27. 6. 2017

Arcona Capital RE Bohemia s.r.o.

a

Dopravní vzdělávací institut, a.s.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 31502361

ARCONA CAPITAL

1) **Arcona Capital RE Bohemia, s.r.o.**, se sídlem Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1, IČO 284 38 353, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 141523,
bankovní spojení: [redacted]

(dále jen „**Pronajímatel**")

a

2) **Dopravní vzdělávací institut, a.s.**, se sídlem Husitská 42/22, 130 00 Praha 3, IČO 273 78 225, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 10168,

(dále jen „**Nájemce**")

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**")

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

A) Pronajímatel je mj. vlastníkem pozemku parc. č. 88/3, jehož součástí je budova bez čp., v katastrálním území Karlín, obec Praha zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na LV č. 79, pro obec Praha a k. ú. Karlín, jehož kopie tvoří Přílohu č. 8 této Smlouvy (dále jen „**Budova**"). Součástí Budovy jsou, mimo jiné, i prostory sloužící podnikání nacházející se ve 1. nadzemním podlaží, sestávající z kanceláří zakreslených na situačním plánu tvořícím Přílohu č. 2 této Smlouvy.

B) Pronajímatel je oprávněn přenechat předmět nájmu, jak je specifikován níže v této smlouvě, do úplatného užívání Nájemci; a

C) Pronajímatel a Nájemce si přejí v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem ve znění novel (dále jen „**Občanský zákoník**") uzavřít nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**") za níže uvedených podmínek,

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NÁSLEDOVNĚ:

/ZBYTEK STRANY ÚMYSLNĚ PONECHÁN VOLNÝ/

1. PŘEDMĚT NÁJMU

1.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do úplatného užívání prostor sloužící podnikání specifikovaný v Příloze č. 2 této Smlouvy, a to včetně všech věcí movitých tvořících příslušenství prostoru sloužícího podnikání, jejichž seznam tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy. Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné a další platby ve výši a způsobem v souladu s touto Smlouvou.

1.2. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat jako kancelářské prostory a učebny v rozsahu výkonu předmětu podnikání dle výpisu z obchodního rejstříku ke dni uzavření této Smlouvy.

1.3. Předmět nájmu může být užíván pouze k výše stanovenému účelu nájmu. Podmínky změny účelu nájmu jsou upraveny ve Všeobecných podmínkách nájmu.

2. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU, PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

2.1. Nájem je sjednán od [redacted] (dále jen „**Počátek nájmu**") do [redacted] (dále jen „**Doba nájmu**"). Nájemce je oprávněn prodloužit Dobu nájmu do [redacted], a to písemným oznámením doručeným Pronajímateli nejpozději šest (6) měsíců před uplynutím předešlé Doby nájmu. Doba nájmu se prodlužuje za podmínek platných v době prodloužení.

2.2. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu v den Počátku nájmu ve stavu uvedeném v Příloze č. 11 této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují sepsat o předání Předmětu nájmu předávací protokol (dále jen „**Předání Předmětu nájmu**"). V případě, že nedojde k předání Předmětu nájmu podle tohoto čl. 2.2, považuje se Předmět předmětu předaný Nájemci ke dni Počátku nájmu ve stavu specifikovaném v Příloze č. 11 této Smlouvy a způsobilém k užívání podle této Smlouvy, a to bez výhrad Nájemce ke stavu Předmětu nájmu.

2.3. Nájemce se zavazuje převzít Předmět nájmu i s případnými vadami a nedodělky nebránícími užívání Předmětu nájmu za účelem podle této Smlouvy. Takové vady a nedodělky budou uvedeny v předávacím protokolu sepsaném při Předání Předmětu nájmu a Pronajímatel se zavazuje odstranit je ve lhůtě, na které se Smluvní strany dohodnou při Předání předmětu nájmu.

2.4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že bude Předmět nájmu vykazovat takové vady a nedostatky, které nejsou drobnými vadami a nedodělky podle čl. 2.3 této Smlouvy, a pro které Předmět nájmu nebude možné užívat ke sjednanému účelu podle této Smlouvy, zavazuje se Pronajímatel odstranit takové vady a nedodělky nejpozději do [redacted].

a) Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci slevu z Nájemného ve výši [redacted] po celou dobu ode dne Počátku nájmu do doby uvedení Předmětu nájmu do stavu, ve kterém je způsobilý k užívání k účelu sjednanému touto Smlouvou,

2.5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Pronajímatel neodstraní vady a nedodělky bránící řádnému užívání nájmu k účelu sjednanému touto Smlouvou ani ve lhůtě do [redacted], je Nájemce oprávněn odstoupit od této Smlouvy.

2.6. Pronajímatel se zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši denního nájemního za každý započatý den prodlení se splněním povinnosti podle čl. 2.4 této Smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty podle tohoto čl. 2.6 zaniká právo Nájemce požadovat náhradu škody způsobenou prodlením se splnění povinnosti podle čl. 2.4 této Smlouvy.

3. NÁJEMNÉ, INDEXACE NÁJEMNÉHO, ZAJIŠTĚNÍ

3.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné, a to ve výši a způsobem stanoveným v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Nájemné**").

3.2. Nájemce se spolu s Nájemným zavazuje Pronajímateli platit zálohy na dodávku médií a poplatky za služby, a to ve výši a způsobem stanoveným v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Servisní poplatky**").

3.3. Nájemné, Servisní poplatky a jakékoliv platby vyplývající z této Smlouvy jsou splatné na základě splátkových kalendářů, které jsou daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

3.4. Splátkový kalendář Nájemného a Servisních poplatků bude Pronajímatelem vystavován vždy jednou ročně s účinností od 1. března příslušného kalendářního roku a bude Nájemci doručen vždy do 7. března příslušného kalendářního roku.

3.5. Smluvní strany se dohodly, že výše Servisních poplatků bude Pronajímatelem měněn v souladu se Všeobecnými podmínkami nájmu. Datum uskutečnění plnění je datem splatnosti uvedeným v příslušném splátkovém kalendáři.

3.6. První splátkový kalendář na Nájemné a Servisní poplatky pro období trvající ode dne Počátku nájmu do posledního dne měsíce února následujícího kalendářního roku tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

3.7. Smluvní strany se dohodly, že po Dobu nájmu bude Nájemné podléhat indexaci, a to od1.3.2020 Pravidla indexace jsou upravena příslušnými ustanoveními Všeobecných podmínek nájmu.

3.8. Nájemce je povinen poskytnout za účelem zajištění všech závazků Nájemce vyplývajících z této Smlouvy Pronajímateli jistotu (dále jen „**Jistota**").

3.9. Jistota se sjednává způsobem a ve výši podle Všeobecných podmínek nájmu a je splatná v souladu se Všeobecnými podmínkami nájmu, přičemž den splatnosti Jistoty je uveden v přiloženém splátkovém kalendáři na Nájemné.

3.10. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn požadovat jakékoliv úroky z Jistiny s výjimkou úroku, kterým je financující bankou Pronajímatele, Sberbank CZ, a.s., úročen účet, na němž je Jistota složena (dále jen „**Účet Jistoty**"). Nájemce je oprávněn jednou za kalendářní rok požadovat po Pronajímateli předložení potvrzení o výši úroku, kterým je úročen Účet Jistoty.

3.11. Smluvní strany se dohodly, že po třiceti šesti (36) měsících dojde ke snížení Jistoty o [redacted] z aktuální výše Jistoty složené Nájemcem.

3.12. Nájemce bere na vědomí, že veškeré existující i budoucí pohledávky Pronajímatele za Nájemcem ze Smlouvy jsou zastaveny ve prospěch společnosti Sberbank CZ, a.s., se sídlem: U Trezorky 921/2, Jinonice, Praha 5, PSČ: 158 00, IČO 250 83 325, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4353 (dále jen „**Zástavní věřitel**"). Nájemce bere na vědomí, že je povinen v souladu s § 1335 a násl. Občanského zákoníku, provádět veškeré platby z titulu této Smlouvy, na které má Pronajímatel nárok, pouze Zástavnímu věřiteli nebo na účet sdělený za tímto účelem Zástavním věřitelem. Povinnost Nájemce plnit Zástavnímu věřiteli bude splněna řádně, budou-li veškeré platby z titulu této Smlouvy prováděny ve prospěch bankovního účtu uvedeného v záhlaví této Smlouvy, vedeného Zástavním věřitelem, nebo na jiný účet, který může být Nájemci sdělen Zástavním věřitelem. Nájemce se zavazuje řídit pokyny zástavního věřitele při veškerých platbách a výplatách dle této Smlouvy.

4. STAVEBNÍ ÚPRAVY

4.1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel provede před Počátkem nájmu stavební úpravy Předmětu nájmu specifikované v Příloze č. 11 (dále jen „**Stavební úpravy**"). Smluvní strany se dohodly, že náklady na Stavební úpravy ponese Pronajímatel.

4.2. Smluvní strany se dohodly na provedení víceprací Stavebních úprav, jejichž specifikace je uvedena v Příloze č. 12 této Smlouvy (dále jen „**Vícepráce Stavebních úprav**"). Náklady na Vícepráce Stavebních úprav se zavazuje zaplatit Nájemce formou pravidelných měsíčních splátek uvedených ve Splátkovém kalendáři.

4.3. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu z důvodů záležejících v jednání Nájemce, kterým se rozumí zejména, avšak ne výlučně porušení povinností Nájemce vyplývajících z této Smlouvy a/nebo vzniklých na základě této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úhradu alikvótní části vynaložených nákladů na "Vícepráce Stavebních úprav", a to s ohledem na dobu zbývající od ukončení nájmu do konce Doby nájmu (dále jen „**Náhrada nákladů**"). Výše Náhrady nákladů bude vypočtena podle následujícího vzorce:

[X = (N/60)*M]

přičemž:

X = výše Náhrady nákladů;
N = celková skutečná výše nákladů na Vícepráce Stavebních úprav Předmětu nájmu
M = počet celých zbývajících měsíců do skončení nájmu podle této Smlouvy
* = znak násobení

/ = znak dělení
Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli Náhradu nákladů ve výši podle tohoto čl. do 15 pracovních dnů od skončení nájmu.

5. POVINNOSTI NÁJEMCE

5.1. Nájemce je odpovědný zajistit na vlastní náklady bezpečnost, uzamykacích a jiných instalací a zařízení a jiného svého majetku umístěného v Předmětu nájmu, a to včetně jím provedeného technického zhodnocení Předmětu nájmu.

5.2. Nájemce je povinen provádět, a na vlastní náklady, údržbu Předmětu nájmu s cílem udržovat Předmět nájmu v řádném stavu tak, aby jeho hodnota nebyla snižována nad míru odpovídající běžnému opotřebení. Údržbou se rozumí zejména, avšak ne výlučně, malování, údržba obkladů zdí, údržba a opravy podlahových krytin, údržba a opravy sanitárního zařízení, údržba oken a dveří, zámků a jiného kování nebo osvětlení, přičemž Nájemce se zavazuje provádět takové drobné opravy, jejichž souhrnná roční výše nepřesáhne [redacted] (dále jen „**Drobné opravy**"). Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany prohlašují, že drobné opravy nad souhrnnou roční výši [redacted] hradí Pronajímatel.

5.3. Pokud Nájemce poruší svou povinnost k Drobným opravám a nezačne takové porušení napravovat ani do deseti (10) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného Pronajímatelem, může Pronajímatel zajistit výkon požadovaných Drobných oprav sám na náklady Nájemce. V takovém případě Nájemce uhradí Pronajímateli skutečně, důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení Drobných oprav. Odpovědnost Nájemce za škodu způsobenou porušením výše uvedené povinnosti tím není dotčena.

6. POJIŠTĚNÍ NÁJEMCE

6.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen mít uzavřenou pojistnou smlouvu, a to za podmínek stanovených Všeobecnými podmínkami nájmu.

6.2. **PODNÁJEM A PŘEVOD NÁJMU**

6.3. Nájemce je oprávněn dát do podnájmu třetí osobě, převést Smlouvu nebo jakoukoliv formou přenechat do užívání, ať již úplatného nebo bezúplatného, celý Předmět nájmu nebo jeho část jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. V případě, že Nájemce převede nájem dle § 2307 Občanského zákoníku na třetí osobu či umožní třetí osobě jakkoliv užívat Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část přesto, že mu nebyl udělen souhlas Pronajímatele dle předchozí věty, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se ročnímu nájemnému a vedle toho je Pronajímatel oprávněn ukončit nájem výpovědí dle čl. 8 této Smlouvy.

6.4. V případě, že bude Nájemce požadovat písemný souhlas Pronajímatele dle předchozího odstavce, je povinen Pronajímateli v písemné žádosti sdělit základní podmínky takové podnájemní smlouvy, smlouvy o převodu nájmu či jiné smlouvy o užívání, přičemž taková smlouva musí stanovovat minimálně stejné povinnosti třetí osoby, jako stanovuje tato Smlouva pro Nájemce a trvání příslušného smluvního vztahu nesmí překročit Dobu nájmu. Nájemce je zejména povinen identifikovat podnájemce a účel podnájmu.

7. POSTOUPENÍ A ZMĚNA VLASTNICTVÍ

7.1. Nájemce je oprávněn postoupit jakákoliv práva a převést jakékoliv své povinnosti podle této Smlouvy na třetí osobu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, jinak je takový převod či postoupení dohodou Nájemce se třetí osobou vyloučeno.

7.2. Pronajímatel se zavazuje, že bezodkladně informuje Nájemce o prodeji nemovitosti, ve které se nachází Předmět nájmu. Změna vlastnictví nemovitosti, v níž se nachází Předmět nájmu, není důvodem pro výpověď.

8. UKONČENÍ NÁJMU

8.1. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou Nájemci, a to v případě, že Nájemce závažným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy. Za závažný způsob porušení se považuje:

a) Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek nájmu po dobu delší než dvacet (20) dní;

b) Nájemce je v prodlení s doplněním Jistoty dle příslušných ustanovení Všeobecných podmínek nájmu, pokud byla Nájemcem složena;

c) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu stanoveným ve Smlouvě;

d) Nájemce užívá Předmět nájmu nebo společné prostory či venkovní zařízení způsobem, jež je v rozporu se Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami nájmu;

e) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo jakékoli osobě umožní jiné užívání Předmětu nájmu nebo jakékoli jeho části;

f) Nájemce dlouhodobě vykonává svá práva Nájemce, vyplývající ze Smlouvy způsobem, který je v rozporu s dobrými mravy a/nebo pravidly slušného chování; nebo

g) Nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené provozním řádem a/nebo bezpečnostními předpisy.

8.2. Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou Pronajímateli, a to pouze v případě, že Pronajímatel závažným způsobem opakovaně porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy, přičemž v důsledku této skutečnosti Nájemce nemůže řádným způsobem vykonávat svá práva založená Smlouvou, a současně pouze za předpokladu, že Pronajímatel na písemnou výzvu Nájemce a ve lhůtě stanovené touto výzvou neukončí porušování svých povinností uložených mu Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami nájmu. Ve výzvě Pronajímateli dle předchozí věty Nájemce (i) identifikuje povinnosti, které Pronajímatel opakovaně porušil odkazem na příslušná ustanovení Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek nájmu a specifikuje skutkový stav takového porušení povinností a (ii) stanoví lhůtu minimálně třicet (30) pracovních dní, ve které je Pronajímatel povinen ukončit porušování svých povinností uložených mu Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami nájmu.

8.3. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět z důvodů uvedených ve čl. 8.1.e), 8.1.f) a 8.1.g) písemnou výpovědí doručenou Nájemci, a to pouze za předpokladu, že Pronajímatel na písemnou výzvu Nájemce a ve lhůtě stanovené touto výzvou neukončí porušování svých povinností uložených mu Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami nájmu. Ve výzvě Nájemci dle předchozí věty Pronajímatel (i) identifikuje povinnosti, které Nájemce opakovaně porušil odkazem na příslušná ustanovení Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek nájmu a specifikuje skutkový stav takového porušení povinností a (ii) stanoví lhůtu minimálně deset (10) pracovních dní, ve které je Nájemce povinen ukončit porušování svých povinností uložených mu Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami nájmu.

