přímo použitelném předpisu Evropské unie², v celkovém množství těchto látek a směsí přesahujícím 1 000 kg v pevném stavu nebo 250 litrů v kapalném stavu, s výjimkou případů, kdy je prostor k tomuto účelu řádně zkolaudován; v případě porušení této povinnosti nájemcem, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý kalendářní den, ve kterém bude tato povinnost nájemcem porušena; tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody;
- d) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav Nebytových prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy;
- e) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti; toto ustanovení platí i ve vztahu ke třetím osobám, a to včetně veškerých škod, které pronajímateli vzniknou při provádění stavebních a jiných úprav nájemcem či jeho dodavatelem, jakož i v souvislosti s realizací zásobování Nebytových prostor;
- f) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti;
- g) zdržet se užívání Nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy nebo do užívání okolních nemovitostí;
- h) Nebytové prostory udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených;
- i) zajistit řádnou péči o pronajaté Nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením; v případě výskytu závad, poškození nebo potřeby provedení oprav, k nimž je povinen pronajímatel a které je třeba bez prodlení odstranit, je nájemce povinen takovou potřebu pronajímateli ihned oznámit a učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla; jinou závalu, poškození nebo potřebu provedení oprav je nájemce povinen oznámit

¹ Zákon č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a o změně některých zákonů (chemický zákon).

² Příloha I nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1272/2008 ze dne 16. prosince 2008 o klasifikaci, označování a balení látek a směsí, o změně a zrušení směrnic 67/548/EHS a 1999/45/ES a o změně nařízení (ES) č. 1907/2006, v platném znění.





- pronajímateli bez zbytečného odkladu, ujednání o odpovědnosti za škodu v případě porušení této povinnosti se použije obdobně;
- j) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Nebytových prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, je nájemce povinen opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Nebytových prostor,
 - k) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých Nebytových prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - l) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých Nebytových prostorách proti odcizení; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatelem je pojištěna pouze nemovitost, v níž se Nebytové prostory nacházejí, přičemž, pokud má nájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do Nebytových prostor po dobu trvání nájmu umístit, musí si takové pojištění nájemce smluvně sjednat samostatně;
 - m) uhradit náklady na zřízení jakýchkoliv telefonních linek, pokud je bude nájemce využívat;
 - n) zajistit, aby zaměstnanci nájemce, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí, respektovali, veškerá bezpečnostní, požární preventivní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, včetně pokynů pronajímatele vymezuje pohyb pracovníků v budově a vybavenost potřebnými doklady (průkazy a jiné doklady); v souvislosti s provozem činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím je nájemce povinen zajistit dodržování příslušných předpisů o požární ochraně, včetně souvisejících předpisů vydaných pronajímatelem, tak jak je podrobně vymezeno v článku VI. této Smlouvy;
 - o) řídit se provozním řádem nemovitosti vydaným pronajímatelem a jeho případnými změnami a aktualizacemi;
 - p) umožnit pronajímateli na základě oznámení učiněného v přiměřené době předem kontrolu Nebytových prostor za účelem zjištění, zda nájemce užívá Nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem, a zda plní své další povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jakož i z ObčZ, stejně jako za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav, nebo ročních inventur majetku; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
 - q) v době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožnit dalšímu zájemci o nájem přístup k Nebytovým prostorům v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem;
 - r) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele označení Nebytových prostor, jakož i Budovy, v níž se Nebytové prostory nachází (týká se to také výloh, výkladců, vstupních dveří do budovy, jakož i do Nebytových prostor) jakýmkoliv reklamními označeními, nebo označení provozovny, včetně plakátů, světelných tabulí a dalších označení;
 - s) nájemce je povinen sdělit pronajímateli před skončením nájmu na e-mail pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo jiný e-mail, který pronajímatel nájemci sdělí, osobu, která bude pronajímateli nebytové prostory předávat, a to nejpozději 5 pracovních dní přede dnem skončení nájemního vztahu. Toto neplatí v případě, kdy předává nebytové prostory statutární orgán (např. jednatel apod.). V případě, kdy nájemce pronajímateli tuto osobu nesdělí, jsou pronajímatel nebo jeho zástupci oprávněni převzít nebytové prostory od osoby, která se v den skončení nájmu v nebytových prostorách prokáže plnou mocí, nebo osobě, která zástupci pronajímatele sdělí, že je oprávněna Nebytové prostory předat. Má se tedy za to, že takové osoba je ve smyslu § 430 odst. 2 oprávněna pronajímateli nebytové prostory předat.
3. Oznámí – li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu Nebytových prostor, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a neodstraní – li pronajímatel takovou vadu do jednoho měsíce a v případech, kdy to není z technických důvodů možné, v době technicky možné, přičemž nájemce může Nebytové prostory užívat jen se značnými obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených výdajů.





