

Smluvní strany

Obchodní firma: **Budějovická s.r.o.**
IČ: 289 57 172
Se sídlem: Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ: 140 46
Jednatel: Ing. Radek Kliment, jednatel
Bankovní spojení: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jako „Pronajímatel“)

a

Obchodní firma: **4-Majetková, a.s.**
IČ: 284 77 456
Se sídlem: Praha 4, Nusle, Tábořská 350, PSČ: 140 45
Jednatel: Mgr. Jan Choděra, předseda představenstva
a
Patrik Opa, místopředseda představenstva
Bankovní spojení: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jako „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce spolu dohromady dále jako „Smluvní strany“)

se v souladu s ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodly o dále uvedených skutečnostech tak, jak stanoví tato

SMLOUVA O NÁJMU (dále jen „Smlouva“)

1. Definice některých pojmů pro účely této Smlouvy

- 1.1 **Technické zhodnocení Předmětu nájmu** – výdaj vynaložený Nájemcem na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy či rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu, převyšující v úhrnu částku 40.000,-Kč (ust. § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů, dále jen ZDP), Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovenou částku, které Nájemce na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle ust. § 24 odst. 2 písm. zb) ZDP.
- 1.2 **Změna Předmětu nájmu** – změna provedená Nájemcem na Předmětu nájmu po uzavření Smlouvy na jeho náklad.

2. Postavení Smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel je českou právnickou osobou, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném

Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka č. 155771. Aktuální výpis Pronajímatele z obchodního rejstříku tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že výpis je aktuální a veškeré údaje v něm obsažené odpovídají skutečnému stavu.

- 2.2. Nájemce je českou právnickou osobou, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka č. 14768. Aktuální výpis Nájemce z obchodního rejstříku tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že výpis je aktuální a veškeré údaje v něm obsažené odpovídají skutečnému stavu.
- 2.3. Pronajímatel je podle stavu zápisů v katastru nemovitostí pro obec Praha, katastrální území Krč ke dni uzavření této Smlouvy výlučným vlastníkem:
- budovy č.p. 2059, jiná stavba, na pozemcích parc. č. 1588/95, parc. č. 1588/105 a parc. č. 1588/106, vše v obci Praha, katastrální území Krč (dále jen „**Budova**“).

Vlastnické právo Pronajímatele k Budově je zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví (LV) č. 2010 pro obec Praha, katastrální území Krč, jenž je uveden v Příloze č. 3 této Smlouvy.

- 2.4. Budova se skládá:

- (i) ze stavebního objektu „**BETA**“, vzniklého oddělením stavebního objektu BETA SO 01, kterému bylo později přiděleno nové č.p. 2059, od budovy č.p. 1670, jiná stavba, na pozemku p.č. 1588/29, a s tím souvisejícím oddělením pozemku p.č. 1588/95, zastavěná plocha a nádvoří, od pozemku p.č. 1588/29, zastavěná plocha a nádvoří, jenž je i nadále zastavěn budovou č.p. 1670 (dále jen „**BETA**“);
- (ii) ze stavebního objektu „**BETA VESTIBUL**“, představujícího přístavbu stavebního objektu BETA, realizovanou v souladu se stavebním povolením vydaným městskou částí Praha 4, Úřadem městské části, Odborem stavebním (dále jen „**Stavební úřad**“) dne 20.10.2010 pod č. P4/112773/10/OST/KOTAS, jež se nachází na pozemcích p.č. 1588/105 a p.č. 1588/106 (vzniklých oddělením těchto pozemků od dosavadních pozemků p.č. 1588/28 a p.č. 1588/88, provedeným na podkladě Geometrického plánu pro vyznačení budovy v katastru, rozdělení pozemku, vymezení rozsahu věcného břemene č. 2343-175/2011, jenž byl vyhotoven společností AZIMUT CZ s.r.o., Hrdlořezská 31, Praha 9, 190 00, ověřen pod č. 130/2011 Ing. Markem Hašplem, oprávněným zeměměřickým inženýrem, a potvrzen dne 14.7.2011 pod č. 2432/2011 Katastrálním úřadem pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha) (dále jen „**BETA VESTIBUL**“).

- 2.5. Užívání obou částí Budovy (tj. BETA a BETA VESTIBUL) bylo povoleno kolaudačním souhlasem s užíváním stavby, vydaným Stavebním úřadem dne 18.7.2011 pod sp. zn. P4/061585/11/OST/CEKO, č.j. P4/073861/11/OST/CEKO (dále jen „**Kolaudační souhlas**“), s tím, že některé prostory výslovně v Kolaudačním souhlasu uvedené zůstaly nezkolaudovány (zůstaly připraveny ve stavu „*shell&core*“ pro finalizaci interiéru v souladu potřebami a požadavky konečného uživatele).
- 2.6. Nájemce bere na vědomí, že veškeré nebytové prostory ve stavebním objektu BETA jsou ke dni uzavření této Smlouvy pronajaty městské části Praha 4, IČ: 000 63 584, se sídlem Praha 4, Nusle, Tábořská 350/32, PSČ: 140 00 (dále jen „**Městská část**“), a to na základě Smlouvy o nájmu ze dne 2.8.2011 (dále jen „**Nájemní smlouva**“), uzavřené mezi Pronajímatelem a Městskou částí na straně nájemce na základě Smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu ze dne 10.8.2009 mezi právním předchůdcem Pronajímatele - společností MEDICON a.s., IČ: 284 63 293, se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80,

PSČ: 140 46, jakožto budoucím pronajímatelem, a Městskou částí, jakožto budoucím nájemcem, ve znění jejich pozdějších dodatků.

- 2.7. Nájemce bere dále na vědomí, že z důvodu zajištění nerušeného výkonu užívacích práv Městské části jako nájemce z Nájemní smlouvy, jehož prvotním předpokladem je zajištění řádného a neomezeného přístupu do předmětu nájmu nacházejícího se ve stavebním objektu BETA, jakož i z důvodů posílení postavení Městské části jako nájemce z Nájemní smlouvy, resp. zajištění jejích práv nájemce, byla dne 15.7.2011 mezi Pronajímatelem jako povinným a Městskou částí jako oprávněným uzavřena Smlouva o zřízení věcných břemen, na jejímž základě byla k Budově, jako povinné nemovitosti, ve prospěch Městské části jako oprávněného z věcného břemene, zřízena věcná břemena, týkající se stavebního objektu BETA VESTIBUL, a nutně i jednotlivých uživatelů této části Budovy, konkrétně:

- věcné břemeno průchodu přes společné prostory 1. NP části Budovy - stavebního objektu BETA VESTIBUL;
- věcné břemeno umístění květináčů s rostlinami ve společných prostorách 1. NP části Budovy - stavebního objektu BETA VESTIBUL, a to na místech vyznačených na plánu, který tvoří Přílohu č. 2 dané smlouvy;
- věcné břemeno umístění informačních a navigačních cedulí ve společných prostorách 1. NP části Budovy - stavebního objektu BETA VESTIBUL, a to v prostoru vyznačeném v plánu, který tvoří Přílohu č. 2 dané smlouvy;
- věcné břemeno přístupu k označení Oprávněného, radničním hodinám a tří stožárům, vše umístěno na střeše části Budovy - stavebního objektu BETA VESTIBUL, a to prostorem vyznačeným v plánu, který tvoří Přílohu č. 3 dané smlouvy.

(dále „Věcná břemena“ a shora uvedená smlouva jako „Smlouva o zřízení věcných břemen“)

Vklad věcných břemen do katastru nemovitostí na podkladě Smlouvy o zřízení věcných břemen byl proveden s právními účinky ke dni 18.7.2011. Kopie Smlouvy o zřízení věcných břemen je uvedena v Příloze č. 8 této Smlouvy.