8.4. Výpovědní doba pro případ výpovědi dle čl. 8.2 a 8.3 této Smlouvy činí třicet (30) pracovních dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.

8.5. Výpovědní doba pro případ výpovědi podle čl. 8.1.a), 8.1.b), 8.1.c) a 8.1.d) této Smlouvy činí pět (5) pracovních dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi Nájemci.

8.6. Nájemce se tímto vzdává práva domáhat se zrušení závazku v souladu s ustanovením § 2000 Občanského zákoníku.

8.7. Nájemce prohlašuje, že Doba trvání nájmu je dobou minimálně nezbytnou k naplnění jejího účelu, jak je vymezen touto Smlouvou a který vyplývá z podnikatelské činnosti Nájemce.

8.8. Smluvní strany se dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 2232, § 2308 písm. a) a § 2312 Občanského zákoníku na nájem založený touto Smlouvou.

9. ZMĚNA SÍDLA NÁJEMCE

9.1. V případě, že je sídlo nebo místo podnikání Nájemce umístěno v Předmětu nájmu, zavazuje se Nájemce:

a) nejpozději do jednoho (1) měsíce od data skončení nájmu podle této Smlouvy změnit své sídlo nebo místo podnikání tak, aby nebylo umístěno v Předmětu nájmu; a

b) změnu svého sídla nebo místa podnikání bez zbytečného odkladu, nejpozději do deseti (10) pracovních dní od zápisu této změny do příslušného rejstříku, Pronajímateli prokázat.

9.2. Pokud Nájemce poruší svou povinnost dle čl. 9.1 písm. a) této Smlouvy výše, zavazuje se Nájemce Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši odpovídající [redacted] z částky měsíčního nájemného ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle Smlouvy, a to za každý, byť započatý den prodlení se splněním příslušné povinnosti.

10. PLATBY

10.1. Závazek Nájemce poskytnout Pronajímateli jakékoli peněžité plnění vyplývající ze Smlouvy se má za splněný dnem připsání předmětné peněžní částky ve prospěch účtu Pronajímatele.

10.2. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakýchkoli plnění dle této Smlouvy je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši [redacted] z dlužné částky ročně.

10.3. Jakékoli peněžité plnění poskytnuté Nájemcem Pronajímateli bude vždy použito nejdříve na splnění jeho závazku uhradit úrok z prodlení, smluvní pokutu a následně na úhradu jistiny dlužné částky.

10.4. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

10.5. Smluvní strany ujednaly promlčecí lhůtu jakéhokoliv práva Pronajímatele vyplývajícího ze Smlouvy nebo na základě Smlouvy v délce pěti (5) let od doby, kdy Pronajímatel mohl takové právo poprvé uplatnit.

11. USTANOVENÍ ODCHYLNÁ OD VŠEOBECNÝCH PODMÍNEK NÁJMU

11.1. Smluvní strany se dohodly na vyloučení následujících ustanovení Všeobecných podmínek nájmu: čl. 6 odst. (vi); čl. 6 odst. (vii); čl. 8 odst. (vi); čl, 15 odst. (v); čl. 18 Platby za telefonní spojení; čl. 24 odst. (iii); čl. 24 odst. (iv); čl. 25 odst. (v); a čl. 24 odst, (viii).

11.2. Smluvní strany se dohodly na změně ustanovení čl. 6 odst. (iii) Všeobecných podmínek nájmu, který se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„čl. 6 (iii) Pronajímatel bude udržovat Budovu v dobrém stavu způsobilém pro dohodnuté užívání. Pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, co mu jejich potřebu Nájemce písemně oznámí, provede jiné než Drobné opravy Předmětu nájmu prokazatelně bránící nebo omezující dohodnuté užívání Předmětu nájmu Nájemcem, s výjimkou těch, jejichž provedení je povinen zajistit Nájemce. Pokud Pronajímatel poruší tuto povinnost a nezačne takové porušení napravovat ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného Nájemcem, může si Nájemce zajistit výkon nezbytných prací a oprav sám. V takovém případě Pronajímatel (i) uhradí Nájemci skutečně důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových prací a oprav a (ii) poskytne Nájemci přiměřenou slevu z nájemného odpovídající závažnosti omezení práv Nájemce k nerušenému užívání Předmětu nájmu."

11.3. Smluvní strany se dohodly na změně ustanovení čl. 6 odst. (iv) Všeobecných podmínek nájmu, který se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„čl. 6 (iv) Nájemce umožní Pronajímateli provedení těch oprav či údržby Předmětu nájmu, které byly řádně oznámeny, včetně způsobu jejich provedení, a které nesnesou odkladu, zejména s ohledem na možnost způsobení škody Pronajímateli, Nájemci nebo třetím osobám. Předchozí oznámení Nájemci není vyžadováno v případě bezprostředně hrozícího nebezpečí vzniku škody či trvání stavu záležejícího ve vadě nebo poruše Předmětu nájmu nebo jeho části nebo části Budovy přístupné z Předmětu nájmu, jehož odvrácení je nezbytné pro zamezení vzniku další škody jakékoliv osobě nebo zabránění zvětšení rozsahu stávající škody již vzniklé."

11.4. Smluvní strany se dohodly na změně ustanovení čl. 8 odst. (ii) Všeobecných podmínek nájmu, který se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„čl. 8 (ii) Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy, resp. opravy v Předmětu nájmu nebo na instalacích v nich se nacházejících nebo jim sloužícím, které nejsou bezodkladnými opravami nebo údržbou ve smyslu čl. 6 odst. (iv) Všeobecných podmínek nájmu, za předpokladu, že provádění těchto stavebních úprav, nebo oprav oznámí Nájemci nejméně tři (3) měsíce před jejich zahájením a Nájemce udělí Pronajímateli s provedením takových stavebních úprav nebo oprav písemný souhlas. Nájemce nesmí udělení svého souhlasu bezdůvodně odpírat. V případě, že Nájemce odepře udělení svého souhlasu, není oprávněn uplatňovat jakékoliv nároky plynoucí ze skutečnosti, že výkon jeho nájemního práva byl v důsledku neprovedení stavebních úprav nebo oprav omezen."

11.5. Smluvní strany se dohodly na změně ustanovení čl. 11 odst. (ii) Všeobecných podmínek nájmu, který se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„čl. 11 (ii) Umístění firemního označení či reklamního panelu v nebo na Budově, resp. Souvisejících pozemcích, je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a za úplatu v podobě opakované měsíční platby, jejíž výše bude sjednána Smluvními stranami. Podoba firemního označení a/nebo reklamního panelu podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele. Nájemce je povinen obstarat na své náklady veškerá nezbytná povolení a souhlasy k umístění firemního označení a/nebo reklamního panelu. Náklady spojené s provozem, údržbou i opravami výše uvedených firemních označení a reklamních panelů ponese Nájemce. Pokud Pronajímatel vysloví svůj souhlas s podobou firemního označení nebo reklamního panelu, je povinen poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost při získávání veřejnoprávních povolení. Pro vyloučení pochybností se § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nepoužije. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany uvádějí, že firemním označením nebo vývěsním štítem podle tohoto čl. 11 není myšleno běžné označení Nájemce, které je Nájemci poskytnuto Pronajímatelem na Budově. Úhrada za poskytnutí takového běžného označení Nájemce na Budově je zahrnuta v Nájemném."

11.6. Smluvní strany se dohodly na změně ustanovení čl. 14 odst. (i) Všeobecných podmínek nájmu, který se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„čl. 14 (i) Od 1. ledna 2019 do skončení nájmu bude nájemné podléhat indexaci založené na růstu indexu spotřebitelských cen v České republice, a bude upravována Pronajímatelem ke každému 1. březnu příslušného kalendářního roku, o průměrnou roční míru inflace odpovídající přírůstku indexu spotřebitelských cen předchozího kalendářního roku v České republice vyhlášenou Českým statistickým úřadem k datu 31. ledna předcházejícího relevantnímu 1. březnu."

11.7. Smluvní strany se dohodly na změně ustanovení čl. 15 odst. (ii) Všeobecných podmínek nájmu, který se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„čl. 15 (ii) Pronajímatel zajistí, aby služby byly poskytovány Nájemci v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Služby budou Nájemci poskytovány jak přímo ve vztahu k jeho výhradnímu užívání Předmětu nájmu, tak ve vztahu k nevýhradnímu užívání Společných prostor. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že kterákoliv ze služeb může být bez zavinění Pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není Pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout nezbytné úsilí k odstranění takového stavu a obnovy poskytování služeb."

11.8. Smluvní strany se dohodly na změně ustanovení čl. 16 odst. (v) Všeobecných podmínek nájmu, který se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„čl. 16 (v) Pronajímatel zajistí, aby Média byla Nájemci dodávána v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že dodávka kteréhokoliv z Médií může být bez zavinění Pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není Pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout nezbytné úsilí k odstranění takového stavu a obnovy dodávek Médií."

11.9. Smluvní strany se dohodly na změně ustanovení čl. 16 odst. (vi) Všeobecných podmínek nájmu, který se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„čl. 16 (vi) Nájemce platí Pronajímateli za dodávku Médií sjednané paušální částky nebo zálohové platby, a to ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy. Poplatky za dodávku Médií hrazené Nájemcem paušální částkou vyúčtovává Pronajímatel pro své potřeby s tím, že pokud

Nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů dodávek Médií, je Pronajímatel oprávněn tyto Nájemci vyúčtovat a Nájemce je povinen Pronajímatelem vyúčtovanou částku Pronajímateli uhradit. Pro úpravu výše paušální částky, resp. částky vyúčtované postupem dle tohoto odstavce Všeobecných podmínek, stejně jako pro úpravu výše zálohové platby, a splatnost těchto částek se použijí ustanovení čl. 19 Všeobecných podmínek obdobně."

11.10. Smluvní strany se dohodly na změně ustanovení čl. 23 odst. (vi) Všeobecných podmínek nájmu, který se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„čl. 23 (vi) Pro případ, že je Nájemce povinným uživatelem datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění, (dále jen „Zákon o datových schránkách") je Pronajímatel oprávněn doručovat faktury nebo obdobné žádosti o zaplacení, stejně jako ostatní písemnosti dle Smlouvy a Všeobecných podmínek, do datové schránky Nájemce. Nájemce je povinen zajistit umožnění takového dodávání a výslovně souhlasí s tím, aby byl příslušný dokument považován za doručený desátý (10.) den po dni jeho prokazatelného odeslání Pronajímatelem do datové schránky Nájemce. Nájemce je oprávněn doručovat písemnosti dle Smlouvy do datové schránky Pronajímatele."

11.11. Smluvní strany se dohodly na změně ustanovení čl. 24 odst. (i) písm. a) Všeobecných podmínek nájmu, který se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„čl. 24 (i) a) komplexní pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí straně a pojištění podnikatelského rizika pro případ přerušení podnikání, přičemž toto pojištění musí zahrnovat zejména odpovědnost za škodu, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v Předmětu nájmu. Toto pojištění musí být sjednáno bez omezení odpovědnosti za škody na věcech a škody na zdraví a částka pojistného musí být nejméně na částku 10.000.000 Kč."

11.12. Smluvní strany se dohodly na změně ustanovení čl. 27 Platnost a účinnost Všeobecných podmínek nájmu, který se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„čl. 27 Práva a povinnosti Smluvních stran upravená těmito Všeobecnými podmínkami mohou být Pronajímatelem měněna pouze novými Všeobecnými podmínkami nájmu, které musí být Nájemci řádně doručeny. Pronajímatel seznámí Nájemce s navrhovanými změnami nejpozději 1 (jeden) měsíc přede dnem, kdy má změna nabýt účinnosti. V případě doručení návrhu Nájemci později než jeden měsíc před zamýšlenou účinností je Nájemci poskytnuta lhůta jednoho měsíce pro vyjádření podle tohoto čl. 27 Všeobecných podmínek nájmu. Pokud Nájemce navrhované změny písemně neodmítne nejpozději v pracovní den předcházející účinnosti takto navrhované změny nebo do jednoho měsíce v případě v době kratší než jeden měsíc od zamýšlené účinnosti návrhu, stává se nové znění závazným pro obě Smluvní strany. Pokud Nájemce se změnou Všeobecných podmínek nesouhlasí a před datem účinnosti této změny o tomto Pronajímatele písemně uvědomí, ruší se příslušný návrh změny Všeobecných podmínek od počátku."

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

12.1. Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejnění těchto smluv a registru smluv (dále jen „**Registr smluv**"). Tato Smlouva, včetně jejich příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v Registru smluv zřízeném podle výše uvedeného zákona. S ohledem na výše uvedené se Smluvní strany dohodly, že Nájemce je povinen uveřejnit tuto Smlouvu v registru smluv nejpozději ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů po jejím uzavření.

12.2. Nájemce bude ke dni Počátku nájmu seznámen Pronajímatelem s provozním řádem Budovy a obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v Budově a zavazuje se tyto povinnosti dodržovat. Nedodržení těchto povinností je Pronajímatel oprávněn sankcionovat obdobně jako nedodržení povinností stanovených touto Smlouvou.

12.3. které jsou nedílnou součástí Smlouvy, provozním řádem Budovy platným ke dni podpisu Smlouvy, a obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v Budově a Předmětu nájmu, že byl seznámen s povinnostmi vyplývajícími ze zabezpečení požární bezpečnosti Budovy a Předmětu nájmu a zavazuje se tyto povinnosti dodržovat. Nedodržení těchto povinností je Pronajímatel oprávněn sankcionovat obdobně jako nedodržení povinností stanovených touto Smlouvou.

12.4. Právní vztah založený touto Smlouvou se považuje za nájemní vztah dle § 2201 a násl. Občanského zákoníku a nikoliv za pacht dle § 2332 a násl. Občanského zákoníku. Uplatnění § 2332 až § 2357 Občanského zákoníku se tímto výslovně vylučuje.

12.5. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy o všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považuji za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednaní o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.

12.6. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byly jakékoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si Smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

12.7. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.

12.8. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy neovlivněna a nedotčena, nevyplývá-li z povahy daného ustanovení, obsahu Smlouvy nebo okolností, za nichž bylo toto ustanovení vytvořeno, že toto ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy. V případě takové neplatnosti, neúčinnosti nebo nevykonatelnosti budou Smluvní strany jednat v dobré víře s cílem dohodnout se bezodkladně na změnách nebo doplněních této Smlouvy, které jsou s ohledem na tuto neplatnost, neúčinnost nebo nevykonatelnosti pro naplnění účelu Smlouvy nezbytné.

12.9. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 558 (2); § 1748; § 1765 až § 1766; § 1799; § 1800; § 1899; § 1936; ust. dle třetí věty § 1949 odst. 1; § 1950; § 1951; § 1971; § 1995 odst. 2; § 2050; § 2208; § 2210 odst. 2 a odst. 3; § 2212; § 2223; § 2226; § 2232; § 2247; § 2287; § 2303; § 2305, § 2311 až § 2315 Občanského zákoníku, na jejich smluvní vztah založený touto Smlouvou.

12.10. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá má platnost originálu a každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

12.11. Tato Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.

12.12. Podmínky této Smlouvy lze měnit pouze dohodou Smluvních stran ve formě písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Všechny přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

12.13. Podpisem této Smlouvy stvrzují obě Smluvní strany, že Smlouvu sjednaly svobodně, vážně a nikoliv v tísni nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze Smluvních stran.