4. Nájemce je též povinen ihned ohlásit pronajímateli změny v registraci k dani z přidané hodnoty. V případě, že tak nájemce neučiní, pronajímatel je oprávněn účtovat mu veškeré škody a ztráty tímto neohlášením způsobené. Stane-li se nájemce v průběhu nájmu plátcem daně z přidané hodnoty, je Pronajímatel oprávněn zvýšit sjednané nájemné o sazbu DPH, v takovém případě je Pronajímatel povinen vystavit nájemci nový splátkový kalendář s upravenou výši nájemného o sazbu DPH.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě. V této souvislosti poskytuje pronajímatel nájemci písemný souhlas, aby Nebytové prostory přenechal do užívání Ministerstvu vnitra - Odboru azylové a migrační politiky, IČ: 00007064, P. O. Box 21/OAM, 170 34 Praha 7.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že služby související s nájemním vztahem dle této smlouvy (např. dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, atd.) nebudou nájemci poskytovány pronajímatelem, s výjimkou těch služeb, jejichž poskytování pronajímatelem je výslovně dohodnuto. Smluvní strany se dohodly, že služby související s nájemním vztahem dle této smlouvy budou nájemci ve sjednaném rozsahu a za dohodnutých podmínek poskytovány společností CREAM Real Estate, s.r.o., a to na základě Energo smlouvy.

Článek VI.

Dodržování povinností nájemcem na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany.

1. Nebytové prostory se podpisem této smlouvy z pohledu předpisů na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen „BOZP“) považují za prostor předaný nájemci.
2. Nájemce prohlašuje, že byl řádně poučen a seznámen s riziky vyskytujícími se v Nebytových prostorách, s umístěním uzávěrů energií a hlavních vypínačů elektrického proudu.
3. Nájemce je povinen:
 - a) zajistit v Nebytových prostorách dodržování všech předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, nakládání s odpady a látkami škodlivými a jedovatými a na úseku BOZP, a to až do doby, kdy prostory vyklidí a protokolárně vrátí zpět pronajímateli;
 - b) zajišťovat v Nebytových prostorách BOZP pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují
4. Nájemce plní samostatně na vlastní náklady povinnosti na úseku požární ochrany stanovené zákonem č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**Zákon o PO**“), a předpisy vydaných na jeho základě ve všech pronajatých Nebytových prostorech, které užívána základě této smlouvy. Nájemce z toho důvodu nese odpovědnost za případné porušení Zákona o PO, předpisů vydaných na jeho základě (zejména se jedná o vyhlášku Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**Vyhláška o požární prevenci**“) nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany.
5. Nájemce není odpovědný za plnění těch povinností, za jejichž plnění odpovídá ze Zákona o PO pronajímatel, nebo plnění těch povinností, k jejichž plnění se pronajímatel zavazuje v nájemní smlouvě. V případě pronajímatele se jedná o následující povinnosti:
 - a) provádění kontrol a revizí zařízení pevně spojených s nemovitostí, ve které se nebytové prostory nacházejí – elektroinstalace, hromosvody, komíny, plynová zařízení, zdroje tepla apod.;
 - b) vybavení Nebytových prostor požárně bezpečnostními zařízeními v souladu s ověřenou projektovou dokumentací stavby (netýká se věcných prostředků PO, např. přenosných hasicích přístrojů);





- c) provádění kontrol a revizí požárně bezpečnostních zařízení instalovaných v nemovitosti, ve které se nebytové prostory nacházejí;
- d) označování pracovišť a ostatních míst ve společných a technických prostorách budovy příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany;
- e) označování míst v budově, na kterých se nacházejí požárně bezpečnostní zařízení.

Nájemce umožní pronajímateli provádění pravidelných kontrol a revizí u zařízení uvedených v tomto odstavci.