3. Předmět a účel nájmu

- 3.1. Předmětem této Smlouvy je pronájem nebytových prostor v Budově (resp. ve stavebním objektu BETA VESTIBUL) Pronajímatelem Nájemci, jež ke dni uzavření této Smlouvy představují níže uvedené nebytové prostory:

Číslo plochy	N.P.	Označení
1.04	1.	recepce městská část
1.05	1.	pokladna
1.06	1.	chodba
1.07	1.	Czech Point
1.08	1.	kuchyňka
1.09	1.	chodba
1.22	1.	WC muži

1.23	1.	WC ženy
1.26	1.	vitřina
1.27	1.	vitřina
1.28	1.	zázemí recepcce
1.29	1.	zázemí pokladny
1.38	1.	trezor
1.09	1.	chodba
1.22	1.	WC muži
1.23	1.	WC ženy

(dále jen „**Předmět nájmu**“).

Schémat a vyznačení Předmětu nájmu v půdorysech příslušných nadzemních podlaží stavebního objektu BETA VESTIBUL ve stavu ke dni uzavření této Smlouvy tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy, kde jsou vyznačena šedivou barvou.

- 3.2. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že předmětem Kolaudačního souhlasu nebylo povolení užívání níže uvedených prostor, které byly Pronajímatelem, pokud jde o dokončení jejich interiéru, po dohodě s Nájemcem, ponechány k dokončení podle požadavků a přiměřených představ jejich konečných uživatelů:

Číslo plochy	N.P.	Označení
1.40	1.	shell & core - café
1.41	1.	shell & core
1.42	1.	shell & core
1.43	1.	shell & core
2.24	2.	terasa
2.25	2.	shell & core
2.26	2.	shell & core
2.27	2.	shell & core
3.12	3.	shell & core

(dále jen „**Shell & Core Prostory**“)

(Předmět nájmu a Shell & Core Prostory budou spolu dohromady dále v textu označovány jako „**Prostory**“)

Schémat a vyznačení Shell & Core Prostor ve stavu ke dni uzavření této Smlouvy v půdorysech příslušných nadzemních podlaží stavebního objektu BETA VESTIBUL tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy, kde jsou vyznačena šedivou barvou.

Ve vztahu k Shell & Core Prostorům platí, že do doby vydání kolaudačního souhlasu k těmto prostorům není Nájemce oprávněn Shell & Core Prostory užívat, je však oprávněn v těchto prostorách provádět dokončovací a jiné stavební práce za podmínek

uvedených v čl. 10 této Smlouvy, včetně provádění dohledu a kontroly, anebo provádět kontrolu a dohled nad prováděním těchto dokončovacích a stavebních prací, pokud bude dohodnuto, že je bude svým jménem a na svou odpovědnost provádět Pronajímatel. Po vydání kolaudačního souhlasu k Shell & Core Prostorům, resp. jejich příslušné části, je Nájemce oprávněn užívat Shell & Core Prostory v rozsahu vyplývajícím z kolaudačního souhlasu a k účelům tam uvedeným, přičemž v daném rozsahu se Shell & Core Prostory stávají součástí Předmětu nájmu podle této Smlouvy; ustanovení čl. 3.3 a dalších ustanovení této Smlouvy tím není dotčeno.

Nájemce je oprávněn kdykoliv písemně vypovědět tuto Smlouvu v rozsahu užívání prostoru č. 1.40 v 1. NP označeného jako shell & core – café, a to s výpovědní lhůtou v trvání 3 měsíce, jež začne plynout prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla tato výpověď doručena písemně výpovědi Pronajímateli. Po částečném ukončení této Smlouvy podle předchozí věty se Nájemné snižuje o částku 22.847 Kč bez DPH měsíčně.

Nájemce je oprávněn kdykoliv nejpozději do 31.8.2011 písemně odstoupit od této Smlouvy v rozsahu Shell & Core Prostor mimo prostor č. 1.40 v 1. NP označeného jako shell & core – café, a to s účinky doručení písemného odstoupení Nájemce Pronajímateli. Nájemce není povinen v takovém případě Pronajímateli cokoli hradit v souvislosti s Shell & Core Prostory a Předmětem nájmu jsou výlučně prostory uvedené v odst. 3.1 tohoto článku a prostor č. 1.40 v 1. NP označeného jako shell & core – café, bez ohledu na to, kdy a za jakých okolností, bude vydán kolaudační souhlas na Shell & Core Prostory.

- 3.3 Předmět nájmu je Nájemci pronajímán za účelem výkonu činností provozovny (provozoven) pro předmět podnikání Nájemce - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, resp. pro následující obory činnosti:

- Velkoobchod a maloobchod;
- Ubytovací služby;
- Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí;
- Pronájem a půjčování věcí movitých;
- Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti;
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků;
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy;
- Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti;
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení;
- Výroba, obchod a služby jinde nezařazené;

jakož i pro veškeré činnosti s tím přímo související, zejména administrativní činnost, archivační činnost a skladování, a dále pro případný podnájem Prostor, nebo jejich části, třetím osobám, a to pro činnosti představující předmět podnikání (popř. předmět činnosti) případných podnájemců oprávněně užívajících Předmět nájmu, nebo jeho část, jakož i pro veškeré činnosti s tím přímo související, zejména administrativní činnost, archivační činnost a skladování, to vše za předpokladu, že výkon těchto činností bude v souladu se stavebně-technickým určením Předmětu nájmu.

- 3.3. Předmět nájmu (mimo Shell & Core Prostory) byl Nájemci předán do užívání ke dni uzavření této Smlouvy a o tomto předání byl vyhotoven předávací protokol podepsaný zástupci obou Smluvních stran s uvedením stavu předávaných prostor (včetně seznamu

a stavu vybavení a zařízení umístěných v Předmětu nájmu, která jsou ve vlastnictví Pronajímatele), stavu měřidel těch energií, ohledně kterých neuzavírá Nájemce samostatné smlouvy s jejich dodavateli. Shell & Core Prostory budou Nájemci předány nejpozději do 31.8.2011 a na jejich předání se použije obdobně ustanovení předchozí věty.

- 3.4. Pronajímatel se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Nájemce (i) neprovede v Budově určení jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, (ii) nepřevede spoluvlastnický podíl na Budově na jinou osobu. Pronajímatel se zavazuje zajistit, že po celou dobu trvání této Smlouvy ostatní nájemci nebytových prostor v Budově, které nejsou Předmětem nájmu, nebudou činit nic, co by znemožňovalo nebo i jen ztěžovalo užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou; výkon práv Městské části z Věcných břemen, který je zaručen pro potřeby této Smlouvy v ustanovení čl. 4.5, tím není dotčen. Pro provádění stavebních prací v částech Budovy, ve kterých se nacházejí Prostory, pak platí, že po uzavření této Smlouvy se vyžaduje předchozí souhlas Nájemce, který může být odepřen pouze ze závažných důvodů; pro provádění stavebních prací Nájemcem v Prostorách nebo pouze za jeho finanční účasti, podle vzájemné dohody Smluvních stran, pak platí ustanovení čl. 10 této Smlouvy.
- 3.5. Smluvní strany jsou povinny dodržovat povinnosti vyplývající z Přílohy č. 9 ve vztahu k Shell & Core Prostorám (s výjimkou prostor č. 1.40 v 1. NP označených jako shell & core – café) s tím, že znění Přílohy č. 9 má přednost před zněním této Smlouvy.