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Splátkový kalendář Nájemného a Servisních poplatků
Příloha č. 2 – Situační plán se zakreslením Předmětu nájmu
Příloha č. 3 – Kontaktní osoby Nájemce
Příloha č. 4 – Všeobecné podmínky nájmu
Příloha č. 5 – Seznam příslušenství Předmětu nájmu
Příloha č. 6 – Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele
Příloha č. 7 – Výpis z obchodního rejstříku Nájemce
Příloha č. 8 – Výpis z katastru nemovitostí týkající se Předmětu nájmu
Příloha č. 9 – Průkaz energetické náročnosti budovy
Příloha č. 10 – Dispozice prostor
Příloha č. 11 – Specifikace Stavebních úprav
Příloha č. 12 – Specifikace Víceprací Stavebních úprav

Příloha č. 1

Splátkový kalendář Nájemného a Servisních poplatků

Příloha č. 1 ke Smlouvě č. 31502361 - Splátkový kalendář na nájemné a na zálohy na dodávku médií a poplatky za služby

Nájemce:	**Dopravní vzdělávací institut, a.s.**	IČ:	27378225
	Husitská 42/22, 130 00 Praha 3	DIČ:	CZ27378225
Platnost od:	28.8.2017	Kalkulace:	měsíční

Splátkový kalendář

je daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění

Nájemné je splatné do 10. dne měsíce a to na účet Pronajímatele:

Arcona Capital RE Bohemia s.r.o. IČ: 284 38 353

Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1 DIČ: CZ28438353

vedený u: [redacted]

číslo účtu: [redacted]

variabilní symbol: [redacted] (variabilní symbol = evidenční číslo daňového dokladu pro kontrolní hlášení DPH)

Za okamžik řádného splnění se považuje připsání částky za nájemné, služby a média na účet pronajímatele dle následujícího splátkového kalendáře:

Rozpis měsíčních splátek za období: [redacted]

	Osvobozeno od DPH	Daň základ 15%	DPH sazba 15%	Daň základ 21%	DPH sazba 21%	**Celkem v CZK**
Nájem: část 1NP - budova A	[redacted]					
Nájem: Parkovací stání						
Média: Teplo, Vodné, Stočné						
Média: El.energie						
Služby: Recepce, správa, úklid, TDO						
Celkem v CZK						

Rozpis měsíčních splátek za období: [redacted]

	Osvobozeno od DPH	Daň základ 15%	DPH sazba 15%	Daň základ 21%	DPH sazba 21%	**Celkem v CZK**
Nájem: část 1NP - budova A	[redacted]					
Nájem: Parkovací stání						
Média: Teplo, Vodné, Stočné						
Média: El.energie						
Služby: Recepce, správa, úklid, TDO						
Celkem v CZK						

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je shodné s datem splatnosti a je následující:

Datum splatnosti	Osvobozeno od DPH	Daň základ 15%	DPH sazba 15%	Daň základ 21%	DPH sazba 21%	Zaokr.	**Celkem k úhradě CZK**
28.8.2017	0,00	[redacted]					
10.9.2017	0,00						
10.10.2017	0,00						
10.11.2017	0,00						
10.12.2017	0,00						
10.1.2018	0,00						
10.2.2018	0,00						

Zpracoval: Petr Koten

26.6.2017

Nájemce :	**Dopravní vzdělávací institut, a.s.**				**IČ:**	27378225
					DIČ:	CZ27378225
Doručovací adresa:	**Husitská 42/22, 130 00 Praha 3**					
Platnost od :	**28.8.2017**				**Kalkulace nájmu**	
Pronájem místností	Sazba v Kč	za 1 m2	Počet	Částka v Kč celkem		
	za měsíc	za rok	m2	za měsíc	za čtvrtletí	za rok
1.NP - budova A			685,10	0,50	0,00	0,00
				0,00	0,00	0,00
Celkem	0,00	0,00	685,10	0,50	0,00	0,00
Ostatní pronájem	Sazba v Kč		Počet	Částka v Kč celkem		
	za měsíc		jednotky	za měsíc	za čtvrtletí	za rok
Parkovací stání - 8 míst			8,00	0,50	0,00	0,00
Celkem				0,50	0,00	0,00
Služby se zákl. sazbou % DPH	Sazba v Kč	za 1 m2	Počet	Částka v Kč celkem		
	za měsíc	za rok	m2	za měsíc	za čtvrtletí	za rok
recepce, úklid spol prostor, správa, TDO		0,0	685,10	1,00	0,00	0,00
				0,00	0,00	0,00
Celkem	0,00	X	685,10	1,00	0,00	0,00
Média se zákl. sazbou % DPH	Sazba v Kč	za 1 m2	Počet	Částka v Kč celkem		
	za měsíc	za rok	m2	za měsíc	za čtvrtletí	za rok
Elektrická energie		0,0	685,10	0,00	0,00	0,00
				0,00	0,00	0,00
Celkem	0,00	X	685,10	0,00	0,00	0,00
Média se sníženou sazbou % DPH	Sazba v Kč	za 1 m2	Počet	Částka v Kč celkem		
	za měsíc	za rok	m2	za měsíc	za čtvrtletí	za rok
Vodné, stočné, teplo		0,0	685,10	0,00	0,00	0,00
				0,00	0,00	0,00
Celkem	0,00	X	685,10	0,00	0,00	0,00
K úhradě celkem				**2,00**	**0,00**	**0,00**

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH a při účtování se daní dle platných daňových zákonů.

KAUCE při převzetí prostor	dle Všeobecných podmínek-článek 13b. - čtvrtletní	**Kč**	**781 680,00 Kč**
Zpracoval :	Petr Koten	Kauce je splatná dne	**25.8.2017**
Dne:	26.6.2017		

Nájemce :	**Dopravní vzdělávací institut, a.s.**	**IČ:**	27378225
		DIČ:	CZ27378225
Doručovací adresa:	**Husitská 42/22, 130 00 Praha 3**		
Platnost od :	**1.9.2017**	**Kalkulace nájmu**	

Pronájem místností	Sazba v Kč za 1 m2		Počet m2	Částka v Kč celkem		
	za měsíc	za rok		za měsíc	za čtvrtletí	za rok
1.NP - budova A	[redacted]					
Nadstandardní úpravy	[redacted]					
Celkem	[redacted]					

Ostatní pronájem	Sazba v Kč		Počet jednotky	Částka v Kč celkem		
	za měsíc			za měsíc	za čtvrtletí	za rok
Parkovací stání - 8 míst	[redacted]					
Celkem	[redacted]					

Služby se zákl. sazbou % DPH	Sazba v Kč za 1 m2		Počet m2	Částka v Kč celkem		
	za měsíc	za rok		za měsíc	za čtvrtletí	za rok
recepce, úklid spol prostor, správa, TDO	[redacted]					
Celkem	[redacted]					

Média se zákl. sazbou % DPH	Sazba v Kč za 1 m2		Počet m2	Částka v Kč celkem		
	za měsíc	za rok		za měsíc	za čtvrtletí	za rok
Elektrická energie	[redacted]					
	[redacted]					
Celkem	[redacted]					

Média se sníženou sazbou % DPH	Sazba v Kč za 1 m2		Počet m2	Částka v Kč celkem		
	za měsíc	za rok		za měsíc	za čtvrtletí	za rok
Vodné, stočné, teplo	[redacted]					
	[redacted]					
Celkem	[redacted]					

K úhradě celkem	**215 814,50**	**647 443,50**	**2 589 774,00**

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH a při účtování se daní dle platných daňových zákonů.

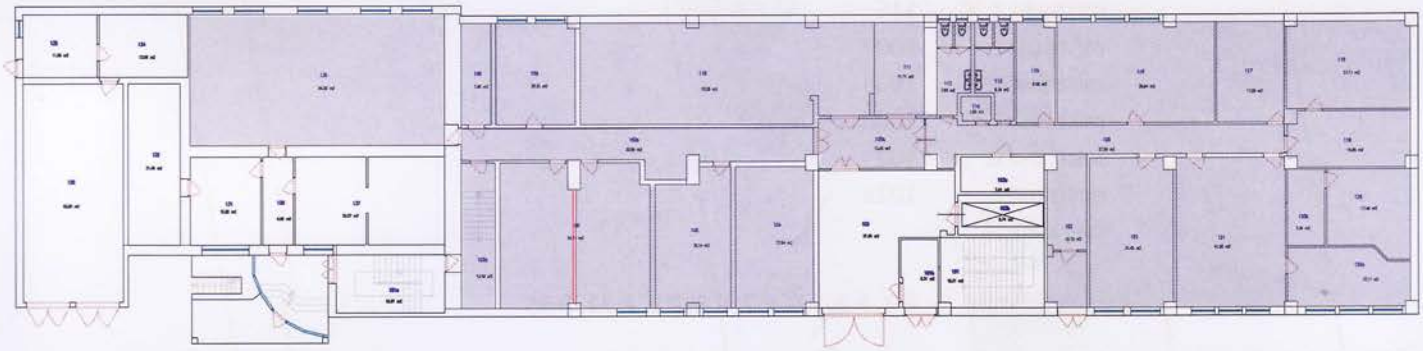
Příloha č. 2

Situační plán se zakreslením Předmětu nájmu

Praha, Prvního Pluku 8a, budova A

1.NP

DVI, a.s. od 28.8.2017



Příloha č. 2 ke smlouvě č. 31502361 - Situační plán se zakreslením Předmětu nájmu

Nájemce: **Dopravní vzdělávací institut, a.s.** **IČ:** 27378225
Husitská 42/22, 130 00 Praha 3 **DIČ:** CZ27378225

Platnost od: 28.8.2017

Praha /31502/Praha, Prvního pluku 8a/Objekt A /1.NP

část 1NP - budova A: plocha: 685,10 m^2

místnost č.	104
místnost č.	105
místnost č.	106a
místnost č.	116
místnost č.	117
místnost č.	120
místnost č.	120a
místnost č.	120b
místnost č.	121
místnost č.	122
místnost č.	110
místnost č.	108
místnost č.	109
místnost č.	136
místnost č.	106b
místnost č.	118
místnost č.	119
místnost č.	112
místnost č.	113
místnost č.	114
místnost č.	115
místnost č.	100
místnost č.	100a
místnost č.	100b
místnost č.	102
místnost č.	102a
část garáže	
Parkovací stání	P 2, P 3, P 6, P 7, P 8, P 9, P 22, P 35

Celkem: **685,10** **m^2**

Parkovací stání - DVI, a.s.

Příloha č. 3

Kontaktní osoby Nájemce

Příloha č. 3 – Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce.

Pronajímatel: Arcona Capital RE Bohemia, s.r.o.

Tomáš Oesterreicher – Leasing manager [redacted]

Obchodní a administrativní správa objektu - KNIGHT FRANK, spol. s r.o.

Ing. Petr Koten - Property Manager [redacted]

Tomáš Motyčka – Asset & Lettings Manager [redacted]

Nájemce: Dopravní vzdělávací institut, a.s.,

Mgr. Blanka Havelková [redacted]

Příloha č. 4

Všeobecné podmínky nájmu

ARCONA CAPITAL

VŠEOBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU

Pojmy s počátečním velkým písmenem použité v těchto všeobecných podmínkách nájmu („**Všeobecné podmínky**") a zde nedefinové mají stejný význam jako v nájemní smlouvě („**Smlouva**"), která na tyto Všeobecné podmínky odkazuje.

1. Předání Předmětu nájmu

(i) Pro účely Smlouvy a těchto Všeobecných podmínek platí, že Nájemce převzal Předmět nájmu k datu Počátku nájmu ve stavu umožňujícím nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou.

(ii) Stav Předmětu nájmu v den předání bude zaznamenán v předávacím protokolu. Předání probíhá vždy na základě předávacího protokolu.

2. Užívání Předmětu nájmu

(i) Nájemce bude užívat Předmět nájmu s řádnou péčí a bude jej udržovat v dobrém stavu tak, aby jej mohl po skončení nájmu předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

(ii) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím.

(iii) Předmět nájmu může být užíván pouze k účelu nájmu tak, jak je stanoven ve Smlouvě. Jakékoliv jiné užívání musí být předem písemně odsouhlaseno Pronajímatelem. Takový souhlas může být Pronajímatelem podmíněn úkonem příslušného orgánu veřejné správy, jestliže je tento úkon vyžadován příslušnými právními předpisy či veřejnoprávními rozhodnutími. V případě, že takový úkon zajišťuje Nájemce, zajistí Nájemce na své náklady vydání a zachování účinnosti rozhodnutí, stanovisek a souhlasů, které jsou nutné ke změně účelu nájmu. Pokud Pronajímatel odsouhlasí změnu účelu nájmu a budou splněny podmínky stanovené právními předpisy či veřejnoprávními rozhodnutími, Smluvní strany změní Smlouvu odpovídajícím způsobem.

(iv) Nájemce je povinen na své náklady řádně po celou dobu nájmu udržovat v platnosti a účinnosti veškerá oprávnění vyžadovaná pro výkon jeho podnikání a užívání Předmětu nájmu pro účel nájmu. Nájemce je zejména povinen dobrovolně o své vůli nepozbýt taková oprávnění a přijmout veškerá možná opatření, aby neztratil způsobilost k provozování činností, pro které si Předmět nájmu najal.

(v) Nájemce je povinen zajistit, aby úroveň emisí spojených s podnikáním Nájemce nepřekročila limity povolené platnou právní úpravou nebo rozhodnutími veřejnoprávních orgánů.

(vi) Předtím, než budou jakékoliv těžké materiály nebo předměty (zejména trezory, rozvodné skříně, ústředny atd.) vneseny do nebo na Budovu, resp. Související pozemky, se Nájemce dotáže Pronajímatele na nosnost podlah či jiných konstrukcí v příslušné části Budovy či pozemní komunikace a vyžádá si jeho souhlas s umístěním takového materiálu či předmětu do či na taková místa. Pokud bude mít Pronajímatel pochybnosti o nosnosti příslušné části Budovy, je Pronajímatel oprávněn předtím, než udělí svůj souhlas, požádat Nájemce o předložení příslušného znaleckého posudku k nosnosti příslušné části nemovitosti. Náklady na pořízení posudku nese Nájemce.

3. Užívání Společných prostor a venkovních zařízení

3.1 Všeobecné

(i) Pro účely Smlouvy a těchto Všeobecných podmínek platí, že pozemky, na kterých se nachází parkovací stání a přístupové komunikace k Předmětu nájmu, jsou dále v textu těchto Všeobecných podmínek nazývány jen jako „**Související pozemky**".

(ii) Vymezení Společných prostor Budovy, Souvisejících pozemků a venkovních zařízení, je Nájemci známo. Společnými prostory se rozumí zejména společné chodby, vstupní haly, schodiště, společné úklidové komory a prostory pro dočasné skladování odpadů, výtahy, sociální zařízení, balkony, terasy, sprchy, sanitární zařízení, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené Pronajímatelem ke společnému a nevýlučnému užívání všem nájemcům Budovy (dále jen „**Společné prostory**"). Nájemce má právo Společné prostory a Související pozemky užívat, a to způsobem obvyklým a v souladu s dobrými mravy vždy tak, aby nerušil výkon vlastnických práv Pronajímatele, ani výkon užívacích práv ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům. Pronajímatel má právo upravit vymezení Společných prostor.

(iii) Nájemce není oprávněn umístit nebo skladovat jakékoli materiály či jiné předměty mimo Předmět nájmu. Nájemce nesmí omezit přístup ke vchodům a vstupům a průchod prostory umožňujícími evakuaci osob z Budovy.

(iv) Nájemce nebo jeho zákazníci a dodavatelé smí k parkování užívat jen parkovací místa, pokud jsou tato součástí Předmětu nájmu dle Smlouvy.

(v) Pronajímatel je oprávněn učinit Společné prostory, resp. jejich část, nádvoří, dvory a venkovní zařízení předmětem výlučného užívacího práva třetí osoby. Tím nesmí být omezen přístup Nájemce do Předmětu nájmu.

(vi) Vyjma důvodu dle článku 3.1(v) těchto Všeobecných podmínek je omezení Nájemce v užívání Společných prostorů a venkovních zařízení možné pouze z důvodu, v rozsahu a za podmínek uvedených v článku 8 těchto Všeobecných podmínek.

3.2 Příjem a výdej

(i) Příjem a výdej zboží a materiálu smí být prováděn jen na místech, která jsou k tomuto Pronajímatelem určena. Nájemce na svůj náklad a okamžitě odstraní jakékoliv znečištění Budovy, resp. Souvisejících pozemků, či odpad způsobený příjmem a výdejem jím přijatého či vydaného zboží a materiálu.