6. Nájemce je zejména povinen:

- a) zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly, prohlídky a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení s výjimkou těch, které jsou trvalou součástí budovy; Ustanovení tohoto bodu se nevztahuje na elektrická a jiná technická zařízení, které jsou trvalou součástí budovy, a do pronajatých prostor si je instaloval nájemce na základě souhlasu pronajímatele. U těchto zařízení je nájemce odpovědný za provoz zařízení a zajišťuje veškeré periodické a jiné revize, kontroly, prohlídky a zkoušky na svůj náklad. Platné revizní zprávy, doklady o kontrolách, prohlídkách a zkouškách a jiné dokumenty, prokazující splnění povinností dle tohoto odstavce je nájemce povinen poskytnout pronajímateli do jednoho týdne od vyžádání.
- b) začlenit činnost provozovanou v Nebytových prostorách podle požárního nebezpečí dle ust. § 4 odst. 1 Zákona o PO; stejnopis dokumentace o začlenění činnosti poskytuje nájemce bezprostředně po schválení pronajímateli, to platí i při každé změně mající vliv na začlenění činnosti;
- c) obstarat a zabezpečit pro Nebytové prostory v potřebném množství a druzích věcné prostředky požární ochrany (v souladu s ust. § 2, odst. 3) a 5) Vyhlášky o požární prevenci) se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti a udržovat je v provozuschopném stavu (zejména obstarat a zabezpečit pro Nebytové prostory přenosné hasicí přístroje, včetně jejich řádného zajištění proti pádu a následně zabezpečení provádění ročních kontrol provozuschopnosti);
- d) vytvářet podmínky pro hašení požáru a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení a k produktovodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládání požárně bezpečnostních zařízení;
- e) dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků a činností;
- f) označovat pracoviště a ostatní místa v Nebytových prostorách příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany; nájemce zabezpečuje také označení směru úniku v Nebytových prostorách a únikových východů ze strany Nebytových prostor;
- g) pravidelně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby, technika požární ochrany nebo preventisty požární ochrany dodržování předpisů o požární ochraně v pronajatých Nebytových prostorách a neprodleně odstraňovat zjištěné závady;
- h) umožnit orgánu státního požárního dozoru (dále jako „SPD“) provedení kontroly plnění povinností na úseku požární ochrany, poskytovat mu požadované doklady, dokumentaci a informace vztahující se k zabezpečení požární ochrany v souladu se Zákonem o požární ochraně, ve stanovených lhůtách splnit jím uložená opatření;
- i) poskytovat bezúplatně orgánu SPD výrobky nebo vzorky nezbytné k provedení požárně technické expertizy ke zjištění příčiny vzniku požáru;
- j) bezodkladně oznamovat územně příslušnému operačnímu a informačnímu středisku Hasičského záchranného sboru příslušného kraje každý požár vzniklý při činnostech, které provozuje, nebo v prostorách, které užívá. Totéž oznámení musí učinit i zástupci pronajímatele;
- k) respektovat příslušná ustanovení uvedená ve schválené dokumentaci požární ochrany pronajímatele.





7. Provozuje-li nájemce v Nebytových prostorách činnost se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím, je nad rámec povinností uvedených v článku VI. odst. 3 této Smlouvy povinen:

- a) stanovit organizaci zabezpečení požární ochrany v Nebytových prostorách s ohledem na požární nebezpečí provozované činnosti;
- b) prokazatelným způsobem stanovit a dodržovat podmínky požární bezpečnosti činností provozovaných v Nebytových prostorách, případně technologických postupů a zařízení, nejsou-li podmínky provozování činností a zabezpečování údržby a oprav zařízení stanoveny zvláštním předpisem;
- c) zajišťovat údržbu, kontroly a opravy technických a technologických zařízení způsobem a ve lhůtách stanovených podmínkami požární bezpečnosti nebo výrobcem zařízení;
- d) stanovit z hlediska požární bezpečnosti požadavky na odbornou kvalifikaci osob pověřených obsluhou, kontrolou, údržbou a opravami technických a technologických zařízení, pokud to není stanoveno zvláštními předpisy a zabezpečit provádění prací, které by mohly vést ke vzniku požáru, pouze osobami s příslušnou kvalifikací;
- e) mít k dispozici požárně technické charakteristiky vyráběných, používaných, zpracovávaných nebo skladovaných látek a materiálů potřebné ke stanovení preventivních opatření k ochraně života a zdraví osob a majetku;
- f) v prostorách s nejméně 3 zaměstnanci zřizovat preventivní požární hlídky.
- g) zpracovávat předepsanou dokumentaci požární ochrany, plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a udržovat ji v souladu se skutečným stavem; tato dokumentace požární ochrany musí respektovat podmínky požární bezpečnosti stanovené v dokumentaci požární ochrany pronajímatele, pokud je tato zpracována. V tom případě poskytuje pronajímatel nájemci ty druhy dokumentace požární ochrany, ve kterých jsou dotčeny Nebytové prostory;
- h) zabezpečit pravidelné školení zaměstnanců o požární ochraně a odbornou přípravu zaměstnanců zařazených do preventivních požárních hlídek, jakož i preventistů požární ochrany;