4. Prohlášení Nájemce

- 4.1. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil s technickým a právním stavem Předmětu nájmu a že jej v tomto stavu přijímá do užívání. V případě Shell & Core Prostor toto prohlášení nabývá účinnosti dnem vydání Kolaudačního souhlasu k Shell & Core Prostorám ve smyslu čl. 3.2.
- 4.2. Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu je plně způsobilý k užívání pro účel, pro který si Předmět nájmu pronajímá, a jako takový jej do užívání přebírá. V případě Shell & Core Prostor toto prohlášení nabývá účinnosti dnem vydání Kolaudačního souhlasu k Shell & Core Prostorám ve smyslu čl. 3.2.
- 4.3. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy je oprávněn k provádění činností, za jejichž účelem je mu Předmět nájmu pronajímán, a zavazuje se počínat si tak, aby nebylo ohroženo naplnění této Smlouvy. Toto prohlášení se Nájemce zavazuje udržovat v platnosti po celou dobu trvání této Smlouvy.
- 4.4. Nájemce prohlašuje, že přijímá všechny důsledky plynoucí pro něj z případného dalšího územního a obchodního rozvoje dané oblasti, jakož i možné konkurence. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu, která by mohla v důsledku těchto skutečností Nájemci vzniknout.
- 4.5. Nájemce prohlašuje, že byl Pronajímatelem seznámen s obsahem práv Městské části ve vztahu k objektu BETA VESTIBUL, ve kterém se nacházejí Prostory, jakožto oprávněného z Věcných břemen zřízených na základě Smlouvy o zřízení věcných břemen, jež je uvedena v Příloze č. 8 této Smlouvy, jakož i s obsahem práv veškerých dalších osob uvedených ve Smlouvě o zřízení věcných břemen, která se od práv Městské části jakožto oprávněného z věcných břemen odvozují. Nájemce prohlašuje, že práva Městské části a shora uvedených osob bude šetřit a nebude žádným způsobem

omezovat ani jakkoli zasahovat Městské části a shora uvedeným osobám do efektivního výkonu jejich práv.

5. Prohlášení Pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel prohlašuje, že Nájemce řádně seznámil s technickým a právním stavem Předmětu nájmu a že jej v tomto stavu do užívání Nájemci předává. V případě Shell & Core Prostor toto prohlášení nabývá účinnosti dnem vydání Kolaudačního souhlasu k Shell & Core Prostorám ve smyslu čl. 3.2.

6. Nájemné a úhrada za služby

- 6.1. Celý Předmět nájmu je pronajímán za nájemné určené fixní částkou ve výši 552.927,- Kč bez DPH měsíčně, a to bez ohledu na aktuální výměru Předmětu nájmu.
- 6.2. Povinnost platit nájemné vzniká Nájemci od 1.9.2011 s tím, že pro období od 1.9.2011 do 30.11.2011 činí výše Nájemného dohodou Smluvních stran částku 250.000,- Kč bez DPH měsíčně, a to bez a to bez ohledu na aktuální výměru Předmětu nájmu; článek 6.1 se pro toto období neaplikuje.
- 6.3. K nájemnému bude vždy připočtena DPH v zákonné sazbě podle platných právních předpisů.
- 6.4. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pro Nájemce služby v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, které jsou uvedeny včetně úhrad za tyto Služby v Příloze č. 6 této Smlouvy (dále jako „Služby“). Podrobnosti způsobu poskytování Služeb budou dále upřesněny ve zvláštní dohodě mezi Smluvními stranami.

Smluvní strany berou na vědomí, že úhrada za Služby nepřesáhne 50 Kč bez DPH / 1m² pronajímané plochy Prostor / kalendářní měsíc.

Smluvní strany výslovně ujednaly, že požádá-li o to písemně Nájemce Pronajímatel, umožní Pronajímatel Nájemci bez zbytečného odkladu ve všech případech, kdy je to technicky možné, aby si konkrétní službu zajišťoval Nájemce způsobem, jak uvedeno v odst. 6.5 této Smlouvy.

- 6.5. Úhrady za média jako je elektřina, plyn, voda a vytápění spojené s užíváním Předmětu nájmu řeší Nájemce samostatnými smlouvami s poskytovateli médií. Pronajímatel je povinen vlastním jménem a na vlastní náklad zajišťovat všechny nezbytné technické podmínky, které umožňují plnění takových samostatných smluv a poskytnout Nájemci součinnost nezbytnou pro to, aby si Nájemce mohl zajišťovat dodávky takových služeb vlastním jménem a na vlastní náklad, pakliže plnění takových technických podmínek umožňuje zkolaudovaný stav Budovy provedené podle projektové a další dokumentace schválené oběma Smluvními stranami.

Pronajímatel se zavazuje do doby, než Nájemce uzavře samostatné smlouvy s poskytovateli médií podle tohoto odstavce, zajišťovat Nájemci dodávky těchto médií na základě smluv uzavřených mezi Pronajímatelem a poskytovateli médií, s tím, že Pronajímatel za dodávku těchto médií bude účtovat Nájemci stejnou úhradu, jakou platí poskytovatelům médií, tj. bez jakýchkoliv přírůzků nebo navýšení, s tím, že výše skutečné spotřeby Nájemce bude určena odečtem podružných měřidel dodávek příslušných médií do Předmětu nájmu, a pokud takové podružné měřidlo nebude pro některé médium možné z technických důvodů nainstalovat, je Nájemce povinen hradit úhradu za takové médium podle poměru výměry Předmětu nájmu k celkové výměře pronajímatelných ploch v Budově.

Pro vyloučení případných pochybností se Smluvní strany dohodly, že na nákladech na dodávku energií a médií do společných prostor stavebního objektu BETA VESTIBUL a na nákladech na úklid společných prostor stavebního objektu BETA VESTIBUL se Smluvní strany budou podílet v poměru 50:50.

V případě, že se ukáže, že pro zajištění některé služby může smlouvu s jejím dodavatelem uzavřít pouze Pronajímatel, zavazuje se Pronajímatel takovou smlouvu uzavřít neprodleně poté, kdy obdrží výzvu Nájemce k uzavření takové smlouvy.