(ii) Pronajímatel je oprávněn vypracovat pravidla pro užívání osobních a nákladních výtahů v souladu s právními předpisy a pokyny příslušného výrobce a seznámit s nimi Nájemce. Seznámením se rozumí i umístění pravidel ve výtahu či v jeho blízkosti. Nájemce se zavazuje těmito pravidly řídit. Pronajímatel je oprávněn průběžně aktualizovat pravidla pro užívání osobních a nákladních výtahů v souladu se změnou technických a bezpečnostních požadavků na jejich užívání. Aktualizovaná pravidla se stávají pro Nájemce závaznými dnem, kdy jsou mu doručena. Vypracováním ani aktualizací pravidel nesmí dojít k omezení výkonu práv Nájemce k Předmětu nájmu, nevyplývá-li nutnost tohoto omezení z právního předpisu nebo pokynu výrobce.

3.3 Odpad

(i) Nájemce řádně a v souladu s právními předpisy uloží svůj komunální odpad, s výjimkou odpadu specifikovaného v článku 3.3(ii) těchto Všeobecných podmínek, vyprodukovaný v souvislosti s jeho činností v Předmětu nájmu do prostor a nádob k tomu určených Pronajímatelem. Pronajímatel je povinen postupovat v souladu s právními předpisy pro nakládání s komunálním odpadem a odpovídá za nakládání s komunálním odpadem a likvidaci nebo recyklaci komunálního odpadu, přičemž náklady spojené s nakládáním s komunálním odpadem vyprodukovaným Nájemcem v souvislosti s jeho činností v nebo na Předmětu nájmu či Budovy nese Nájemce a budou Pronajímatelem zahrnuty do poplatků za služby.

(ii) Každá ze Smluvních stran odpovídá za a nese náklady nakládání (včetně uložení) a likvidace nebo recyklace svých zdraví či životnímu prostředí škodlivých, rizikových nebo nebezpečných látek v souladu s příslušnými právními předpisy.

(iii) Pronajímatel odpovídá za nakládání a odvod odpadních vod v souladu s příslušnými právními předpisy, s výjimkou odpadních vod vypouštěných Nájemcem a obsahujících látky specifikované v článku 3.3(ii) těchto Všeobecných podmínek. Náklady spojené s nakládáním a svodem odpadních vod vyprodukovaných Nájemcem v souvislosti s jeho činností v Předmětu nájmu či v Budově nese Nájemce a budou Pronajímatelem zahrnuty do poplatků za služby.

4. Požární schodiště a hlásiče, nouzové východy a značení

(i) Požární schodiště a nouzové východy mohou být užívány pouze v případě požáru nebo nouze, když je hlavní schodiště nedostupné. Dveře k požárním schodištím a nouzovým východům musí být Pronajímatelem i Nájemcem vždy udržovány volné. Žádné předměty jakéhokoliv druhu nesmí být uloženy u požárních schodišť a nouzových východů nebo v jejich blízkosti.

(ii) Ve vztahu k protipožární ochraně je Pronajímatel zejména odpovědný za přijetí požárního evakuačního plánu, stejně jako požárních směrnic k Budově, resp. Souvisejícím pozemkům, a jiných dokumentů v souladu s protipožárními právními předpisy. Nájemce je odpovědný za přijetí a dodržování takových předpisů ve vztahu k Předmětu nájmu a činnosti, kterou Nájemce provozuje v nebytových prostorách, stejně tak jako zajištění dodržování všech těchto předpisů hosty, zaměstnanci, dodavateli a zákazníky Nájemce.

(iii) Nájemce je odpovědný za umístění a údržbu všech značek, varování a pokynů v Předmětu nájmu. Pronajímatel je odpovědný za takové umístění a údržbu v ostatních částech Budovy.

(iv) Provádění prací se zvýšeným nebezpečím požáru v Předmětu nájmu je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

5. Právo vstupu

5.1 Právo vstupu Pronajímatele

(i) Pokud není v těchto Všeobecných podmínkách uvedeno jinak, Pronajímatel může vstoupit do Předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem Nájemce a v doprovodu pověřených pracovníků Nájemce. Nájemce nebude bezdůvodně odpírat nebo oddalovat svůj souhlas v případě údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky Předmětu nájmu. Pokud Pronajímatel písemně oznámí Nájemci, že z důvodů údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky hodlá v stanovený den (přičemž takové oznámení musí být dáno alespoň pět (5) dní předem) vstoupit do Předmětu nájmu, Nájemce není oprávněn vstup Pronajímateli do Předmětu nájmu bezdůvodně odepřít. Nájemce je oprávněn nejpozději při takto oznámeném vstupu do Předmětu nájmu určit pověřené pracovníky, kteří Pronajímatele při vstupu do Předmětu nájmu budou doprovázet. Pokud Nájemce odepře souhlas, resp. fakticky vstup Pronajímateli neumožní, aniž by mu udělením souhlasu vznikla újma, je povinen nahradit Pronajímateli újmu, která mu v souvislosti s nemožností vstupu do Předmětu nájmu vznikla.

(ii) V případech, kdy Pronajímateli bezprostředně hrozí škoda na Předmětu nájmu a/nebo Budově, resp. Souvisejících pozemcích, a nebylo možné si souhlas Nájemce z důvodů bezprostředně hrozící škody předem obstarat, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozího souhlasu Nájemce a bez doprovodu jeho pracovníků, avšak Pronajímatel je povinen o tom bez zbytečného prodlení uvědomit Nájemce.

5.2 Právo vstupu Nájemce

(i) Nájemce a třetí osoby jím určené (včetně hostů, zákazníků a dodavatelů), pokud tyto budou doprovázeni pověřenými zástupci a pracovníky Nájemce, mohou vstoupit kdykoliv do Předmětu nájmu.

6. Udržovací povinnosti Pronajímatele

(i) Pronajímatel je odpovědný a nese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti Budovy a jejich součástí, příslušenství, zařízení, vybavení a strojů umístěných v Budově, s výjimkou Předmětu nájmu.

(ii) Pronajímatel bude odpovědný a ponese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti Předmětu nájmu jen tehdy, pokud (a) je tak stanoveno

těmito Všeobecnými podmínkami, (b) pokud to bude výslovně písemně dohodnuto mezi Smluvními stranami nebo (c) pokud tak stanoví příslušný právní předpis a zároveň taková povinnost není smluvně svěřena Nájemci. V ostatních případech je povinen udržovat Předmět nájmu Nájemce.

(iii) Pronajímatel bude udržovat Budovu v dobrém stavu způsobilém pro dohodnuté užívání. Pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, co mu jejich potřebu Nájemce písemně oznámí, provede jiné než Drobné opravy (jak jsou definovány níže) Předmětu nájmu prokazatelně bránící nebo omezující dohodnuté užívání Předmětu nájmu Nájemcem, s výjimkou těch, jejichž provedení je povinen zajistit Nájemce. Pokud Pronajímatel poruší tuto povinnost a nezačne takové porušení napravovat ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného Nájemcem, může si Nájemce zajistit výkon nezbytných prací a oprav sám. V takovém případě Pronajímatel (i) uhradí Nájemci skutečně důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových prací a oprav a (ii) poskytne Nájemci přiměřenou slevu z nájemného odpovídající závažnosti omezení práv Nájemce k nerušenému užívání Předmětu nájmu.

(iv) Nájemce umožní Pronajímateli provedení oprav či údržby Předmětu nájmu, které byly řádně oznámeny, včetně způsobu jejich provedení.

(v) Pronajímatel vytvoří provozní pravidla ke všem zařízením v Budově, resp. Souvisejících pozemcích, u nichž jsou taková pravidla požadována výrobcem nebo příslušnými právními předpisy. Pronajímatel s těmito pravidly vhodným způsobem seznámí Nájemce. Nájemce je povinen se s těmito pravidly seznámit a dodržovat je.

(vi) Bez ohledu na jiná ustanovení tohoto článku se Smluvní strany dohodly, a Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu je ke dni uzavření Smlouvy ve stavu, který po dobu dvou (2) let ode dne uzavření Smlouvy nevyžaduje vynaložení nákladu nezbytného pro zachování způsobilosti Předmětu nájmu pro dohodnutý účel užívání.

(vii) Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nebude po dobu dvou (2) let od uzavření Smlouvy uplatňovat na Pronajímateli snížení nájemného, pokud se jeho prohlášení podle předchozího odstavce ukáže jako nepravdivé a dojde k rušení jeho nájemních nebo užívacích práv z důvodů nezpůsobilosti Předmětu nájmu k dohodnutému účelu užívání.

7. Udržovací povinnosti Nájemce
/upraveno ve Smlouvě/

8. Úpravy ze strany Pronajímatele

(i) Pronajímatel může provádět jakékoliv změny nebo úpravy v a na Budově, resp. Souvisejících pozemcích.

(ii) Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy, resp. opravy v Předmětu nájmu nebo na instalacích v nich se nacházejících nebo jim sloužícím za předpokladu, že provádění těchto stavebních úprav, resp. oprav oznámí Nájemci, a to nejméně tři (3) měsíce před jejich započetím a dále za předpokladu, že s nimi Nájemce vysloví svůj souhlas. Nájemce nesmí udělení svého souhlasu bezdůvodně odpírat. V případě, že Nájemce odepře udělení svého souhlasu, není oprávněn uplatňovat jakékoliv nároky plynoucí ze skutečnosti, že výkon jeho nájemního práva byl v důsledku neprovedení stavebních úprav, resp. oprav, omezen.

(iii) Pronajímatel je oprávněn kdykoli provádět naléhavé či havarijní opravy a úpravy Předmětu nájmu a Budovy, resp. Souvisejících pozemků. Pronajímatel je v takovém případě povinen bezprostředně po zjištění potřeby naléhavé či havarijní opravy a úpravy Předmětu nájmu a/nebo Budovy, resp. Souvisejících pozemků, oznámit tuto skutečnost Nájemci. Nájemce se pro takové účely zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost, zejména mu umožnit v potřebném rozsahu přístup k technickým zařízením umístěným v Předmětu nájmu (uzávěry, rozvody Médií, server, apod.).

(iv) V případě stavebních úprav, resp. oprav, se Pronajímatel zavazuje respektovat potřeby Nájemce při provozu Předmětu nájmu, zasahovat do užívacích práv Nájemce k Předmětu nájmu co možná nejméně a dokončit práce co možná nejrychleji.

(v) Nájemce je oprávněn uplatňovat nárok na snížení nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy v souvislosti s prováděním stavebních oprav, resp. úprav, jestliže takové stavební opravy, resp. úpravy povedou k podstatnému narušení nebo přerušení činnosti Nájemce, s výjimkou takových stavebních oprav, resp. úprav, které vznikly v souvislosti s odstraňováním škod vzniklých v důsledku jednání Nájemce nebo jeho zaměstnanců v Předmětu nájmu nebo v/na Budově, resp. Souvisejících pozemcích. Nájemce není oprávněn uplatnit nárok na snížení nájemného nebo jiných výše uvedených plateb, v případě, kdy ke stavebním úpravám a opravám dochází na základě jeho požadavku a tento lze klasifikovat jako požadavek přesahující potřeby běžného nájemce.

(vi) Pronajímatel bude stavební opravy a úpravy provádět vždy prostřednictvím k tomu oprávněné a odborně vybavené třetí osoby (dále jen „**Dodavatel stavby**"). Pronajímatel neodpovídá ani neručí za jakékoli škody způsobené Nájemci Dodavatelem stavby. Pronajímatel vždy před provedením příslušné stavební opravy či úpravy Nájemci písemně oznámí identifikaci zamýšleného Dodavatele stavby. Pronajímatel se zavazuje Nájemce bezodkladně písemně informovat o jakýchkoliv změnách Dodavatele stavby.

9. Změny a úpravy ze strany Nájemce

9.1 Obecně

(i) Nájemce je oprávněn provádět jakékoli změny a úpravy Předmětu nájmu, resp. v nebo na Budově, resp. Souvisejících pozemcích, vč. úpravy technických vedení (tj. veškerých rozvodů elektřiny, vody, plynu, kanalizace, atd.), pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. K žádosti o udělení souhlasu s provedením změn a/nebo úprav se Nájemce zavazuje přiložit metodické stanovisko, technické údaje ohledně plánovaného provádění změn a/nebo úprav. Po udělení souhlasu dle první věty tohoto odstavce může Nájemce změny a úpravy Předmětu nájmu provádět pouze pokud (a) takové změny a úpravy budou

Pronajímateli nejméně dvacet (20) pracovních dnů před započetím prací na nich písemně oznámeny, (b) v důsledku jejich provádění nevznikne ostatním nájemcům či uživatelům Budovy, resp. Souvisejících pozemků, škoda nebo negativně neovlivní užívání jakékoliv jiné části Budovy, resp. Souvisejících pozemků, (c) neovlivní poskytování služby, jejíž zajišťování je vůči Nájemci nebo jakémukoliv jinému nájemci či uživateli příslušné Budovy, resp. Souvisejících pozemků, vyžadováno od Pronajímatele a (d) bude přítomen pověřený pracovník Pronajímatele, je-li taková podmínka uvedena v souhlasu Pronajímatele s provedením té které opravy a/nebo úpravy.

(ii) Pokud změny a úpravy Předmětu nájmu musí být oznámeny jakémukoli orgánu veřejné správy a/nebo vyžadují souhlas takového orgánu veřejné správy, musí být tyto plány a specifikace zpracovány a potvrzeny autorizovaným architektem nebo stavebním inženýrem a musí být v souladu se všemi zákonnými požadavky zpracovány v rozsahu, jaký je vyžadován pro takové oznámení nebo udělení souhlasu ze strany příslušného orgánu veřejné správy. Pokud bude změny a úpravy Předmětu nájmu provádět sám Nájemce, musí být prováděny náležitým odborným způsobem za použití nových kvalitních materiálů a v souladu se zákonnými požadavky a s plány a specifikacemi předem schválenými Pronajímatelem. Nájemce je povinen získat na své vlastní náklady před zahájením změn a úprav Předmětu nájmu, v jejich průběhu a po jejich dokončení veškerá schválení, souhlasy a povolení všech příslušných orgánů veřejné správy.

(iii) Náklady jakýchkoliv změn a úprav dle článku 9.1 těchto Všeobecných podmínek ponese Nájemce. Pronajímatel tímto souhlasí, aby si Nájemce odepisoval takové technické zhodnocení Předmětu nájmu a s tím spojené Nájemcem vynaložené náklady.

(iv) V případě, že Nájemce provedl a/nebo provádí změny a úpravy Předmětu nájmu v rozporu s body 9.1 (i) a (ii) těchto Všeobecných podmínek, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli za každé takové jednotlivé porušení smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Pronajímatel je v případě takového porušení dále oprávněn ukončit nájem dle Smlouvy.

9.2 Úpravy při ukončení

(i) Při ukončení nájmu dle Smlouvy nebo dle Všeobecných podmínek Nájemce vrátí Předmět nájmu Pronajímateli řádně vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

(ii) Při ukončení nájmu dle Smlouvy je Nájemce povinen odstranit veškeré změny, úpravy, renovace nebo instalace z Předmětu nájmu s výjimkou:

a) případů kdy si Nájemce s Pronajímatelem v daném případě výslovně písemně sjednali jinak, než je stanoveno ve Smlouvě včetně těchto Všeobecných podmínek, nebo

b) změn a úprav Předmětu nájmu, které splňují kritéria dle článku 9.1 těchto Všeobecných podmínek, pokud jejich neodstranění Pronajímatele ekonomicky nezatíží.

(iii) Pokud Nájemce poruší svou povinnost podle tohoto článku a takovou povinnost řádně nesplní ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného Pronajímatelem, může Pronajímatel zajistit výkon požadovaných prací sám na náklady Nájemce.

10. Bezpečnostní předpisy Pronajímatele

(i) Pronajímatel si v souladu s platnými právními předpisy stanoví tyto bezpečnostní předpisy.

(ii) Při vstupu do Budovy, resp. na Související pozemky, potažmo do Předmětu nájmu, je Nájemce povinen dodržovat bezpečnostní předpisy. O změně bezpečnostních předpisů je Pronajímatel povinen informovat Nájemce, a to jejich vyvěšením na viditelném a Nájemci přístupném místě v Budově.