Provozuje-li nájemce v Nebytových prostorách činnost s vysokým požárním nebezpečím je dále povinen prostřednictvím odborně způsobilé osoby zabezpečit posouzení požárního nebezpečí z hlediska ohrožení osob, zvířat a majetku a plnění dalších povinností na úseku požární ochrany. Stejnopis Posouzení požárního nebezpečí schváleného příslušným Hasičským záchranným sborem kraje poskytuje nájemce bezprostředně po schválení pronajímateli.

8. Při spalování hořlavých látek na volném prostranství sousedících s nemovitostí, ve kterých se Nebytové prostory nacházejí, musí mít nájemce písemný souhlas zástupce pronajímatele a poté postupuje dle ust. § 5, odst. 2 Zákona o požární ochraně. Má-li nájemce společně s Nebytovými prostory pronajaty volná prostranství, na kterých se nacházejí porosty, nesmí nájemce porosty vypalovat.
9. Při svařování nebo nahřívání živců v tavných nádobách nebo jiných činnostech bezprostředně ohrožujících požární bezpečnost v Nebytových prostorách se dodavatel zavazuje dodržovat ustanovení platných předpisů³, včetně zpracování veškeré dokumentace k této činnosti a zajištění následného dozoru po ukončení těchto prací. Řádné zabezpečení těchto prací je povinen nájemce na požádání doložit zmocněné osobě pronajímatele.
10. Osobou zmocněnou pro jednání na úseku požární ochrany za pronajímatele je příslušný pracovník na pozici technik požární ochrany a za nájemce: [redacted]
mail: [redacted] Zmocněná osoba pronajímatele bude o závěrech z dílčích jednání na úseku požární ochrany mezi pronajímatelem a nájemcem informovat příslušného obchodně technického správce budovy v čl. I odst. 1. Smlouvy. Záznamy o všech důležitých skutečnostech týkajících se požární ochrany nájemce (včetně záznamů o dílčích jednáních mezi uvedenými

³ Např. Vyhláška č. 87/2000 Sb., kterou se stanoví požární bezpečnosti při svařování a nahřívání živců v tavných nádobách





zmocněnými osobami na tomto úseku) budou prováděny do požární knihy vedené nájemcem, případně obdobné dokumentace.

11. Nájemce a pronajímatel si poskytují při zdolávání požárů vzájemnou pomoc. Náhrada výdajů se řídí Zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.

Článek VII.

Doložka o obligačním statutu

Právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky a v rámci tohoto práva ObčZ.

Článek VIII.

Doložka o příslušnosti soudu

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

Článek IX.

Doručování

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, a který je právním jednáním, lze doručit:
 - a) datovou zprávou na adresu datové schránky uvedené v záhlaví této smlouvy.
 - b) pokud je dokument podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem nebo uznávaným elektronickým podpisem (tj. zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu), pak lze doručit na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně. Smluvní strany si sjednaly, že kontaktní e-mail budou kontrolovat alespoň jedenkrát za sedm dní;
 - c) osobně;
 - d) doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.