- 6.6. Nájemné a úhrada za Služby jsou splatné měsíčně pozadu na základě faktury, kterou Pronajímatel Nájemci vystaví k poslednímu dni příslušného měsíce. Každá takováto faktura musí mít všechny náležitosti účetní evidence – daňového dokladu v souladu s ust. § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, a dále bude obsahovat datum splatnosti, označení peněžního ústavu a čísla účtu, ve prospěch kterého má být provedena platba včetně konstantního a variabilního symbolu, odkaz na smlouvu, dle které má být plněno, razítko a podpis osoby oprávněné k vystavení faktury a soupis příloh. Nájemné je splatné ve lhůtě 25 kalendářních dnů ode dne vystavení faktury za předpokladu, že faktura bude Nájemci doručena do tří dnů od jejího vystavení, jinak se splatnost prodlužuje o počet dnů, kdy byl Pronajímatel s doručením faktury v prodlení. V případě, že faktura nebude mít náležitosti daňového dokladu nebo nebude obsahovat údaje specifikované v tomto článku, je jí (nebo její kopii) Nájemce oprávněn vrátit ve lhůtě splatnosti Pronajímateli k opravě či doplnění. V takovém případě se Nájemce nedostává do prodlení a platí, že nová lhůta splatnosti faktury běží až od okamžiku doručení opravené faktury Nájemci.
- 6.7. Smluvní strany se dohodly, že počínaje třetím rokem po uzavření této Smlouvy, nejdříve však v roce 2014, bude nájemné každoročně jednostranně měněno podle průměrné roční míry inflace či deflace za předchozí kalendářní rok, vyjádřené přírůstkem nebo úbytkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a zjištěné a oficiálně zveřejněné Českým statistickým úřadem. Nájemné bude v takovém případě upraveno (zvýšeno či sníženo) vždy o stejný počet procent, kterým byla vyjádřena průměrná roční míra inflace či deflace za předcházející kalendářní rok. Písemné oznámení spolu s kalkulací (vyčíslením) zvýšeného či sníženého nájemného doručí Pronajímatel Nájemci anebo Nájemce Pronajímateli vždy nejpozději do 31. března příslušného roku. Nájemné se takto zvyšuje či snižuje s účinností od 1. května. Pokud bude výše popsané písemné oznámení doručeno později, než stanoví tato Smlouva, zvýšení či snížení nájemného je účinné vždy od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bylo oznámení doručeno druhé Smluvní straně. Pokud nebude oznámení doručeno druhé Smluvní straně vůbec, Nájemce je povinen platit nájemné v dosavadní výši. Pokud je inflace či deflace za uplynulý kalendářní rok nulová, výše nájemného se nemění. V ostatních případech, kdy tato Smlouva odkazuje na úpravy jakýchkoli částek dle tohoto odst. 6.7, je zvýšenou či sníženou částku dle přiložené kalkulace oprávněna oznámit vždy ta Smluvní strana, která zvýšenou či sníženou částku požaduje.
- 6.8. Nájemce zajišťuje a nese náklady pouze na ty opravy Předmětu nájmu, které nepřesáhnou v souhrnné částce měsíčně částku 40.000,- Kč bez DPH; takto vynaložené náklady není oprávněn požadovat po Pronajímateli ani po ukončení nájemního vztahu. Opravy Předmětu nájmu s nákladem vyšším než 40.000,- Kč bez DPH a částku na nákladech oprav Předmětu nájmu převyšující v tom kterém měsíci 40.000,- Kč bez DPH zajišťuje a nese Pronajímatel. Smluvní strany, vědomy si smluvní volnosti, kterou jim zákon poskytuje, výslovně sjednávají, že částka uvedená v předchozí části tohoto odstavce se v průběhu doby nájmu upravuje způsobem, jak je uvedeno v odst. 6.7 této

Smlouvy. Tímto ujednáním není dotčeno ujednání dle odst. 6.9 a 6.10 této Smlouvy.

6.9. Co je uvedeno shora v odst. 6.8 neplatí:

- pokud jde o opravy tzv. zakrytých konstrukcí. Za zakrytou konstrukci se přitom považuje i konstrukce umístěná pod podhledem, anebo
- pokud jde o opravu, která by jinak splňovala podmínky podle odst. 6.7 tohoto článku, ale týká se vady, která se bez zavinění Nájemce znovu vyskytla, a to do jednoho roku, ode dne kdy byla odstraněna, anebo
- pokud jde o opravu vady, která se bez zavinění Nájemce vyskytne ve stejné době v Budově na více místech, a nebo
- pokud jde o opravu vady, která se bez zavinění Nájemce vyskytne v jednom roce častěji než jednou, anebo
- pokud jde o opravy společných zařízení a vybavení Budovy a technického vybavení Budovy (např. výtahů, jiných technologických celků, apod.).

Provedení takových oprav, jakož i oprav neuvedených v odst. 6.8 tohoto článku, zajišťuje Pronajímatel, a to na vlastní náklad.

6.10. Vady Předmětu nájmu, za které odpovídá zhotovitel díla. Smluvní strany konstatují, že Prostory byly před uzavřením této Smlouvy postaveny (zhotoveny) pro Pronajímatele třetí osobou (a Nájemce tedy je, anebo bude, prvním uživatelem Prostor), na základě samostatné smlouvy o dílo uzavřené mezi Pronajímatelem jako objednatelem a shora zmiňovanou třetí osobou jako zhotovitelem. Podle smlouvy o dílo, kterou Pronajímatel uzavřel se zhotovitelem díla, zhotovitel odpovídá za vady díla po dobu, po kterou se zaručil za jeho jakost (po dobu záruky). Dobu a podmínky trvání záruky včetně specifikace částí Prostor, kterých se záruka týká, oznámí Pronajímatel písemně Nájemci do deseti dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Pokud se týká oprav Prostor, za které po dobu trvání záruční doby a v rozsahu, na který se záruka vztahuje, odpovídá zhotovitel díla, nepoužije se ujednání odst. 6.8 této Smlouvy, tj. tyto opravy Prostor zajišťuje Pronajímatel a náklady na ně nese zhotovitel díla, popř. i Pronajímatel. Předchozí ustanovení tohoto odstavce Smlouvy se použijí obdobně i pro dokončovací práce prováděné na Shell & Core Prostorách, nebo jejich příslušné části, pokud je bude provádět Pronajímatel; v případě dokončovacích prací prováděných na Shell & Core Prostorách, nebo některé jejich části Nájemcem podle čl. 10 Smlouvy, se předchozí ustanovení tohoto odstavce Smlouvy v souvislosti s těmito pracemi nepoužijí. V případě, kdy po uzavření této Smlouvy budou probíhat v Budově stavební práce a v jejich důsledku vzniknou v/na Prostorách jakékoli vady, odpovídá za ně a náklady na jejich opravy nese zhotovitel díla, popř. Pronajímatel. Ustanovení předchozí věty neplatí pro případy, kdy stavební práce provádí Nájemce podle čl. 10 Smlouvy.

6.11. Smluvní strany se zavazují vzájemně si předávat kopie všech zápisů z provedených periodických revizí a kontrol týkajících se Prostor, a to prostřednictvím kontaktních osob.

7. Práva a povinnosti Nájemce

7.1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výhradně pro účely stanovené touto Smlouvou, jakož i dodržovat podmínky této Smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.

7.2. Nájemce je povinen počínat si tak, aby jeho činností nebyly ohroženy životy a zdraví

třetích osob, majetek Pronajímatele a třetích osob, jakož ani porušovány platné právní předpisy. Nájemce je povinen zajistit dodržování těchto povinností i od svých zaměstnanců či osob jím jinak pověřených, zmocněných či dohodnutých k činnostem v Předmětu nájmu.