(iii) Pronajímatel na úseku bezpečnosti a požární ochrany zejména:

a) zabezpečuje vybavení, rozmístění a kontrolu hasební techniky v Budově;
b) zpracovává a doplňuje požární poplachové směrnice a evakuační plány, které vyvěsí na viditelném a Nájemci přístupném místě v Budově;
c) zajišťuje provedení revizních kontrol (zejména rozvodů elektrické energie, hromosvodů apod.).

(iv) Nájemce je povinen předcházet škodám na zdraví a na majetku, zabezpečit dodržování obecně závazných předpisů o bezpečnosti a požární ochraně, a to jak v Budově, resp. na Souvisejících pozemcích, tak v Předmětu nájmu, a za tímto účelem se zejména zavazuje:

a) počínat si tak, aby byl chráněn život a zdraví osob a jejich majetek;
b) počínat si tak, aby bylo předcházeno škodám, zejména zajistit Předmět nájmu v nepřítomnosti Nájemce tak, aby bylo předcházeno riziku požáru, zatopení nebo vzniku jiné škodní události;
c) uzamykat Předmět nájmu v době nepřítomnosti Nájemce, uzavírat okna nacházející se v Předmětu nájmu v době nepřítomnosti Nájemce;
d) při vzniku škodních událostí a/nebo při vzniku mimořádných situací (např. požár, živelná událost) přivolat příslušný zásahový útvar (hasiči, záchranná služba, policie) a ihned informovat Pronajímatele o takové skutečnosti buď přímo nebo prostřednictvím Správce (jak je definován níže), recepční služby, a/nebo ostrahy;
e) zajistit školení požární ochrany a bezpečnosti práce pro své zaměstnance a zajistit, aby se zaměstnanci, stejně jako veškeré další třetí osoby nacházející se v Předmětu nájmu nebo v Budově, se souhlasem Nájemce nebo za účelem kontaktu s Nájemcem, řídili příslušnými předpisy požární ochrany, bezpečnostními předpisy Pronajímatele (vč., avšak nikoli výlučně, požární poplachové směrnice a evakuačního plánu) a aby si počínali tak, aby bylo předcházeno škodám;

f) sepsat seznam odpovědných osob Nájemce pro účely požární poplachové směrnice Pronajímatele, obsahující zejména jméno a příjmení, bydliště a telefonní číslo takových osob;

g) předat Pronajímateli klíč nebo jiný přístupový prostředek k Předmětu nájmu, který bude uložen Pronajímatelem v zapečetěné obálce na bezpečném místě, a takový přístupový prostředek udržovat způsobilým pro vstup do Předmětu nájmu v případě škodní události (Nájemce bere na vědomí, že v případě škodní události a/nebo absence přístupového prostředku způsobilého umožnit vstup do Předmětu nájmu a/nebo v případě nebezpečí časové prodlevy bude Pronajímatel oprávněn k násilnému vniknutí do Předmětu nájmu);

h) umožnit přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení nutných revizí;

i) bezodkladně hlásit Pronajímateli veškeré závady, změny, skutečnosti nebo okolnosti mající vliv na zajištění bezpečnosti v Předmětu nájmu a/nebo v Budově či Souvisejících pozemcích.

11. Firemní označení a reklama

(i) Umístění firemního označení či reklamního panelu v nebo na Budově, resp. Souvisejících pozemcích, je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a za úplatu. Podoba firemního označení a/nebo reklamního panelu podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele. Nájemce je povinen obstarat na své náklady veškerá nezbytná povolení a souhlasy k umístění firemního označení a/nebo reklamního panelu. Náklady spojené s provozem, údržbou i opravami výše uvedených firemních označení a reklamních panelů ponese Nájemce. Pokud Pronajímatel vysloví svůj souhlas s podobou firemního označení nebo reklamního panelu, je povinen poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost při získávání veřejnoprávních povolení. Pro vyloučení pochybností se § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nepoužije.

(ii) Pokud bude Pronajímatel potřebovat opravit nebo upravit místo, kde jsou umístěna firemní označení či reklamní panely dle předchozího odstavce, je Pronajímatel oprávněn po předchozím písemném oznámení Nájemci dočasně odstranit takové firemní označení nebo reklamu a je povinen je znovu umístit až bude práce ukončena. Po dobu opravy nebo úpravy dle tohoto odstavce se Smluvní strany dohodnou o případném umístění firemních označení, resp. reklamních panelů, Nájemce na jiném, s Nájemcem dohodnutém místě v nebo na Budově, resp. Souvisejících pozemcích.

(iii) Při ukončení nájmu dle Smlouvy je Nájemce povinen odstranit všechna svá firemní označení a reklamy, které umístil na a v Budově, resp. Souvisejících pozemcích, na své náklady před předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli.

12. Uzamykací a bezpečnostní systém

(i) Nájemce přebírá Předmět nájmu v den Počátku nájmu s existujícím uzamykacím systémem a je po dobu nájmu odpovědný za jeho údržbu. Nájemce je povinen zajistit, aby Pronajímatel měl zajištěný přístup do Předmětu nájmu v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

(ii) Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci jakékoliv změny nebo úpravy existujícího uzamykacího systému a pravidel jeho používání v ostatních částech Budovy, než v Předmětu nájmu, pouze pokud by tato změna či úprava měla vliv na schopnost Nájemce vykonávat svá oprávnění podle těchto Všeobecných podmínek. Pronajímatel je povinen oznámit tyto změny či úpravy uzamykacího systému Nájemci v přiměřené lhůtě před touto změnou či úpravou.

(iii) Pronajímatel tímto souhlasí s tím, aby si Nájemce instaloval v Předmětu nájmu bezpečnostní systém (včetně mechanického) za účelem ochrany svého majetku umístěného v Předmětu nájmu, který bude Nájemce považovat za vhodný. Takový bezpečnostní systém nesmí omezovat funkčnost bezpečnostního systému používaného Pronajímatelem k zabezpečení Budovy, resp. Souvisejících pozemků. Ustanovení článku 9 Všeobecných podmínek zůstává nedotčeno.

13. Jistota

(i) Nájemce složí do pokladny Pronajímatele nebo ve prospěch jeho bankovního účtu nejpozději v den Počátku nájmu částku ve výši stanovené jako:

a) součet částky měsíčního nájemného, měsíčních poplatků za služby, měsíčních plateb za dodávku Médií [a měsíční úplaty za užívání nábytku a parkovacího místa], to vše vč. DPH, v případě, že Doba nájmu dle Smlouvy je sjednána na dobu kratší než třicet šest (36) měsíců nebo třiceti šesti (36) měsíců;

b) trojnásobek součtu částky měsíčního nájemného, měsíčních poplatků za služby, měsíčních plateb za dodávku Médií [a měsíční úplaty za užívání nábytku a parkovacího místa], to vše vč. DPH, v případě, že Doba nájmu dle Smlouvy je sjednána (i) na dobu neurčitou nebo (ii) na dobu delší než třicet šest (36) měsíců;

(dále jen „**Jistota**").

(ii) Jistota je sjednána jako peněžitá jistota, že Nájemce zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Pronajímatel není povinen Předmět nájmu Nájemci předat do užívání před tím, než mu bude Nájemcem prokázáno řádné uhrazení Jistoty. Nebude-li řádné uhrazení Jistoty Pronajímateli Nájemcem prokázáno ani v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne sjednaného Počátku nájmu, je Pronajímatel oprávněn odstoupit od Smlouvy.

(iii) V případě, že Pronajímatel započte celou nebo část Jistoty proti své jakékoli pohledávce za Nájemcem, je Nájemce povinen ji doplatit do původní výše, jak je tato stanovena v odst. (i) tohoto článku, nejpozději do pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k doplacení Jistoty Nájemci. Výzva dle předchozí věty musí obsahovat důvod a výši částky použité z Jistoty. Nedoplatí-li Nájemce Jistotu v této lhůtě, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět.

(iv) Pronajímatel se zavazuje vrátit Jistotu, resp. její zbývající část, Nájemci, a to do třiceti (30) pracovních dnů ode dne, ve kterém dojde k vyklizení Předmětu

nájmu Nájemcem po ukončení nájemního vztahu dle Smlouvy, a teprve poté, co budou vypořádány veškeré závazky Nájemce z titulu Smlouvy.

(v) Nájemce se vzdává svého práva požadovat jakékoli úroky z Jistoty.

(vi) V případě, že dojde k navýšení měsíčního nájemného a/nebo měsíčních poplatků za služby o více než 20%, složí Nájemce do pokladny Pronajímatele nebo ve prospěch jeho bankovního účtu ve lhůtě třiceti (30) dnů od účinnosti takové změny částku odpovídající zvýšení a/nebo trojnásobek částky o kterou bylo měsíční nájemné a/nebo měsíční poplatky zvýšeny.

14. Úpravy nájemného

(i) Po dobu nájmu bude nájemné podléhat indexaci založené na růstu indexu spotřebitelských cen v České republice, a bude upravována Pronajímatelem ke každému 1. březnu příslušného kalendářního roku, o průměrnou roční míru inflace odpovídající přírůstku indexu spotřebitelských cen předchozího kalendářního roku v České republice vyhlášenou Českým statistickým úřadem k datu 31. ledna předcházejícího relevantnímu 1. březnu.

(ii) Nicméně, nájemné nebude v žádném případě snižováno podle tohoto článku. Pokud by index spotřebitelských cen v České republice byl záporný, nájemné nebude sníženo. Pronajímatel oznámí Nájemci písemně zvýšení nájemného nejpozději současně s doručením nejblíže následující faktury za nájemné, resp. nejpozději současně s doručením příslušného nového splátkového kalendáře v případě, že je nájemné hrazeno na základě splátkového kalendáře.

(iii) Počínaje rokem, ve kterém se Česká republika stane zemí Eurozóny, bude index spotřebitelských cen v České republice nahrazen indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUICP.

(iv) Pokud se kdykoliv po datu Počátku nájmu podstatně změní poměry, zejména pokud dojde v České republice k zavedení nových daní nebo poplatků vztahujících se k vlastnictví nemovitého majetku a jeho nájmu nebo ke zvýšení stávajících, případně pokud by nastala jiná skutečnost obdobně závažného dopadu, je Pronajímatel oprávněn vyzvat Nájemce k uzavření dohody o změně výše nájemného odpovídající rozsahu změny podmínek s tím, že nájemné může být upraveno pouze a výhradně o částku, danou zavedením nových, nebo změnou stávajících, daní nebo poplatků. V případě, že takto předvídaná dohoda nebude mezi Smluvními stranami uzavřena v rozumné době, nejpozději však do dvou (2) měsíců od doručení výzvy Pronajímatele Nájemci, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět s šestiměsíční (6) výpovědní lhůtou.

15. Služby a poplatky za služby

(i) Službami se rozumí zejména činnost související s provozem Budovy, resp. Souvisejících pozemků, jako jsou zejména úklid Společných prostor, údržba, svoz odpadu, opravy, požární zabezpečení, recepční služba, ostraha, vytápění, klimatizace, větrání, osvětlení Společných prostor, svoz komunálního odpadu či správa Budovy, kontrola instalací, provádění revizí, technická správa a údržba instalací, daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, a je-li tak sjednáno ve smlouvě, službami se rozumí také úklid Předmětu nájmu, internetové připojení či telekomunikační služby.

(ii) Pronajímatel zajistí, aby služby byly poskytovány Nájemci v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Služby budou Nájemci poskytovány jak přímo ve vztahu k jeho výhradnímu užívání Předmětu nájmu, tak ve vztahu k nevýhradnímu užívání Společných prostor. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že kterákoliv ze služeb může být bez zavinění Pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není Pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy poskytování služeb.

(iii) Nájemce zaplatí Pronajímateli za poskytování služeb paušální poplatky za služby ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy.

(iv) Smluvní strany se dohodly, že poplatek za služby, který je hrazen paušální částkou, může být ze strany Pronajímatele předmětem jednostranné úpravy, pouze pokud dojde ke změně cen příslušných služeb. Pokud je poplatek za služby hrazen na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

(v) Poplatky za služby hrazené Nájemcem paušální částkou vyúčtovává Pronajímatel pro své potřeby s tím, že pokud Nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů za služby, je Pronajímatel oprávněn tyto Nájemci vyúčtovat a Nájemce je povinen Pronajímatelem vyúčtovanou částku Pronajímateli uhradit. Na splatnost vyúčtované částky se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně.

(vi) Na splatnost poplatků za služby se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně. Pokud jsou poplatky za služby hrazeny na základě splátkového kalendáře, bude změněná výše poplatků za služby promítnuta do splátkového kalendáře vydaného na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

16. Dodávka Médií

(i) Pronajímatel je povinen zajistit dodávku elektrické energie, plynu, tepla a vodné a stočné, v souvislosti s provozem podnikatelské činnosti Nájemce v Předmětu nájmu (souhrnně dále jen „**Média**").

(ii) Úhradu za dodávku Médií hradí příslušnému distributorovi Pronajímatel, který se zavazuje úhradu za Média řádně rozúčtovat mezi jednotlivé Nájemce Budovy. Není-li Pronajímatelem zabezpečeno vyúčtování Nájemcem odebraných Médií na základě měření jejich skutečné spotřeby (odběru), hradí Nájemce za dodávku Médií částku určenou Poměrným podílem Nájemce, jak je tento specifikován níže v těchto Všeobecných podmínkách, v opačném případě hradí Nájemce úplatu za dodávku Médií na základě výsledků provedeného podružného měření, tj. na základě skutečně spotřeby.

(iii) Pro účely výpočtu nákladů za odebraná Média se sjednává následující způsob určení Poměrného podílu Nájemce (dále jen „**Poměrný podíl nájemce**"). Poměrným podílem nájemce se rozumí poměr výměry nebytových prostor přenechaných do užívání Nájemci dle Smlouvy k celkové výměře pronajímaných nebytových prostor nacházejících se v Budově.

(iv) V případech, kdy Nájemce prokazatelně odebere větší množství Médií než je běžná spotřeba Médií, je Nájemce povinen takový zvýšený odběr Médií uhradit. Pronajímatel je povinen takovou zvýšenou spotřebu Nájemci doložit.

(v) Pronajímatel zajistí, aby Média byla Nájemci dodávána v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že dodávka kteréhokoliv z Médií může být bez zavinění Pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není Pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy dodávek Médií.

(vi) Nájemce platí Pronajímateli za dodávku Médií sjednané paušální částky nebo zálohové platby a to ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy. Poplatky za dodávku Médií hrazené Nájemcem paušální částkou vyúčtovává Pronajímatel pro své potřeby s tím, že pokud Nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů dodávek Médií, je Pronajímatel oprávněn tyto Nájemci vyúčtovat a Nájemce je povinen Pronajímatelem vyúčtovanou částku Pronajímateli uhradit. Pro úpravu výše paušální částky, resp. částky vyúčtované postupem dle tohoto odstavce Všeobecných podmínek, stejně jako pro úpravu výše zálohové platby, a splatnost těchto částek se použijí ustanovení čl. 18 Všeobecných podmínek obdobně.

(vii) Smluvní strany se dohodly, že zálohové platby za dodávku Médií mohou být Pronajímatelem jednostranně upravovány v návaznosti na výši skutečných nákladů za dodávku Médií hrazených Pronajímatelem dodavatelům Médií, zejm. pokud dojde ke změně cen příslušných Médií. Pokud jsou zálohové platby za dodávku Médií hrazeny na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

(viii) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel není povinen zajistit pro Nájemce dodávku Médií v souladu s tímto čl. 16 Všeobecných podmínek v případě, že je Nájemce po dobu delší než třicet (30) dní v prodlení s jakýmkoli plněním dle Smlouvy; pro vyloučení jakýchkoli pochybností se pro tento případ sjednává právo Pronajímatele zastavit zajišťování dodávek Médii do doby, než Nájemce uhradí veškeré splatné závazky. Pronajímatel v takovém případě neodpovídá za škody, které Nájemci mohou vzniknout v důsledku realizace práva Pronajímatele dle ustanovení odstavce (viii) tohoto článku Všeobecných podmínek.

17. Vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médií

(i) Zálohové platby na dodávku Médií budou Pronajímatelem vyúčtovány jako rozdíl mezi Pronajímatelem skutečně vynaloženými náklady na tyto dodávky Médií oproti Nájemcem zaplaceným zálohám na dodávky Médií. Pokud zařízení měřící skutečnou spotřebu Médií Nájemce je současně užíváno i pro jiné nájemce nebo uživatele souvisejícího prostoru (nikoli Společných prostorů), pak spotřeba Médií bude rozpočítána mezi Nájemce a takovou osobu v poměru plochy, k jejímuž výlučnému užívání jsou oprávněni.

(ii) Pronajímatel je povinen provést a zaslat Nájemci vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médií za každý kalendářní rok Doby nájmu do šesti (6) měsíců od skončení každého kalendářního roku Doby nájmu. Nebude-li v této lhůtě Pronajímatel objektivně schopen provést vyúčtování, bude vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médií zasláno Nájemci v nejbližším možném termínu. Vyúčtování musí mít podobu daňového dokladu a musí obsahovat veškeré podstatné informace, které slouží jako podklad k ověření správnosti vyúčtování Nájemcem skutečně zaplacených zálohových plateb na dodávku Médií a nákladů na dodávku Médií, které měl Nájemce uhradit podle skutečně vynaložených nákladů na dodávku Médií. Výše uvedený postup se přiměřeně uplatní i pro případy skončení nájmu dle Smlouvy (částečného nebo celkového), pokud nebude v daném období nájem dle Smlouvy trvat celý kalendářní rok.

(iii) Pokud nebude Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, pak bude příslušný přeplatek či nedoplatek Smluvními stranami vyrovnán nejpozději do třiceti (30) pracovních dnů od doručení vyúčtování Pronajímatelem Nájemci.

(iv) Na splatnost zálohových plateb na dodávku Médií se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně.

(v) Den zdanitelného plnění zálohových plateb na dodávku Médií bude stanoven v souladu se Smlouvou a platnou právní úpravou.

(vi) Výše zálohových plateb na dodávku Médií se upravuje vždy s vydáním nového splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami. Pokud jsou zálohové platby na dodávky Médií hrazeny na základě Pronajímatelem vystavovaných faktur, upravuje se výše zálohových plateb na dodávku Médií vždy k 1. lednu každého kalendářního roku Doby nájmu. V tomto případě bude nová výše záloh Nájemci oznámena doručením nejblíže další následující faktury na nájemné. Do doby, než bude Nájemci dle předchozí věty oznámena nová výše zálohových plateb na dodávku Médií, je Nájemce povinen hradit zálohové platby na dodávku Médií dosavadní výši. Částka odpovídající rozdílu mezi výší záloh na dodávku Médií Nájemcem dosud hrazených a nově stanovenou výší záloh, za období od 1. ledna dotčeného kalendářního roku do okamžiku, kdy již bude Nájemci účtována nová výše záloh, bude v takovém případě Nájemci vyúčtována a bude splatná spolu se zálohou na dodávku Médií, která je nejblíže splatná po provedení vyúčtování a stanovení nové výše zálohy na dodávky Médií.

(vii) V případě, že Nájemce nevznese připomínky k vyúčtování zálohových plateb na dodávku medií ve lhůtě patnácti (15) od jeho doručení, má se za to, že Nájemce s vyúčtováním souhlasí.

18. Platby za telefonní spojení

(i) Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně úplatu za užívání telefonních linek, jak sjednáno ve Smlouvě. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli hovorné za telefonní spojení prokazatelně uskutečněné prostřednictvím Nájemcem užívaných telefonních linek. Pronajímatel je povinen výši hovorného doložit Nájemci výpisem hovorů dle jednotlivých Nájemcem užívaných telefonních linek.

(ii) Úplata za užívání telefonních linek spolu s náklady hovorného je splatná na základě faktury vystavené Pronajímatelem nejpozději do dvacátého (20) dne každého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, na nějž se úplata za užívání telefonních linek a hovorného vztahuje, a to s desetidenní (10) splatností.

(iii) Pronajímatel předloží Nájemci výpis uskutečněných hovorů dle Nájemcem užívaných telefonních linek v elektronické podobě, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů poté, co obdrží od telekomunikačních operátorů vyúčtování hovorného za příslušné období.

19. Splatnost, daně a poplatky

(i) Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den uvedený ve splátkovém kalendáři nebo den vystavení daňového dokladu. Nájemné a všechny další platby dle Smlouvy jsou splatné vždy do dne splatnosti uvedeného ve splátkovém kalendáři nebo na daňovém dokladu (faktuře). Faktura a splátkový kalendář musí mít náležitosti daňového dokladu stanovené příslušnými právními předpisy. Splatnost faktur nebude kratší než deset (10) dnů ode dne jejich odeslání Nájemci, není-li ve Smlouvě sjednáno jinak.

(ii) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že je Pronajímatel oprávněn zasílat jím vystavené faktury Nájemci v elektronické podobě, a to na elektronickou adresu sdělenou mu za tímto účelem Nájemcem. Prokázané odeslání faktury v elektronické podobě prostřednictvím elektronické pošty má veškeré účinky doručení faktury v materializované podobě.

(iii) Nájemní vztah založený Smlouvou, zakládá nájem pro uskutečňování ekonomických činností Nájemce, proto jsou veškeré částky ve Smlouvě uváděny bez jakýchkoliv daní (zejména bez příslušné daně z přidané hodnoty („**DPH**")), plateb nebo jiných poplatků, jimiž mohou být podle příslušných právních předpisů kdykoliv v budoucnu zatíženy. Při účtování jakékoli platby dle Smlouvy je a bude Pronajímatel oprávněn Nájemci účtovat k takovým platbám navíc DPH (a případně jinou daň nebo poplatek, jimž bude taková platba v budoucnu podléhat dle příslušných právních předpisů) v příslušné výši a Nájemce se v takovém případě zavazuje navíc k veškerým částkám splatným Nájemcem podle Smlouvy hradit příslušnou DPH (a případně i jinou daň nebo poplatek, jimž bude taková platba v budoucnu podléhat dle příslušných právních předpisů).

20. Soulad se zákonem a smluvními závazky

(i) Smluvní strany jsou povinny dodržovat veškeré aplikovatelné zákonné a smluvní povinnosti, které se vztahují k jejich vzájemnému postavení v nájemním vztahu dle Smlouvy. Pronajímatel je, v souladu se Smlouvou a těmito Všeobecnými podmínkami, povinen dodržovat veškeré zákonné povinnosti, které se týkají vlastnictví nemovitostí. Nájemce je povinen dbát práv Pronajímatele jako vlastníka nemovitostí. Každá ze Smluvních stran je povinna dodržovat veškeré zákonné povinnosti uložené vlastníkům a provozovatelům příslušných instalací a zařízení nacházejících se v Předmětu nájmu, resp. v nebo na Budově či Souvisejících pozemcích.

(ii) Pronajímatel i Nájemce jsou povinni navzájem si neprodleně písemně oznámit jakékoliv riziko spojené s Předmětem nájmu, resp. s Budovou a jejich užíváním nebo provozem v nich, které by mohlo ohrozit pracovníky, hosty, zákazníky nebo dodavatele Nájemce, Pronajímatele, či třetích nájemců a odstranit taková rizika bez zbytečného odkladu.

21. Opce na předčasné ukončení

(i) Nájemce má opci na částečné popřípadě celkové předčasné ukončení nájmu dle Smlouvy za podmínek dále popsaných v tomto článku Všeobecných podmínek. Ustanovení tohoto článku Všeobecných podmínek se použije pouze v případě, že je Smlouva sjednána na dobu určitou.

(ii) Opci na předčasné ukončení lze nájem dle Smlouvy ukončit ve vztahu k Předmětu nájmu pouze v případě, že rozsah a umístění jednotlivých nebytových prostor tvořících Předmět nájmu, ke kterým má být nájem předčasně ukončen, tvoří jeden či více funkčních celků způsobilých tvořit samostatný předmět či předměty nájmu a splňujících požadavky právních předpisů. Omezení dle předchozí věty neplatí v případě celkového předčasného ukončení Smlouvy postupem dle tohoto článku Všeobecných podmínek.

(iii) Opci na předčasné ukončení lze uplatnit doručením písemného oznámení Nájemce Pronajímateli specifikujícího jednotlivé nebytové prostory tvořící Předmět nájmu, na které Nájemce uplatňuje opci na předčasné ukončení. Výpovědní lhůta činí tři (3) měsíce a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo Nájemcovo písemné oznámení doručeno Pronajímateli.

(iv) Nájemce je v případě předčasného ukončení nájmu postupem dle tohoto článku 21 Všeobecných podmínek povinen zaplatit Pronajímateli částku vypořádání za předčasné ukončení nájmu ve výši určené postupem uvedeným níže v textu tohoto odst. (iv) tohoto článku Všeobecných podmínek, a to ve lhůtě stanovené v odst. (v) tohoto článku Všeobecných podmínek. Částka vypořádání bude určena jako částka ve výši nájemného, které by byl Nájemce povinen hradit, nedošlo-li by k předčasnému ukončení nájmu, tzn. jako částka ve výši nájemného za dobu od předčasného ukončení nájmu do posledního dne sjednané Doby nájmu ve vztahu k jednotlivým nebytovým prostorům tvořícím Předmět nájmu, jichž se předčasné ukončení nájmu týká, snížená o pět procent (5%) (dále jen „**Částka vypořádání**").

(v) Nájemce se zavazuje uzavřít s Pronajímatelem do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne doručení oznámení dle odstavce (ii) tohoto článku Všeobecných podmínek dodatek ke Smlouvě, kterým bude mezi

Pronajímatelem a Nájemcem nově vymezen Předmět nájmu a vypořádána práva a závazky související s předčasným ukončením. Ve stejné lhůtě zašle Pronajímatel Nájemci vyúčtování Částky vypořádání určené postupem dle odst. (iv) tohoto článku Všeobecných podmínek. Nájemce bude povinen uhradit Částku vypořádání do deseti (10) pracovních dnů od obdržení vyúčtování Částky vypořádání od Pronajímatele. Návrh dodatku ke Smlouvě dle první věty odstavce (v) tohoto článku Všeobecných podmínek zpracuje Pronajímatel a předloží jej Nájemci.

22. Vrácení Předmětu nájmu

(i) Předmět nájmu předá Nájemce Pronajímateli zpět při ukončení nájmu dle Smlouvy v souladu s článkem 9 těchto Všeobecných podmínek.

(ii) Předmět nájmu bude předán do 18:00 hodin dne následujícího po datu ukončení nájmu dle Smlouvy. Pokud je dnem předání sobota, neděle nebo státem uznaný svátek, Předmět nájmu bude vrácen do 18:00 hodin nejbližšího následujícího pracovního dne.

(iii) Při předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli Smluvní strany provedou prohlídku zjevného stavu Předmětu nájmu a připraví a podepíší předávací protokol, ve kterém zachytí stav předávaného Předmětu nájmu zjištěný při prohlídce.

(iv) Pokud Nájemce poruší povinnost předat včas vyklizený Předmět nájmu Pronajímateli, za každý den takového prodlení bude povinen platit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/15 měsíčního nájemného, ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle Smlouvy. V případě, kdy Nájemce nepředá Pronajímateli vyklizený Předmět nájmu, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu na náklady Nájemce vyklidit.

23. Správce

(i) Správu Budovy, v ní nacházejících se nebytových prostor, resp. Souvisejících pozemků, zajišťuje pro Pronajímatele třetí osoba, jejíž identifikaci Pronajímatel Nájemci sdělí (dále jen „**Správce**").

(ii) Správce je oprávněn jménem Pronajímatele řešit veškeré otázky spojené s užíváním Předmětu nájmu (zejména zajišťuje každodenní styk s nájemci, poskytuje informace, vystupuje ve vztahu k dodavatelům služeb, vyúčtovává služby, přebírá korespondenci, řeší reklamace a stížností nájemců, podepisuje a předává oznámení, a jiné písemné dokumenty, či souhlasy udělené Pronajímatelem dle Smlouvy a Všeobecných podmínek, apod.). Nájemce je s touto skutečností seznámen a zavazuje se ve věcech nájemního vztahu poskytovat Správci veškerou nutnou součinnost tak, aby byl naplněn obsah a účel Smlouvy a Všeobecných podmínek.

(iii) Správce a Nájemce jmenují své zástupce, kteří budou zabezpečovat spolupráci a vzájemnou informovanost obou Smluvních stran, předávání potřebných podkladů, dokumentů a výstupů (dále jen „**Kontaktní osoby**"). Kontaktní osoby nebo kontaktní údaje může každá ze Smluvních stran kdykoliv změnit či doplnit písemným oznámením předaným druhé Smluvní straně. Kontaktní osoby jsou určeny v příloze Smlouvy.

(iv) Kromě případů výslovně uvedených ve Smlouvě nebo těchto Všeobecných podmínkách budou veškeré výzvy či oznámení mezi Smluvními stranami učiněny písemnou formou, v českém jazyce, předány osobně či odeslány doporučeným dopisem, elektronickou poštou nebo faxem příslušné Kontaktní osobě příslušné Smluvní strany, a to na adresu či faxové číslo příslušné Kontaktní osoby uvedené v příloze Smlouvy nebo na jinou adresu či faxové číslo příslušné Kontaktní osoby, popř. jiné Kontaktní osobě oznámené druhé Smluvní straně v souladu s tímto článkem a nebude-li prokázáno dřívější doručení, budou považována za doručená:

a) v případě osobního doručení dnem osobního předání;

b) v případě doručení doporučeným dopisem, třetí (3.) pracovní den po odeslání doporučeného dopisu;

c) v případě doručení faxem, dnem odeslání, pokud bude vygenerováno potvrzení o bezchybném přenosu dat;

d) v případě doručování elektronickou poštou dnem odeslání elektronické zprávy adresátovi.

(v) Změna výše uvedené Kontaktní osoby jedné ze Smluvních stran musí být stejným způsobem oznámena druhé Smluvní straně společně se všemi detaily nové Kontaktní osoby, přičemž taková změna nebude považována za změnu těchto Všeobecných podmínek.

(vi) Pro případ, že je Nájemce povinným uživatelem datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění, (dále jen „**Zákon o datových schránkách**") je Pronajímatel oprávněn doručovat faktury nebo obdobné žádosti o zaplacení, stejně jako ostatní písemnosti dle Smlouvy a Všeobecných podmínek, do datové schránky Nájemce. Nájemce je povinen zajistit umožnění takového dodávání a výslovně souhlasí s tím, aby byl příslušný dokument považován za doručený desátý (10.) den po dni jeho prokazatelného odeslání Pronajímatelem do datové schránky Nájemce.

(vii) Pronajímatel je oprávněn doručovat prostřednictvím datové schránky postupem dle předchozího odstavce též v případě, že se Nájemce kdykoli po dobu trvání nájemního vztahu založeného Smlouvou stane povinným uživatelem datové schránky, ve smyslu Zákona o datových schránkách.

24. Pojištění

(i) Nájemce je povinen sjednat a po Dobu trvání nájmu dle Smlouvy udržovat v platnosti následující pojištění, sjednané u společnosti, která je autorizovanou pojišťovnou v České republice a kterou k tomuto účelu Pronajímatel schválil:

a) komplexní pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí straně [a pojištění podnikatelského rizika pro případ přerušení podnikání], přičemž toto pojištění musí zahrnovat zejména odpovědnost za škodu, která může nastat v souvislosti s prováděním

činnosti Nájemce v Předmětu nájmu. Toto pojištění musí být sjednáno bez omezení odpovědnosti za škody na věcech a škody na zdraví a částka pojistného musí být nejméně na částku EUR 500.000. Pronajímatel bude uvedený jako „spolupojištěný" nebo bude pojistné plnění ve smlouvě postoupeno Pronajímateli. Pojistná smlouva bude dále obsahovat ustanovení, podle kterého je ji možné ukončit jen na základě písemné výpovědi pojistitele s výpovědní lhůtou třiceti (30) dní od oznámení výpovědi Pronajímateli.

b) pojištění movitého majetku Nájemce v Předmětu nájmu proti živelním nebezpečím, riziku krádeží, vloupání a vandalismu, do výše hodnoty movitého majetku Nájemce v Předmětu nájmu.