Bude-li to možné, zavazují se Smluvní strany doručovat dle odst. 1 způsoby v pořadí, v jakém jsou uvedeny, tj. primárně způsobem dle písm. a) a písm. b) před způsoby dle písm. c) a písm. d).
2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, a který není právním jednáním, lze doručit:
 - a) způsoby uvedenými dle odst. 1 písm. a) až d) tohoto článku,
 - b) prostřednictvím Klientského portálu nebo prostřednictvím e-mailu tam, kde je to v této smlouvě výslovně uvedeno
3. Právní jednání je perfektní (doručené) okamžikem, jakmile adresát nabude objektivní možnost seznámit se s jeho obsahem, tj. v okamžiku, kdy se dostane do dispoziční sféry adresáta:
 - a) v případě doručování prostřednictvím datové zprávy se okamžik doručení řídí § 18a zákona č. 300/2008 Sb., zákona o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů
 - b) v případě doručování prostřednictvím e-mailu okamžikem doručení na e-mailovou adresu adresáta,
 - c) v případě doručování osobně okamžikem předání,





- d) v případě doručování doporučeným dopisem okamžikem doručení na adresu adresáta, zejména předáním, vhozením do poštovní schránky, vhozením oznámení o uložení zásilky na poště do poštovní schránky apod.
4. Smluvní strany se zavazují zdržet všeho, čím by vědomě mařily doručování písemností. V souvislosti s doručováním prostřednictvím datových schránek nebo e-mailových adres dle odst. 1 písm. a) nebo b) tohoto článku, se obě smluvní strany zavazují pravidelně kontrolovat příchozí datové zprávy a e-maily, kdy za tímto účelem se obě smluvní strany dále zavazují do svých datových schránek nebo e-mailových adres přihlásit bez zbytečného odkladu po obdržení oznámení o dodání datové zprávy, nejméně však jednou za sedm dní;
5. V souvislosti s doručováním prostřednictvím datových schránek dle odst. 1 písm. a) tohoto článku se obě smluvní strany dále zavazují ve své datové schránce povolit příjem poštovních datových zpráv (tj. povolit příjem datových zpráv zasílaných třetími osobami odlišnými od orgánů veřejné moci) a neznepřístupnit svou datovou schránku, a to po dobu trvání této smlouvy a 6 měsíců po jejím skončení.
6. V případě změny e-mailové adresy či adresy datové schránky jsou smluvní strany povinny tuto změnu nahlásit druhé straně předem včetně dne, od kterého má být doručováno na nově sdělenou adresu.

Článek X. Úplnost smlouvy

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

Článek XI. Platnost smlouvy

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle ust. § 5 odst. 2 a § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění smlouvy v registru smluv provede nájemce.

Článek XII. Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí ObčZ, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy. Podle výslovné dohody smluvních stran se ust. § 2208, § 2210 odst. 3, § 2220 odst. 1 věta druhá za středníkem, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2230 a § 2247 ObčZ nepoužijí.
2. Jakékoliv ujednání o smluvní pokutě dle této Smlouvy nevylučuje právo Pronajímatele domáhat se vedle této smluvní pokuty také náhrady škody. Pronajímatel je tak oprávněn požadovat po nájemci vedle smluvní pokuty také náhradu škody, která vznikla porušením povinnosti nájemce, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
3. Jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou s vlastnoručním podpisem a v případě právního jednání prostřednictvím e-mailu nebo datové schránky s kvalifikovaným nebo uznávaným elektronickým podpisem smluvní strany, případně statutárních orgánů, jedná-li se o právnickou osobu, nebo osoby oprávněné na základě písemného pověření statutárního orgánu. Pakliže případná smlouva nebude schválena ze strany pronajímatele statutárními orgány, není pronajímatel povinen uzavřít smlouvu, nebo dodatek smlouvy, přičemž druhá smluvní strana není oprávněna požadovat po pronajímateli náhradu škody, újmy nebo jakoukoliv jinou





kompenzaci v důsledku neuzavření smlouvy ze strany pronajímatele. Nájemce proto bere na vědomí, že jakékoliv jednání o změně smlouvy se zaměstnanci pronajímatele, musí být vždy schváleno statutárními orgány pronajímatele.

4. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Praze dne 10-02-2025

pronajímatel

Ing. Martin Jarolím, MBA a Mgr. Roman Švec
jednatelé

nájemce

Mgr. Petr Pondělíček
ředitel

Příloha:

- Příloha č. 1 - Klientský portál a Zákaznické centrum
- Příloha č. 2 - půdorysný plán
- Příloha č. 3 – stav fit-out



Příloha: Klientský portál a Zákaznické centrum

- a) Pronajímatel zřizuje ve spolupráci s CREAM Real Estate, s.r.o., pro své obchodní partnery **Klientský portál**, který je přístupný na klient.creamre.cz a **Zákaznické centrum** dostupné na tel: [redacted] jako hlavní a jediný komunikační kanál mezi pronajímatelem a nájemcem v záležitostech uvedených v tomto odstavci.

Klientský portál a Zákaznické centrum tedy slouží:

- pro zadávání veškerých technických požadavků na opravy a údržbu předmětu smlouvy
 - pro zadávání požadavků na úpravu smluvního vztahu
 - jako přehled o platební historii
 - jako přehled o řešení požadavků nájemce spojených se smluvním vztahem
 - pro řešení veškerých dalších provozních záležitostí
 - veškeré výše uvedené se týká jak požadavků spojených s touto smlouvou, tak požadavků spojených s Energo smlouvou, která se k této smlouvě váže
- b) Aktivace účtu v Klientském portálu proběhne po podpisu Smlouvy či dodatku, kdy operátor Zákaznického centra kontaktuje nájemce a společně aktivují přístup na Klientský portál. Současně proběhne případné založení dalších uživatelských účtů dle požadavku nájemce, včetně zaškolení všech aktivovaných osob a **seznámení nájemce s manuálem Klientského portálu a Zákaznického centra**. Standard řešení požadavků (jak normálního, tak i havárie) je uveden v manuálu Klientského portálu.
- c) Nájemce je povinen pro efektivní řešení veškerých požadavků uvedených v této využívat Klientský portál nebo Zákaznické centrum. **V případě využití jiných běžných komunikačních prostředků jako je e-mail, běžné telefonní linky a jiné, pronajímatel negarantuje kvalitní, rychlé a efektivní řešení požadavků nájemce.**
- d) Nájemce dále bere na vědomí, že Klientský portál ani Zákaznické centrum neslouží pro řešení právních záležitostí týkajících se smluvního vztahu, jako je uzavírání dodatků, uzavírání smluv, pro ukončování či jiné změny smluvního vztahu, pro řešení nároků týkajících se náhrady škody, slevy a dalších právních požadavků spojených se smluvními vztahy. Pro řešení těchto záležitostí platí pravidla pro doručování uvedené v příslušných ustanoveních této smlouvy. Veškeré úkony ze strany nájemce v těchto záležitostech musí být učiněny v písemné formě statutárními zástupci nájemce, aby je bylo možné považovat za závazné.
- e) Nájemce souhlasí s podmínkami užívání Klientského portálu a Zákaznického centra a zároveň se zavazuje 1 x kvartálně a vždy po vyřešení požadavků vyplnit dotazník spokojenosti s užíváním Klientského portálu a Zákaznického centra, který bude sloužit pro zkvalitnění poskytovaných služeb. Pokud se nájemce k některému z požadavků, který již byl ze strany nájemce řešen a čeká na vyjádření nájemce, nevyjádří do 3 pracovních dní, považuje se požadavek za vyřešený.
- f) Nájemce uvádí pronajímateli níže uvedené kontaktní údaje na osobu s administrátorskými právy oprávněnou spravovat veškeré přístupy na Klientský portál za nájemce:

- Jméno a příjmení:
- Mobilní telefonní číslo:
- E-mail:



Výše uvedený e-mail slouží také pro zaslání notifikací dle příslušných ustanovení této smlouvy (zejména pro notifikaci o uveřejnění faktur na KP):

Dále nájemce může uvést pronajímateli, kdo bude komunikovat prostřednictvím Klientského portálu v obchodních a technických záležitostech:

- Jméno a příjmení:
- Mobilní telefonní číslo:
- E-mail:



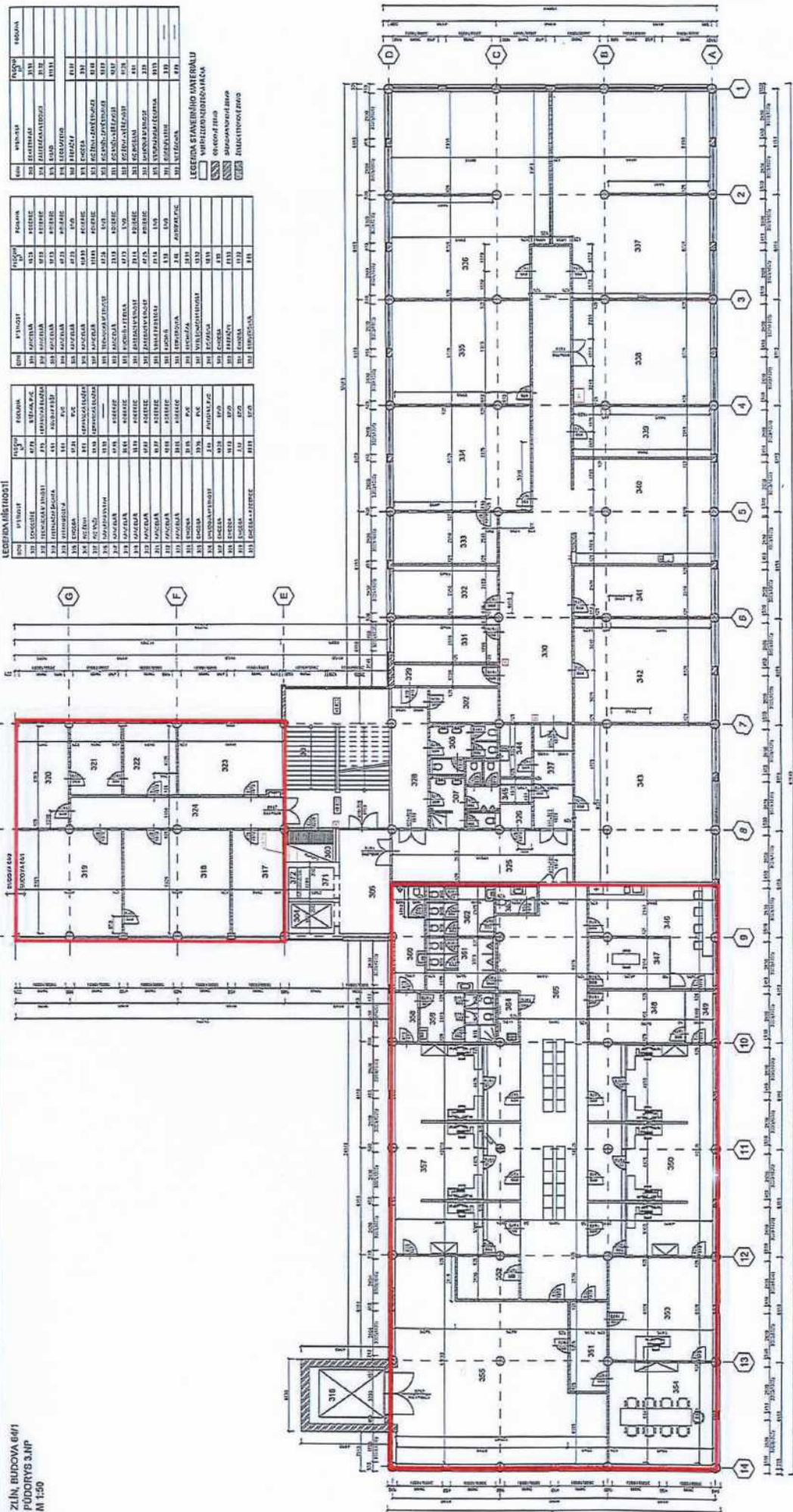
ZLÍN, BUDOVA 64/1
PŮDORYS 3.NP
M 1:50

LEGENDA UNITS			LEGENDA UNITS		
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75

UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75

UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75

UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46				





definice **FIT OUT**

STANDARD Administrativa – Kanceláře součást nabídky

- vyhrazený obvodový prostor, standardní vstupní dveře
- uvnitř přiznaná zavěšená svítidla s ovládacím prvkem u dveří
- el. rozvody, 220V + RJ45 podél severní stěny
- zátěžový koberec + sokly
- sádkartonové stěny, zapravené a srovnané
- tepelná a zvuková izolační vata (10 cm)
- vyspravené a zapravené stropy
- bílá výmalba
- základní rovný parapet, bez zakrývání topného tělesa
- izolační plastová okna, trojskla, až ke stropu, otevíratelná
- klimatizační jednotky
- manuální stínicí technika

HOUSE 64