- 7.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat Pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu, které má Pronajímatel zajistit, a umožnit provedení těchto oprav ve dnech pracovního klidu a pracovního volna. Pronajímatel je povinen provést každou Nájemcem oznámenou opravu nejpozději do 14 dnů poté, kdy mu byla Nájemcem oznámena. To neplatí, jde-li o havárii; v tom případě je Pronajímatel povinen provést opravu v době co nejkratší, nejpozději však do 24 hodin od okamžiku, kdy Nájemce opravu Pronajímateli oznámí anebo se o takové opravě sám Pronajímatel prokazatelně dozví. Shora uvedená 14 denní lhůta neplatí ani v případě, půjde-li o opravu, kdy s přihlédnutím k charakteru opravy nelze na Pronajímateli rozumně požadovat dodržení 14 denní lhůty; v tom případě bude Smluvními stranami dohodnuta pro provedení opravy jiná přiměřená lhůta. V případě prodlení Pronajímatele se splněním povinností dle tohoto odst. 7.3, se může Nájemce domáhat smluvní pokuty ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení a každý případ zvlášť. Smluvní strany vědomy si smluvní volnosti, kterou jim zákon poskytuje, výslovně sjednávají, že výše smluvní pokuty uvedená v předchozí větě se v průběhu doby nájmu upravuje způsobem, jak uvedeno v odst. 6.7 této Smlouvy.
- 7.4. Nejedná-li se o běžnou údržbu Předmětu nájmu (v níže uvedeném významu), je Pronajímatel povinen po dobu nájmu udržovat Předmět nájmu na vlastní náklady ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu (s tím, že v rozsahu údržby, představující Služby, které jsou uvedeny v Příloze č. 6 a v cenách tam sjednaných, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úhradu za takto poskytnuté Služby), zabezpečovat řádné plnění Služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno, a umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem. Pronajímatel se zavazuje provádět údržbu Předmětu nájmu nejméně v rozsahu uvedeném v Příloze č. 7 této Smlouvy. Pokud jde o běžnou údržbu Předmětu nájmu (v níže uvedeném významu), jakož i o údržbu, jejíž provádění je Pronajímatelem Nájemci účtováno jako součást poskytovaných Služeb, a dále pokud jde o opravy Předmětu nájmu, ohledně kterých nese podle čl. 6 odst. 6.8 a odst. 6.9 této Smlouvy náklady Nájemce, nemá Nájemce během trvání nájmu ani po jeho ukončení nárok na uhrazení nákladů podle předchozí věty tohoto odstavce. Běžnou údržbou se rozumí činnosti směřující ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav Předmětu nájmu, tj. drobné opravy Předmětu nájmu související s jeho užíváním a hrazené Nájemcem podle čl. 6.8 až 6.10 Smlouvy. Náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu nájmu hradí Nájemce.
- 7.5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Předmětu nájmu Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím, se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady. V případě závad a poškození způsobených na Shell & Core Prostorách jednáním zaměstnanců či třetích osob zdržujících se zde s vědomím Nájemce platí předchozí ustanovení tohoto odst. 7.4 obdobně, nebude-li mezi Smluvními stranami jiné dohody ohledně způsobu odstranění vzniklých škod.
- 7.6. Jakékoliv stavební úpravy, opravy a Technická zhodnocení Předmětu nájmu, na něž se nevztahuje ustanovení odst. 6.8 této Smlouvy, je Nájemce oprávněn provádět pouze na

základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v souladu s písemnou dohodou s Pronajímatelem ohledně vynaložených nákladů (viz čl. 10 této Smlouvy).

- 7.7. Nájemce je povinen zabezpečovat pravidelné prohlídky předepsané pro zařízení v majetku Nájemce, která Nájemce při své činnosti v/na Předmětu nájmu používá.
- 7.8. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu a umožnit jeho kontrolu dle odst. 8.3 této Smlouvy. V případě, že stavební a jiné dokončovací práce na Shell & Core Prostorách bude v souladu s čl. 10 této Smlouvy provádět Nájemce svým jménem, platí ustanovení první věty tohoto odst. 7.8 obdobně.
- 7.9. Nájemce je povinen v případě havárie provést dle svých možností taková opatření, aby zamezil šíření či vzniku dalších škod na svém majetku. Je povinen informovat neprodleně Pronajímatele o zjištěných škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo na majetku Pronajímatele takovouto mimořádnou událostí. Pronajímatel poskytne dle svých možností Nájemci k zamezení šíření či vzniku dalších škod na majetku Nájemce nezbytnou součinnost.
- 7.10. Pronajímatel umožní Nájemci umístit a instalovat na vhodném místě v Budově přístroje a automaty a umístit na vhodném místě v Budově předměty a vybavení v případě, že jde o přístroje a automaty, předměty a vybavení určené k zajištění činností Nájemce vykonávaných v souladu s účelem nájmu (zejm. činností ve vztahu veřejnosti a občanům bydlícím na území Nájemce) a zlepšující komfort klientů Nájemce. Tím není dotčena povinnost Nájemce obstarat si v takovém případě souhlas příslušných veřejnoprávních orgánů, je-li nutný pro umístění a instalaci takových přístrojů a automatů, předmětů a vybavení.
- 7.11. Pronajímatel se zavazuje umožnit zřízení a zavedení telefonních linek do Předmětu nájmu, jejichž uživatelem bude přímo Nájemce, nebo jeho podnájemci. Náklady spojené se zřízením a provozem telefonních linek ponese Nájemce nebo jeho podnájemce a bude je hradit přímo poskytovateli telekomunikačních služeb.
- 7.12. Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelu stanoveném touto Smlouvou a v souladu s obvyklým užíváním po celou dobu trvání Smluvního vztahu, a to nepřetržitě.
- 7.13. Nájemce je oprávněn umístit na Budově v souladu s příslušnými právními předpisy a na základě potřebných povolení své firemní označení a firemní označení jeho podnájemců, a to na základě předchozího odsouhlasení jeho podoby a umístění Pronajímatelem, jakož i Městskou částí. Náklady na instalaci firemního označení hradí Nájemce, resp. jeho podnájemce. Souhlas Pronajímatele s umístěním firemního označení nenahrazuje nezbytné souhlasy státní správy a samosprávy a souhlas vlastníka Budovy, které je povinen opatřit si Nájemce, resp. jeho podnájemce, na své náklady.

Po skončení nájmu podle této Smlouvy odstraní Nájemce všechno instalované firemní označení a na svůj náklad uvede fasádu Budovy do původního stavu, to vše do 30 kalendářních dnů od skončení nájmu.

8. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu účinnosti této Smlouvy v rámci svých zákonných a smluvních povinností zajistí Nájemci výkon jeho práv vyplývajících z této Smlouvy a obecně závazných předpisů, které se na tento případ vztahují.
- 8.2. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu účinnosti této Smlouvy zajistí Nájemci výkon jeho práv vyplývajících z této Smlouvy v souladu s požadavky na připustnost pro osoby

s omezenou schopností pohybu, a dále se zavazuje, že bude udržovat Budovu a Předmět nájmu ve stavu podle požadavků aktuálně platných právních předpisů, tj. začnou-li se např. na Budovu resp. Předmět nájmu vztahovat nové právní předpisy anebo změna stávajících právních předpisů, které budou upravovat nově požadavky na vybavení Budovy, popř. Předmětu nájmu (zejm. předpisy pro ekologicky šetrný provoz Budovy), zavazuje se Pronajímatel bez zbytečného odkladu Budovu, resp. Předmět nájmu takovým požadavkům uzpůsobit a umožnit Nájemci, je-li to technicky možné, aby taková nová vybavení využíval.