(dále jen „**Pojištění Nájemce**")

(ii) Nájemce je povinen předložit Pronajímateli doklad o tom, že uzavřel Pojištění Nájemce s tím, že pojištění musí být nejpozději účinné ode dne převzetí Předmětu nájmu nebo ke dni Počátku nájmu podle toho, který den nastane dříve.

(iii) Nájemce je povinen řádně platit pojistné a plnit své povinnosti takovým způsobem, aby Pojištění Nájemce zůstalo v platnosti a účinnosti po Dobu trvání nájmu dle této Smlouvy. Nájemce je povinen na písemnou žádost Pronajímatele doložit potvrzení příslušné pojišťovny o trvání Pojištění Nájemce, o výši a podmínkách pojistného plnění a o řádném placení pojistného. Pokud Nájemce toto potvrzení nepředloží ve lhůtě 14 kalendářních dnů ode dne doručení písemné žádosti Pronajímatele, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši průměrného denního nájemného placeného Nájemcem za Předmět nájmu, a to za každý, byť i jen započatý, den prodlení. Pro účely tohoto ustanovení Smlouvy se průměrné denní nájemné vypočte z nájemného za poslední ukončené kalendářní čtvrtletí. V případě, že nájemní vztah netrval celé kalendářní čtvrtletí, vypočte se průměrné denní nájemné za celou dobu trvání nájemního vztahu.

(iv) Nájemce je oprávněn postoupit nebo zastavit pohledávky z Pojištění Nájemce ve prospěch třetí osoby jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

(v) Pokud Nájemce neuzavře nebo neudržuje Pojištění Nájemce v souladu s článkem 24 této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn (i) odstoupit od této Smlouvy, pokud Nájemce nezjedná nápravu do 15 kalendářních dnů ode dne doruční písemné výzvy Pronajímatele k nápravě Nájemci nebo (ii) uzavřít Pojištění Nájemce sám a náklady na jeho zřízení a platby pojistného vyúčtovat Nájemci. Nájemce s takovým postupem svým podpisem této Smlouvy výslovně vyjadřuje svůj souhlas. V případě odstoupení Pronajímatele od této Smlouvy dle tohoto bodu této Smlouvy zaniká tato Smlouva „ex nunc".

(vi) V případě škody, požáru nebo nehody na nebo v Předmětu Nájmu, vybavení nebo zařízení je Nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit Pronajímateli.

(vii) Nájemce je povinen odškodnit, a chránit Pronajímatele před žalobami, škodou, odpovědností a náklady v souvislosti se ztrátami na životech, zdraví nebo zranění osob nebo poškození majetku vzniklými v souvislosti s užíváním Předmětu Nájmu Nájemcem, nebo způsobené zcela nebo zčásti jednáním nebo opomenutím Nájemce, jeho zástupců, smluvních partnerů, zaměstnanců, dodavatelů či jiných osob majících vztah k Nájemci. Nájemce se zavazuje zprostit Pronajímatele veškerých nároků třetích osob uplatněných vůči Pronajímateli v souvislosti se shora uvedeným.

(viii) Odpovědnost Pronajímatele vůči Nájemci za škody vzniklé Nájemci v souvislosti s porušením povinností Pronajímatele dle této Smlouvy je omezena částkou, která bude Pronajímateli v daném případě vyplacena jako pojistné plnění z příslušného pojištění Pronajímatele. Pokud je takto vyplacená částka ze strany pojišťovny snížena pouze z důvodů na straně Pronajímatele (může být snížena také z důvodu spoluzavinění Nájemce) a vyplacená částka nepokrývá způsobenou škodu, pak je Pronajímatel povinen nahradit škodu v rozsahu odpovídajícím tomuto snížení. Pokud Pronajímatel poruší svoji povinnost udržovat pojištění, pak se omezení dle první věty tohoto ustanovení neuplatní. Pokud způsobená škoda není kryta pojištěním, pak je odpovědnost Pronajímatele za škodu omezena částkou ve výši EUR 350.000. Pronajímatel není v žádném případě odpovědný vůči Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, hostům a dalším osobám majícím vztah k Pronajímateli za škodu vzniklou Nájemci v důsledku vyšší moci, občanské neposlušnosti nebo povstání či jednání nebo opomenutí (trestní nebo jiné) jakékoliv třetí strany. Pronajímatel je povinen uhradit pouze skutečnou škodu, nikoli ušlý zisk.

25. Realizace zadržovacího práva

Nebude-li kterýkoliv z Nájemcových dluhů nebo jeho část řádně a včas splněna, je Pronajímatel oprávněn na úhradu své pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce v Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn tyto věci na náklady Nájemce a dle svého uvážení prodat ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem věci nebo, s odbornou péčí, přímo prodat třetí osobě. K naplnění požadavku odborné péče se Nájemce zavazuje provést přímý prodej následujícím způsobem:

a) Pronajímatel je povinen písemně oznámit Nájemci úmysl provést přímý prodej. Toto oznámení musí obsahovat informace o plánovaném postupu přímého prodeje, včetně způsobu jeho zveřejnění a případného využití služeb třetích stran. Oznámení Nájemci musí rovněž obsahovat stanovení lhůty k prodeji, která nebude kratší než 1 (jeden) měsíc od doručení tohoto oznámení Nájemci.

b) Pronajímatel je povinen oznámit nabídku přímého prodeje vhodným způsobem

c) Nájemce se zavazuje, že na žádost Pronajímatele okamžitě poskytne Pronajímateli veškeré dokumenty a informace týkající se movité věci, které Pronajímatel může rozumně požadovat za účelem jejich poskytnutí zájemcům o movité věci tak, aby bylo dosaženo maximální reálné nabídkové ceny. Pokud Nájemce neposkytne příslušné dokumenty a

informace do 30 pracovních dnů, je Pronajímatel, dle svého výlučného uvážení, oprávněn provést přímý prodej výhradně na základě dokumentů a informací, které má v daném okamžiku k dispozici.

d) Zájemci o movitou věc budou mít lhůtu nejméně 1 (jeden) měsíc od doručení oznámení Nájemci podle písmene a) tohoto článku k podávání závazných nabídek. Tato lhůta zahrnuje i lhůtu pro prostudování informací a dokumentů týkajících se movité věci.

e) Pronajímatel nemusí zvažovat nabídky, které by Pronajímatele vystavily úvěrovému riziku, riziku souvisejícímu s vypořádáním transakce, nebo riziku právnímu, daňovému, obchodnímu nebo jinému. Zejména, nikoliv však výlučně, bude Pronajímatel oprávněn nastavit podmínky přímého prodeje tak, aby zvýhodňovaly, a zároveň je oprávněn zvýhodnit (v rozsahu rozumného obchodního jednání) (i) nabídky obsahující okamžitou platbu oproti pozdějším platbám (ii) nabídky strukturované k minimalizaci daňového zatížení Pronajímatele oproti nabídkám vystavujícím Pronajímatele daňovým nákladům či rizikům takových nákladů a (iii) bezpodmínečné nabídky oproti nabídkám, na něž se vztahují právní, administrativní, obchodní, či jiné podmínky

f) Za výše uvedených podmínek, je Pronajímatel povinen uzavřít smlouvu o prodeji a koupi movité věci se zájemcem, který předložil nejlepší nabídku (dle rozumného uvážení Pronajímatele postupující s odbornou péčí), ledaže nejlepší nabídka je svou nabídkovou cenou zjevně nepřiměřená k reálné nabídkové ceně movité věci.

26. Aplikovatelné právo

Vztahy neupravené Smlouvou či těmito Všeobecnými podmínkami se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

27. Platnost a účinnost

Tyto Všeobecné podmínky nabývají účinnosti dnem 20.9.2016. Práva a povinnosti Smluvních stran upravená těmito Všeobecnými podmínkami mohou být Pronajímatelem měněna pouze novými Všeobecnými podmínkami nájmu, které musí být Nájemci řádně doručeny. Pronajímatel seznámí Nájemce s navrhovanými změnami nejpozději 1 (jeden) měsíc přede dnem, kdy má změna nabýt účinnosti. Pokud Nájemce navrhované změny písemně neodmítne nejpozději v pracovní den předcházející účinnosti takto navrhované změny, stává se nové znění závazné pro obě Smluvní strany. Pokud Nájemce se změnou Všeobecných podmínek nesouhlasí a před datem účinnosti této změny o tomto Pronajímatele písemně uvědomí, ruší se příslušný návrh změny Všeobecných podmínek od počátku.

28. Závěrečná ustanovení

V případě rozporu mezi těmito Všeobecnými podmínkami a zněním Smlouvy mají ustanovení Smlouvy přednost.

Ustanovení Smlouvy a těchto Všeobecných podmínek mají přednost před dispozitivními ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, upravujícími práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce odchylně.

Příloha č. 5

Seznam příslušenství Předmětu nájmu

[záměrně vypuštěno – bude předmětem Předávacího Protokolu]

Příloha č. 6

Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 141523

Datum zápisu:	1. srpna 2008
Spisová značka:	C 141523 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Arcona Capital RE Bohemia s.r.o.
Sídlo:	Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo:	284 38 353
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1-3 živnostenského zákona
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
jednatel:	Guy St John Barker, dat. nar. 28. října 1959 Černošice, Zdeňka Lhoty 469, PSČ 25228 Den vzniku funkce: 27. února 2012
jednatel:	ZBYNĚK LAUBE, dat. nar. 22. září 1976 Za Viničnou 1811, Beroun-Město, 266 01 Beroun Den vzniku funkce: 26. září 2016
Způsob jednání:	Každý z jednatelů jedná jménem společnosti samostatně.
Společníci:	
Společník:	Arcona Property Fund N.V. 7411SH Deventer, Parkweg 4, Nizozemské království Registrační číslo: 08110094
Podíl:	**Vklad:** 70 220 000,- Kč **Splaceno:** 100% **Obchodní podíl:** 100%
Zástavní právo:	Zástavní právo společníka Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V. ve prospěch Sberbank CZ, a.s. se sídlem Praha 4, Nusle, Na Pankráci 1724/129, PSČ 140 00, IČ 250 83 325, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4353, k zajištění pohledávek Sberbank CZ, a.s., do celkové výše rovnající se částce 600.000.000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé nejpozději do (a včetně)31.03.2024 na základě zástavní smlouvy k podílu ve společnosti s ručením omezeným KA1309783 ze dne xxxx.2014 uzavřené mezi Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V. a Sberbank, a.s..Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V. se zavázal, že: a) bez předchozího písemného souhlasu Sberbank CZ, a.s. po dobu trvání zástavního práva podíl, ani spoluvlastnický podíl na něm (pokud bude relevantní), na nikoho nepřevede, ani jej nevyčlení ze svého vlastnictví a nesvěří jej správci za účelem zřízení svěřeneckého fondu, ani nesvěří jeho správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezaváže; a b) bez předchozího písemného souhlasu Sberbank CZ,

	a.s. po dobu trvání zástavního práva podíl nezatíží žádným věcným právem (zejména zástavním právem, předkupním právem) ani jiným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by jej omezovalo v možnosti disponovat s podílem nebo snižovalo jeho tržní hodnotu nebo ztěžovalo výkon zástavního práva, ani se ke zřízení výše uvedeného nezaváže; toto omezení se nevztahuje na takové dispozice s podílem, které jsou realizovány v souladu se smlouvou o úvěru investiční úvěr KA 1309783, ze dne 5.3.2014 uzavřenou mezi Palmer Capital RE Bohemia, s.r.o. a Sberbank CZ, a.s., ve znění změn a dodatků. Datum vzniku zástavního práva: 21. října 2014
Základní kapitál:	70 220 000,- Kč **Splaceno:** 100%
Ostatní skutečnosti:	
	Společnost MERE Bohemia, s.r.o. vznikla fúzí splynutím, v důsledku čehož na ni přešlo jmění zanikajících společností (i) MERE Bohemia, s.r.o., se sídlem Praha 8, Na Žertvách 2196/34, PSČ 18000, IČ: 26448157, (ii) VUP Development, s.r.o., se sídlem Praha 10, Říčanská 1984/5, PSČ 10100, IČ: 27452000, (iii) Drahobejlova, s.r.o., se sídlem Drahobejlova 27, PSČ 19000, IČ: 25762061.
	Na společnost MERE Bohemia s.r.o., jakožto nástupnickou společnost, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikajících společností (i) Politických vězňů 10 s.r.o., IČ: 272 31 143, se sídlem Praha 1, Nové Město, Politických vězňů 912/10, PSČ: 110 00 a (ii) CTP REAL a.s., IČ: 277 36 547, se sídlem Praha 1, Nové Město, Politických vězňů 912/10, PSČ: 110 00
	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Příloha č. 7

Výpis z obchodního rejstříku Nájemce

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 10168

Datum zápisu:	21. září 2005
Spisová značka:	B 10168 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Dopravní vzdělávací institut, a.s.
Sídlo:	Praha 3 - Žižkov, Husitská 42/22, PSČ 13000
Identifikační číslo:	273 78 225
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	
	hostinská činnost
	psychologické poradenství a diagnostika
	technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany
	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
	poskytování služeb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci
	Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
Statutární orgán - představenstvo:	
člen představenstva:	
	Ing. ALEŠ VODÁK, dat. nar. 30. května 1962 Praha 9, Mimoňská 630, PSČ 19000 Den vzniku funkce: 4. října 2011
předseda představenstva:	
	Mgr. BLANKA HAVELKOVÁ, dat. nar. 10. února 1983 Na příkopě 853/12, Nové Město, 110 00 Praha 1 Den vzniku funkce: 9. června 2016 Den vzniku členství: 6. června 2016
členka představenstva:	
	Mgr. RADKA DRÁPELOVÁ, dat. nar. 29. listopadu 1970 Za Humny 680, 250 70 Odolena Voda Den vzniku členství: 1. září 2016
Počet členů:	3
Způsob jednání:	Společnost zastupují a právně za ni jednají společně dva členové představenstva.
Dozorčí rada:	
Předseda dozorčí rady:	
	JUDr. IVO VESELÝ, dat. nar. 16. listopadu 1950 Nuselská 69/28, Nusle, 140 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 13. listopadu 2013 Den vzniku členství: 29. října 2013
člen dozorčí rady:	
	MICHAL ŠTĚPÁN, dat. nar. 17. března 1970 Na Kopci 201, Chrudim IV, 537 05 Chrudim Den vzniku členství: 1. července 2014
člen dozorčí rady:	
	Ing. MARCELA JESENSKÁ, dat. nar. 9. května 1962 Mírová 1012, Nový Bohumín, 735 81 Bohumín

	Den vzniku členství: 29. ledna 2016
člen dozorčí rady:	JOSEF SMÝKAL, dat. nar. 7. listopadu 1954 U Letiště 1150/3, 769 01 Holešov Den vzniku členství: 20. června 2016
člen dozorčí rady:	PAVEL KRTEK, M. Sc., dat. nar. 21. května 1970 Lochenická 228, Klánovice, 190 14 Praha 9 Den vzniku členství: 14. září 2016
člen dozorčí rady:	JERZY KUBECZKA, dat. nar. 8. srpna 1980 Holandská 2480, Kročehlavy, 272 01 Kladno Den vzniku členství: 3. listopadu 2016
Počet členů:	6
Jediný akcionář:	České dráhy, a.s., IČ: 709 94 226 Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 11015
Akcie:	100 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 32 000,- Kč
Základní kapitál:	3 200 000,- Kč **Splaceno:** 100%
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Příloha č. 8

Výpis z katastru nemovitostí týkající se Předmětu nájmu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.01.2017 09:35:02*

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha — Obec: 554782 Praha

Kat. území: 730955 Karlín — List vlastnictví: 79

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Arcona Capital RE Bohemia s.r.o., Politických vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1	28438353	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
88/1	576	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Karlín, č.p. 621, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 88/1				
88/2	875	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
88/3	1113	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 88/3				

B1 *Jiná práva*

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
○ Věcné břemeno (podle listiny)		
průchodu a průjezdu dle článku III. smlouvy		
Parcela: 88/1	Parcela: 87	Z-86684/2004-101
Parcela: 88/3		Z-86684/2004-101
Parcela: 88/2		Z-86684/2004-101
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5835/1996.	POLVZ:143/1996	Z-1100143/1996-101

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
○ Věcné břemeno (podle listiny)		
právo vjezdu a výjezdu osobních motorových vozidel a parkování 4 osobních motorových vozidel		
3D Face s.r.o. v likvidaci, Za Poříčskou bránou 315/10, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26760657	Parcela: 88/2	V-37796/2006-101
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 04.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.08.2006.		V-37796/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.01.2017 09:35:02*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730955 Karlín List vlastnictví: 79

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Předkupní právo**
  po dobu trvání zástavního práva V-15710/2014

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky	Parcela:	88/1	V-15710/2014-101
921/2, Jinonice, 15800 Praha 5,	Parcela:	88/2	V-15710/2014-101
RČ/IČO: 25083325	Parcela:	88/3	V-15710/2014-101

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. KA1309783 III ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.03.2014. Zápis proveden dne 16.05.2014.