- 8.3. Pronajímatel má právo kdykoliv provádět kontrolu způsobu užívání a stavu Předmětu nájmu nebo jeho části s tím, že tato kontrola (s výjimkou případu havárie) musí být prováděna po předchozím písemném oznámení Nájemci, nejméně tři pracovní dny předem. Tato kontrola bude Pronajímatelem prováděna tak, aby nebyla narušena činnost Nájemce v Předmětu nájmu dle této Smlouvy.
- 8.4. Pronajímatel se dále zavazuje, že po dobu provádění stavebních prací na Budově nebo v areálu polikliniky Budějovická nebudou v souvislosti s jejich prováděním rušen výkon užívacích práv Nájemce podle této smlouvy ani jeho případných podnájemců nad obvyklou míru, ledaže by se jednalo o stavební práce prováděné se souhlasem Městské části, Nájemce anebo podle jejich pokynů. Pronajímatel se zavazuje projednat s Nájemcem předem provádění veškerých stavebních prací v areálu polikliniky Budějovická a tyto práce provádět způsobem, který bude co nejvíce šetřit práva Nájemce, zejména pak, bude-li to technicky možné, bude provádět takové činnosti mimo úřední hodiny Nájemce (tj. pondělí a středa od 8:00 do 18:00), které je Nájemce povinen, včetně jakékoliv jejich změny, včas oznámit Pronajímateli.
- 8.5. Pronajímatel zajistí neomezený přístup pracovníků Nájemce, jeho podnájemců a jejich servisních organizací k rozvodným trasám telefonních kabelů a rozvodům IT užívaných Nájemcem nebo jeho podnájemci a zajistí přístup pracovníků Nájemce, jeho podnájemců a jejich servisních organizací k technickému zařízení užívanému Nájemcem anebo jeho podnájemci, v případě jeho umístění mimo Předmět nájmu, a to vždy po předchozí dohodě s Pronajímatelem a Městskou částí.
- 8.6. Smluvní strany se zavazují vzájemně si předávat kopie všech zápisů z provedených periodických revizí a kontrol týkajících se Předmětu nájmu, a to prostřednictvím kontaktních osob.
- 8.7. Pronajímatel je povinen strpět vstup a východ Nájemce a jeho podnájemců hlavním vchodem do Budovy, zdržování se Nájemce ve společných prostorách 1. NP, 2. NP a 3. NP stavebního objektu BETA VESTIBUL, jakož i vstup a východ Nájemce do stavebního objektu BETA přes průchod do stavebního objektu BETA, to:
 - (a) bez jakýchkoli omezení vstupu či zdržování se, ledaže by se jednalo o osobu hrubě narušující veřejný pořádek, v provozní době Budovy, tj. v pracovních dnech v době od 6.00 hod. do 19.00 hod.;
 - (b) mimo provozní dobu Budovy, tzn. v pracovních dnech v nočních hodinách (od 19.00 hod do 6.00 hod.) a mimo pracovní dny po celých 24 hod., bude Nájemce a jeho podnájemce vpuštěn hlavním vchodem do Budovy, včetně umožnění mu průchodu do stavebního objektu BETA, službou vrátnice (popř. službou ostrahy) po prokázání se služebním průkazem Nájemce a nebo jeho podnájemce, popř. bude vpuštěn elektronickým vstupním zařízením po přiložení karty, čipu, po zadání kódu, po provedení scanu otisku prstu, či jiným srovnatelným způsobem, v závislosti na použité technologii.

- 8.8. Práva Nájemce dle odst. 8.7 tohoto článku mohou vykonávat (i) všichni členové jeho orgánů, (ii) všichni jeho zaměstnanci, (iii) členové orgánů a zaměstnanci právnických osob, jejichž zakladatelem nebo zřizovatelem je Nájemce podnájemce, nebo na kterých má Nájemce přímou nebo nepřímou majetkovou účast, (iv) podnájemce určený Nájemcem, a to v rozsahu tohoto určení, včetně členů jeho orgánů a zaměstnanců (dále jen „**Určený podnájemce**“), a (v) osoby určené Nájemcem nebo Určeným podnájemcem, které se mohou prokázat pověřením Nájemce nebo Určeného podnájemce, služebním průkazem Nájemce nebo Určeného podnájemce, popř. kterým Nájemce nebo Určený podnájemce poskytl kartu, čip, kód či jinou srovnatelnou technologii pro elektronické vstupní zařízení. Ostatní osoby (ostatní podnájemci, ostatní obchodní partneři Nájemce nebo podnájemců a jiné s Nájemcem nebo s jeho podnájemci spolupracující osoby, jakož i návštěvy Nájemce nebo podnájemců, Nájemcem nebo podnájemci výslovně určené osoby a veřejnost), mohou vykonávat práva Nájemce a Určeného podnájemce v případech uvedených v čl. 8.7 písm. a) ve stejném rozsahu jako osoby uvedené v první větě tohoto odstavce, v případech uvedených v čl. 8.7 písm. b) pouze za přítomnosti osob uvedených v první větě tohoto odstavce.

9. Podnájem

- 9.1. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájemu třetím osobám bez předchozího souhlasu Pronajímatele. To, co je uvedeno v předchozí větě tohoto odstavce, neplatí pouze v případě, že jde o podnájemce, který podniká ve zdravotnictví; v tom případě je Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájemu takové osobě pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 9.2. Nájemce je povinen zajistit, aby podnájemce dodržoval povinnosti stanovené touto Smlouvou, zejména užíval Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou (viz. odst. 3.2 této Smlouvy).

10. Změny Předmětu nájmu Nájemcem

- 10.1. Změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Tyto Změny Předmětu nájmu je Nájemce povinen provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení (je-li takové povolení právními předpisy požadováno). Veškerou projektovou dokumentaci je Nájemce povinen vždy předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele se Změnou Předmětu nájmu musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše nezbytně vynaložených nákladů na Změny Předmětu nájmu a termín dokončení Změn Předmětu nájmu.
- 10.2. Pokud v průběhu prací na Změnách Předmětu nájmu nastane objektivní potřeba navýšit již odsouhlasenou výši nákladů na Změnu Předmětu nájmu, či prodloužit určený termín dokončení Změn Předmětu nájmu, je Nájemce povinen novou situaci projednat s Pronajímatelem a požádat o nový souhlas s novou výší nákladů a s novým termínem dokončení. Nájemce je povinen vynaložené náklady Pronajímateli řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do 30 dní po sjednaném termínu pro dokončení Změn Předmětu nájmu.
- 10.3. Proveďte-li Nájemce Změny Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu vzniklé škody.
- 10.4. Dal-li Pronajímatel předchozí písemný souhlas se Změnou Předmětu nájmu, ale

nezavázal se k úhradě nákladů, může Nájemce požadovat až po skončení nájmu pouze úhradu Zhodnocení Předmětu nájmu k datu ukončení nájmu. Pokud mezi Smluvními stranami nedojde k písemné dohodě o výši Zhodnocení Předmětu nájmu, ustanoví Pronajímatel k zjištění jeho ceny znalece z příslušného oboru. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí v tomto případě v plné výši Nájemce.

- 10.5. V souladu s ust. § 28 odst. 3 ZDP se Smluvní strany dohodly, že po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy zůstane ta část Zhodnocení Předmětu nájmu hrazeného Nájemcem, která má charakter Technického zhodnocení, výhradním majetkem Nájemce a Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas k jeho odpisování. Pronajímatel v takovém případě po dobu trvání nájemního vztahu odpisy technického zhodnocení Předmětu nájmu neuplatní.
- 10.6. Ke dni ukončení nájemního vztahu se Technické zhodnocení Předmětu nájmu převede z majetku Nájemce do majetku Pronajímatele jako nepeněžitě plnění, a to formou předávacího protokolu. Toto nepeněžitě plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování nebo znaleckých posudkem (viz. odst. 10.3 této Smlouvy). Takto stanovenou částku uhradí Pronajímatel Nájemci bankovním převodem na jeho účet uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději do 30-ti (třiceti) pracovních dní po uskutečnění převodu.
- 10.7. Ke dni ukončení nájemního vztahu se hodnota oprav Předmětu nájmu provedených Nájemcem se souhlasem Pronajímatele ocení postupem podle ustanovení odst. 10.5. Takto stanovenou částku uhradí Pronajímatel Nájemci bankovním převodem na jeho účet uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději do 30-ti (třiceti) pracovních dní po uskutečnění převodu.
- 10.8. Nevyplývá-li z následujících ustanovení tohoto čl. 10.8 něco jiného, anebo pokud nebude mezi Smluvními stranami v písemné formě dohodnuto něco jiného, podle ustanovení odst. 10.1 až 10.7 se postupuje obdobně i v případě, pokud budou Shell & Core Prostory dokončeny po dohodě Smluvních stran Nájemcem, tj. na jeho účet a odpovědnost. Nájemce v tom případě předloží Pronajímateli nejpozději do 15.9.2011 projektovou dokumentaci pro dokončení Shell & Core Prostor; Pronajímatel udělí Nájemci bez zbytečného odkladu písemný souhlas ke změnám Shell & Core Prostor na podkladě této projektové dokumentace, ledaže by měl k odmítnutí takového souhlasu závažné důvody (zejména nesouhlas Městské části s provedením takových změn na Budově, rozpor projektové dokumentace s právními předpisy a příslušnými oborovými ČSN, předpokládaný nesouhlas stavebního úřadu anebo některého dotčeného orgánu státní správy nebo organizace s obsahem projektové dokumentace). Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci ke změně Předmětu nájmu podle této projektové dokumentace veškerou nutnou a požadovanou součinnost, která může spočívat i v udělení plné moci pro zastupování Pronajímatele při řízení o vydání stavebního povolení a při dalších úkonech a jednáních souvisejících s dokončením Shell & Core Prostor, pokud bude mezi Smluvními stranami dohodnuto, že jako stavebník ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, bude vystupovat Pronajímatel. Nájemce je oprávněn částečně odstoupit o této Smlouvy v rozsahu pronájmu Shell & Core Prostor, popř. jejich příslušné části, pokud nebude výlučně z důvodů na straně Pronajímatele nejpozději do 60 dnů ode dne uzavření této Smlouvy vydáno pravomocné stavební povolení k dokončení Shell & Core Prostor, resp. příslušné části. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že lhůta uvedená v předchozí větě se prodlužuje o počet dnů, o které byl Nájemce v prodlení se splněním své povinnosti podle druhé věty tohoto odstavce 10.8. Částečné odstoupení od Smlouvy má právní účinky ode dne doručení oznámení Nájemce o částečném odstoupení od této Smlouvy Pronajímateli (tj. „ex-

nunc“).

11. Doba nájmu

- 11.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu 15 let.
- 11.2. Nájemce je oprávněn po uplynutí 13. roku doby nájmu a nejpozději do uplynutí 14. roku doby nájmu jednostranným oznámením doručeným Pronajímateli Smlouvu prodloužit o dalších 10 let, počítáno s účinností ode dne uplynutí 15 let doby trvání nájmu. Smlouva však nebude takto prodloužena, pokud Nájemce nemá ke dni doručení oznámení řádně uhrazeny všechny své závazky a neplní řádně své povinnosti dle této Smlouvy.

12. Ukončení nájmu

- 12.1. Tato Smlouva může být ukončena dohodou Smluvních stran, uplynutím doby nájmu, odstoupením a výpovědí.
- 12.2. Tato Smlouva může být ukončena kdykoli na základě dohody Smluvních stran, a to ke dni a za podmínek, na kterých se Smluvní strany dohodnou.
- 12.3. Nedojde-li k naplnění odst. 12.2 této Smlouvy, skončí nájem uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
- 12.4. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni odstoupit od Smlouvy v případech stanovených zákonem nebo touto Smlouvou.
- 12.5. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu, pokud:
- a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou,
 - b) Nájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) Nájemce opakovaně (tj. přes písemné upozornění Pronajímatele nejméně třikrát v průběhu jednoho roku) v rozporu s obsahem prohlášení v čl. 4.5 této Smlouvy porušuje práva Městské části jako osoby oprávněné z věcných břemen zřízených na základě Smlouvy o zřízení věcných břemen, anebo práva osob, jejichž práva se od práv Městské části odvozují.

Výpovědní doba činí 12 měsíců a počne běžet od posledního dne měsíce, v němž byla výpověď doručena Nájemci.

- 12.6. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu:
- a) z důvodů podle ust. § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů, a nebo
 - b) požádal-li písemně Pronajímatele, aby mu umožnil si konkrétní službu zajišťovat způsobem, jak uvedeno v odst. 6.5 této Smlouvy a k dohodě Smluvních stran v takové věci nedošlo do 3 měsíců ode dne doručení žádosti Nájemce Pronajímateli, anebo
 - c) bude-li užíváním Předmětu nájmu poškozeno anebo poškozováno dobré jméno Nájemce. Poškozením dobrého jména Nájemce se pro účely této Smlouvy rozumí zejména stav, kdy je Budova nebo budovy v areálu polikliniky Budějovická užívána jako
 - nonstop bar, diskotéka,
 - herna, hrací a výherní automaty, sázková kancelář, casino,
 - sex-shop – prodej erotických pomůcek, erotický salon, resp. provozování jakýchkoli činností, souvisejících s poskytováním erotických služeb
 - prodej pyrotechnických pomůcek,

- prodejna suvenýrů vycházejících z jiných než pražských a českých tradic,
- prodejna militárií, předmětů s nedemokratickou tematikou.

Výpovědní doba činí 6 měsíců a počne běžet od posledního dne měsíce, v němž byla výpověď doručena Pronajímateli.

12.7. Smluvní strany ujednaly, že Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu v případě, že:

- a) nabylo právní moci rozhodnutí o úpadku Pronajímatele, nebo
- b) insolvenční návrh týkající se Pronajímatele byl soudem pravomocně zamítnut pro nedostatek majetku Pronajímatele, nebo
- c) v případě, že Pronajímatel vstoupí do likvidace.

Výpovědní doba činí 1 měsíc a počne běžet od posledního dne měsíce, v němž byla výpověď doručena Pronajímateli.

Pokud bude v době po pravomocném rozhodnutí o úpadku, nejpozději však do skončení výpovědní lhůty, zjištěno soudem, že Pronajímatel není v úpadku anebo není žádný přihlášený věřitel a všechny pohledávky za majetkovou podstatou a pohledávky jim postavené na roveň jsou uspokojeny, účinky výpovědi zanikají.

Smluvní strany konstatují, že při formulaci ujednání dle tohoto odst. 12.7 vycházely z díkce zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon v jeho platném znění v době uzavření této Smlouvy, a že je jejich vůlí, aby v případě zrušení nebo změny cit. právních předpisů, byly shora popsané skutečnosti (mající stejné anebo obdobné právní účinky) výpovědním důvodem podle tohoto odst. 12.7, a to po celou dobu trvání nájmu podle této Smlouvy.

12.8. Nájemce je povinen do 10 dnů po skončení nájmu Předmět nájmu vyklidit a Pronajímateli předat. O předání Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol podepsaný zástupci obou Smluvních stran s uvedením stavu Předmětu nájmu (včetně seznamu a stavu vybavení a zařízení Předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele), stavu měřidel, ohledně kterých neuzavírá Nájemce samostatné smlouvy s jejich dodavateli, a potvrzení Nájemce, že má řádně uhrazeny své závazky dle této Smlouvy.

12.9. Nájemce je povinen Předmět nájmu předat ve stavu, v jakém jej přebíral popř. ve stavu po provedení změn Předmětu nájmu, pakliže jde o změny provedené Nájemcem v souladu s touto Smlouvou a s přihlédnutím k běžnému opotřebení v souvislosti dohodnutým způsobem užívání.

13. Splnění peněžitých závazků

13.1. Peněžité závazky vzniklé mezi Smluvními stranami na základě této Smlouvy, je zavázaná Smluvní strana povinna uhradit řádně a včas, a to na bankovní účet druhé Smluvní strany. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, rozumí se bankovním účtem Smluvní strany její bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy. V případě změny bankovního účtu je zavázaná Smluvní strana povinna tuto změnu bez zbytečného odkladu oznámit druhé Smluvní straně.