V-15710/2014-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávky do výše 600.000.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 31.03.2024

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky	Parcela:	88/1	V-15710/2014-101
921/2, Jinonice, 15800 Praha 5,	Parcela:	88/2	V-15710/2014-101
RČ/IČO: 25083325	Parcela:	88/3	V-15710/2014-101

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. KA1309783 III ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.03.2014. Zápis proveden dne 16.05.2014.

V-15710/2014-101

Pořadí k 19.03.2014 15:46

- **Zákaz zcizení nebo zatížení**
  po dobu trvání zástavního práva V-15710/2014

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky	Parcela:	88/1	V-15710/2014-101
921/2, Jinonice, 15800 Praha 5,	Parcela:	88/2	V-15710/2014-101
RČ/IČO: 25083325	Parcela:	88/3	V-15710/2014-101

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. KA1309783 III ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.03.2014. Zápis proveden dne 16.05.2014.

V-15710/2014-101

Pořadí k 19.03.2014 15:46

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o zápisu splynutí obch.společ.nebo družstev do obch.rejstř. F 90708/2008 ze dne 29.07.2008. Právní moc ke dni 01.08.2008.**

Z-92594/2008-101

Pro: **Arcona Capital RE Bohemia s.r.o., Politických vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* 28438353

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.01.2017 09:35:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730955 Karlín** List vlastnictví: **79**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 03.01.2017 09:55:33*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 74/2017, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ...1... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ...Praze... dne 03-01-2017

Podpis ..... Razítko .....

Milena Bláhová
notárská tajemnice
pověřená notářkou
JUDr. Sylvou Kotrbovou

JUDr. Sylva Kotrbová
2
notářka v Praze

Příloha č. 9
Průkaz energetické náročnosti budovy

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Prvního pluku 621/8a

PSČ, místo: 186 00 Praha 8

Typ budovy: Průmyslový objekt

Plocha obálky budovy: 3261,5 m^2

Objemový faktor tvaru A/V: 0,43 m^2/m^3

Energeticky vztažná plocha: 2148,0 m^2

ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie (Energie na vstupu do budovy)	Neobnovitelná primární energie (Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m^2·rok)

Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	356,423	473,882

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	☐
Okna a dveře:	☐
Střechu:	☐
Podlahu:	☐
Vytápění:	☐
Chlazení/klimatizaci:	☐
Větrání:	☐
Přípravu teplé vody:	☐
Osvětlení:	☐
Jiné:	☐

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na enegetickou náročnost je znázorněno šipkou Doporučení

PODÍL ENERGONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

Elektřina ze sítě: 43,1
Zemní plyn: 313,4

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m²·K)	Dílčí dodané energie			Měrné hodnoty	kWh/(m²·rok)	
A							
B							
C						13	19
D							
E	0,64	134					
F							
G							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		**288,22**				**27,43**	**40,77**

Zpracovatel: Ing. Petr Suchánek Ph.D
Kontakt: [redacted]

Osvědčení č.: 629
Vyhotoveno dne: 23. 12. 2014
Podpis:

Příloha č. 10
Dispozice prostor

PROJECT: **DVI** DOPRAVNĚ VZDĚLÁVACÍ INSTITUT

albatrosteam
"space that matters"

design
services
moving

ideal office

Albatros Design s.r.o.
Štítného 202 / 35, 130 00 Praha 3 tel.: +420 222 212 491 fax: +420 235 523 203
e-mail: office@albatrosteam.cz www.albatrosteam.cz

[redacted]

ZONES:

- CLOSED OFFICE
- OPEN SPACE
- CORRIDOR
- RECEPTION
- MEETING ROOMS
- OTHER SPACE

MATERIALS:

FULL PARTITIONS

GLASS PARTITIONS

WORK STATIONS:
27

MEETING ROOMS:
69

UNIT AREA
685,1 m2

NUMBER OF PROPOSAL: **5423 / 6**

OBJECT: PRVNÍHO PLUKU
FLOOR: 1.NP
DATE: 30.5.2017

DESIGNED: PETR HIESS
E-MAIL: petr.hiess@albatrosteam.cz
PHONE: +420 739 010 567

DREW: PETR HIESS

FORMAT: A3
SCALE: 1:175

0 1 2 3 4 5 m

Příloha č. 11
Specifikace stavebních úprav

Specifikace stavebních úprav - Prvního pluku 8a, Praha 8			19.6.2017
Popis	**Položka**	**Komentář**	**Specifikace**
Demolice	Prostory na 1.NP		Rozsah demolic dle space planu č. 5423/6
Svislé konstrukce	SDK a zděné příčky	Stávající příčky, které nebudou demolovány, budou vymalovány. Nové příčky budou ze SDK tl. 100mm profil CW+UW 50 desky 2xA 12,5 TI 50 mm EI 60 Rw 50 dB	Výmalba bílou barvou Primalex Polar
	Skleněné příčky	Jednoduché skleněné příčky. Výška příček - do výše dveří, zbytek příčky od skla ke stropu může být plný	
	Dveře	Dveře do kanceláří budou nové. Současně zárubně budou natřeny. Hlavní vstupní dveře do prostor předmětu nájmu ze skla. Dveře do sektreariátu skleněné	Nové dveře ve stříbrné barvě, zárubně tmavě šedé. Kování klika klika u dveří do kanceláří. Vstupní dveře klika koule
Podlaha	Podlahy v kancelářích a na chodbách	Stávající podlahy budou demontovány, montáž nové krytiny	Kobercové čtverce Modulyss tmavě šedé barvy
	Podlahy v kuchyňce	Stejný standard dlažby jako na WC, případně možne nahradit PVC	Světle šedá dlažba, např. Rako Fresh 33x33 cm
	Podlahy na stávajících toaletách	Nová dlažba	Světle šedá dlažba, např. Rako Fresh 33x33 cm
	Podlahy v nových toaletách	Nová dlažba	Světle šedá dlažba, např. Rako Fresh 33x33 cm
Toalety/Sprcha	Toalety Stávající	Současně toalety budou revitalizovány. Výměna zařizovacích předmětů za nové. Budou ponechány současně vysoušeče rukou.	Závěsné WC Jika, umyvadlo Jika Lyra 60cm, umyvadlová baterie Sázava, nové koupelnové doplňky, zrcadlo nad umyvadlem
	Toalety Nové	Nová dlažba, nové obklady, nové zařizovací předměty	Závěsné WC Jika, umyvadlo Jika Lyra 60cm, umyvadlová baterie Sázava,nové koupelnové doplňky, zrcadlo nad umyvadlem, dlažba např. Rako Fresh 33x33cm, obklad Multi Nora šedobéžová 25x33 cm
	Sprcha	Nová dlažba, nové obklady, nové zařizovací předměty	sprchová vanička 800x800 mm + zástěna, sprchová baterie Sázava, Dlažba světle šedá dlažba, např. Rako Fresh 33x33 cm, obklad Multi Nora šedobéžová 25x33 cm
VZT	Učebny (stávající sklad)	výměna vzduchu pomocí vnitřních VZT jednotek s výdechem na fasádu	Samostatné ovládání v každé učebně
Topení	Stávající radiátory na 1.NP	Pokud to bude stav jednotlivých radiátorů vyžadovat, opatřit novým nátěrem.	Bílá matná
	Nové radiátory na 1.NP	V místnostech učeben (stávající sklad) budou instalovány nové radiátory.	deskové radiátory např. Radik, teplovodní objektový systém vytápění, bílá barva
Strop	Podhled	Stávající podhledy - rastr + minerální desky, doplněné na částech dotčených rekonstrukcí	Minerální desky 600 x 600mm, vestavěné zářivkové osvětlení
Elektroinstalace	Elektroinstalace na 1.NP	nové rozvody elektro, včetně výměny rozvaděče a nových podružných - patrových rozvaděčů	Elektro zásuvky ve žlabech, předpoklad připojení stolů prodlužovacím kabelem z parapetního žlabu
IT	Datová infrastruktura	zachovány stávající rozvody, vyměněny zásuvky na parapetních žlabech, v místech učeben doplněné	Rozsah dle požadavků nájemce ze dne 24.5.2017

Příloha č. 12
Specifikace Víceprací Stavebních úprav

Příloha č. 12
Specifikace Váceprací Stavebních úprav

STAVEBNÍ PRÁCE - předmět nájmu DVI

	Specification	Unit	Unit count	Unit price	Total price
				[redacted]	
Úpravy povrchů, podlahy					
Srovnání podlah nivelační stěrkou		m2	20,00		
Vyspravení omitek		m2	20,00		
Konstrukce suché výstavby					
SDK příčka tl 100 mm profil CW+UW 50 desky 2xA 12,5 TI 50 mm EI 60 Rw 50 dB		m2	30,00		
Úprava kazetového podhledu		m2	20,00		
Podlahové krytiny					
Manipulační náklady		kpl	1,00		
Pokládka keramické dlažby		m2	20,00		
Montáž soklu z keramické dlažby		bm	20,00		
Dlažba Keracem antracit		m2	20,00		
Montáž obkladů		m2	40,00		
Obklad Rako Color One bílá 30x60 cm, mat		m2	44,00		
Skleněné příčky					
Skleněná příčka jednoduchá		kpl	1,00		
Dvojitá skleněná příčka		kpl	1,00		
Interiérové dveře					
D+M Dveře interiérové, kovové zárubně, křídlo voština, kování		ks	4,00		
Nátěr zárubní		ks	4,00		
Malby a nátěry					
Penetrace		m2	50,00		
Dvojnásobný bílý nátěr, standard Primalex Plus		m2	50,00		
TOTAL					[redacted]

ZTI - nově vybudované toalety a kuchyňka

	Specification	Unit	Unit count	Unit price	Total price
				[redacted]	
Nové sociální zázemí					
demontáž vody a odpadu		kpl	1		
Předstěnové systémy modul pro pisoár Geberit Duofix výška 130cm		ks	2		
Pisoár Jika Domino senzor bateriové napájení 6V bílá		ks	2		
sifon a připojení pisoár kanalizace		ks	2		
Předstěnové systémy modul pro WC - Concept Duofix UP320 bez tlačítka výška 112 cm		ks	2		
WC závěsné Jika odpad vodorovný Lyra plus hluboké splachování bílá		ks	2		
Sedátko WC Jika duraplastové Lyra plus pro závěs WC antibakteriální bílá		ks	2		
Předstěnové systémy ovládací desky - Concept Sigma01 bílá		ks	2		
tlumicí deska		ks	2		
Předstěnové systémy modul pro umyvadlo Geberit Duofix		ks	3		
Umyvadlo klasické Jika s otvorem Lyra plus 52 cm bílá		ks	3		
Baterie umyvadlová Jika stojánková páková Lyra s automatickou zátkou chrom		ks	3		
Baterie sprchová vč. ruční sprchy Jika		ks	1		
Sprchový kout vč. vaničky		ks	1		
Hadice - MM 9x13 mm 3/8"x3/8" 300mm PN10 nerez		ks	6		
vodovod PPR DN20		bm	50		

tubolit tl.13mm		bm	50	[redacted]
napojení na rozvod vody		kpl	1	
nástěnné koleno		ks	13	
vyvedení výustek		kpl	12	
Ohřívač elektrický zásobníkový Dražice TO 5 IN,tlakový 2 kW,5 l.		ks	1	
kanalizace HT50		bm	10	
kanalizace HT50		bm	18	
připojovací koleno tvarovka D110 pro WC		ks	2	
napojení na stávající kanalizaci u WC		kpl	1	
tvarovky HT		kpl	1	
dopojovací manžeta D110		ks	2	
vyvedení odpadních výpustek DN110		kpl	2	
vyvedení odpadních výpustek DN50		kpl	5	
Nová kuchyňka - příprava pro instalaci				
Sanivite Silence přečerpávací zařízení		ks	1	
potrubí PPr DN32 PN20 výtlak čerpačky		bm	48	
pozink žlab podpůrný pro PPR DN32		bm	30	
pružné napojení čerpačky		kpl	1	
HT50		bm	6	
sifon dřez bílý plast		ks	1	
vyvedení odpadních výpustek		ks	2	
připojení do stoupačky, uvažuje se materiál stoupačky HT		kpl	1	
těsnění		kpl	1	
objímky DN32		ks	16	
potrubí PPR DN20		bm	52	
KK PLASTOVÝ PPR 20		ks	2	
tubolit DG tl.9mm DN20		bm	54	
připojení do stoupačky		kpl	1	
Hadice - MM 9x13 mm 3/8"x3/8" 300mm PN10 nerez		ks	2	
Ohřívač elektrický zásobníkový Dražice TO 5 IN,tlakový, pod umyvadlo 2 kW,5 l.		ks	1	
Společné				
doprava		kpl	1	
montážní materiál		kpl	1	
protokoly		kpl	1	
zkoušky		bm	170	
tvarovky PPR a HT		kpl	1	
Vedlejší rozpočtové náklady			1	
TOTAL				

VZT - nové vybudované toalety a nově vybudovaná kuchyňka

	Specification	Unit	Unit count	Unit price	Total price
Zař.č.2 - odsávání sociálního zázemí					
TD 500/160 T IP44 potrubní ventilátor s doběhem	elektrodesign	ks	1	[redacted]	
MAA 150/600 tlumič hluku	elektrodesign	ks	2		
talířový ventil odvodní	KO125	ks	4		
sonoflex	D125	bm	9		
spiro 30% tvarovek	D160	bm	12		
spiro 30% tvarovek	D125	bm	4		
T-kus D160/D125/D160		ks	3		
RSK150	elektrodesign	ks	1		
TWG 160 protidešťová žaluzie	elektrodesign	ks	1		
TWG-PRO 160/150 přechod na kruhové potrubí	elektrodesign	ks	1		
tepelná izolace z minerální vlny tl.20mm s Al polepem	na spiro potrubí	m2	2		
Zař.č.3 - odsávání jedné nové kuchyňky					

Větrání je zatím uvažováno do fasády přes žaluzii. Pokud jsou nad 1NP další podlaží s okny není toto větrání možné a je třeba vyvést potrubí na střechu objektu					
SILENTUB 200 malý axiální ventilátor vsuvný IP44	elektrodesign	ks	1	[redacted]	
DT3 nastavitelný doběh		ks	1		
EAK elektricky ovládaný ventil		ks	1		
spiro 0% tvarovek	D125	bm	1		
talířový ventil odvodní	KO125	ks	1		
TOTAL					

TOTAL VÍCENÁKLADY	**693 873 Kč**

V Praze, dne 27. 6. 2017

Pronajímatel

Jméno: Ing. Zbyněk Laube
Funkce: jednatel

V Praze, dne 27. 6. 2017

Nájemce

Jméno: Mgr. Blanka Havelková
Funkce: předseda představenstva

Jméno: Mgr. Radka Drápelová
Funkce: člen představenstva