13.2. Peněžitý závazek je splněn okamžikem, kdy je příslušná částka odepsána z bankovního účtu povinné Smluvní strany.

13.3. Strana, která je v prodlení s plněním peněžitého závazku dle této Smlouvy, je povinna zaplatit oprávněné Smluvní straně úroky z prodlení dle platných právních předpisů.

13.4. Smluvní pokuta je splatná vždy ve lhůtě 10 (deseti) dnů ode dne, kdy je uplatněn nárok na její zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen případný nárok na úrok

z prodlení. Smluvní strana je oprávněna požadovat náhradu škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a je oprávněna se domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

14. Odpovědnost za škodu

- 14.1. Každá ze stran této Smlouvy odpovídá druhé straně za škodu vzniklou porušením povinností vyplývajících z této Smlouvy. Strana není odpovědná za nesplnění jakékoli povinnosti, jestliže prokáže, že toto nesplnění bylo způsobeno překážkou, která nezávisela na její vůli, a ohledně které nebylo možno rozumně očekávat, že by s ní strana počítala v době uzavření Smlouvy, nebo že by tuto překážku nebo její důsledky odvrátila nebo překonala.

15. Pojištění

- 15.1. Nájemce si sám odpovídá za ochranu svých věcí vnesených do Předmětu nájmu. Mohla-li by činnost Nájemce vykonávaná na základě této Smlouvy ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené jeho provozní činností popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku Nájemce, který si Nájemce umístí v Předmětu nájmu, ledaže by šlo o škody, které způsobil Pronajímatel porušením svých povinností.
- 15.2. Nastanou-li podmínky podle odst. 15.1, je Nájemce je povinen mít pojištění sjednáno v rozsahu odst. 15.1 této Smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 15.3. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu pojistit na své náklady a svým jménem s tím, že v tom případě bude sjednáno, že je Nájemce osobou oprávněnou k čerpání pojistného plnění.

16. Zvláštní ujednání o doručování písemností

- 16.1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících se vzájemnými vztahy dle této Smlouvy platí následující ujednání:
- 16.2. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na dohodnuté doručovací adresy. Dohodnutou doručovací adresou se rozumí adresa sídla dotčené Smluvní strany uvedená v záhlaví této Smlouvy, případně jiná kontaktní adresa uvedená v záhlaví této Smlouvy. Doručí-li Smluvní strana druhé Smluvní straně písemné oznámení o změně doručovací adresy, rozumí se dohodnutou doručovací adresou dotčené Smluvní strany nově sdělená adresa.
- 16.3. Nevyzvedne-li si adresát zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na dohodnutou doručovací adresu, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla adresátovi doručena.
- 16.4. Smluvní strany jsou povinny pravidelně přebírat poštu, případně zajistit její pravidelné přebírání na své doručovací adrese. Při změně sídla Smluvní strany, je tato Smluvní strana povinna neprodleně informovat o této skutečnosti druhou Smluvní stranu a oznámit jí adresu, která bude její novou doručovací adresou. Smluvní strany berou na vědomí, že porušení povinností řádně přebírat poštu dle tohoto odstavce může mít za následek, že doručení zásilky bude zmařeno, protože dojde k aplikaci ustanovení odst. 16.3 této Smlouvy.

17. Salvatorní klauzule

- 17.1. Strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této Smlouvy.
- 17.2. Pokud v některých případech nebude možné řešení zde uvedené a Smlouva by byla neplatná, strany se zavazují bezodkladně po tomto zjištění uzavřít novou smlouvu, ve které případný důvod neplatnosti bude odstraněn, a dosavadní přijatá plnění budou započítána na plnění stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom z této Smlouvy.

18. Závěrečná ustanovení

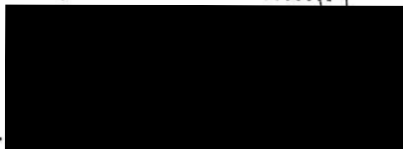
- 18.1. Právní vztahy Smluvních stran z této Smlouvy se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- 18.2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
- 18.3. Změny Smlouvy jsou možné jen ve formě písemného a číslovaného dodatku ke Smlouvě podepsaného oběma Smluvními stranami. Smlouva může být ukončena pouze písemně.
- 18.4. Spory mezi účastníky ve věcech této Smlouvy, pokud by se je nepodařilo vyřešit smírnou cestou, budou rozhodovány podle platného práva v místě, kde se nachází Předmět nájmu, a to obvodním soudem, v jehož obvodu se nachází Předmět nájmu.
- 18.5. Žádná ze Smluvních stran nepostoupí třetí osobě žádná práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany. Jakékoliv postoupení v rozporu s podmínkami této Smlouvy bude neplatné a neúčinné.
- 18.6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla veřejně přístupná. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 18.7. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a Nájemce obdrží tři vyhotovení.
- 18.8. Smluvní strany na závěr této Smlouvy výslovně prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti bránící v uzavření této Smlouvy.
- 18.9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, a shledaly, že její obsah přesně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a zakládá právní následky, jejichž dosažení svým jednáním sledovaly, a proto ji níže, prosty omylu a lsti, jako správnou podepisují.

Seznam příloh:

- Příloha č. 1: Výpis Pronajímatele z obchodního rejstříku*
- Příloha č. 2: Výpis Nájemce z obchodního rejstříku*
- Příloha č. 3: List vlastnictví pro obec Praha, k.ú. Krč*
- Příloha č. 4: Půdorysy a schémata příslušných N.P. stavebního objektu BETA VESTIBUL s vyznačením Předmětu nájmu ve stavu ke dni uzavření této Smlouvy*
- Příloha č. 5: Půdorysy a schémata příslušných N.P. stavebního objektu BETA VESTIBUL s vyznačením Shell & Core Prostor ve stavu ke dni uzavření této Smlouvy*
- Příloha č. 6: Podrobný výčet poskytovaných služeb*

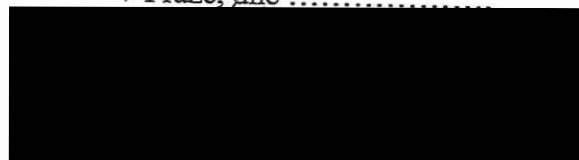
- Příloha č. 7: Minimální rozsah údržby
 Příloha č. 8: Kopie smlouvy o zřízení věcných břemen
 Příloha č. 9: Povinnosti stran v oblasti bezpečnosti a požární ochrany

V Praze, dne - 4 -08- 2011



Budějovická s.r.o.
 Ing. Radek Kliment, jednatel

V Praze, dne - 4 -08- 2011



4-Majetková, a.s.
 Mgr. Jan Choděra, předseda představenstva
 Patrik Opa, místopředseda představenstva

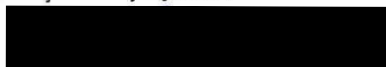


OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO VIDIMACI

Podle ověřovací knihy Úřad městské části Praha 4

poř.č. vidimace I/1379/2025

tento/tato úplný/á* - částečný/á* - opis* / kopie* obsahující 19 stran
 souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byl/a pořízen/a a tato listina je
 prvopisem*, ověřenou vidimovanou listinou*, listinou, která je výstupem z autorizované
 konverze dokumentů*, opisem* nebo kopií pořízenou ze spisu*, stejnopisem
 písemného vyhotovení rozhodnutí nebo výroku rozhodnutí*, obsahujícím 19 stran.
 Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena, obsahuje/neobsahuje* viditelný zajišťovací
 prvek.



V Praze 4 dne 6.8.2025

Vidimaci provedl/a
 Věra Papírníková

Jméno/a a příjmení ověřující osoby, která vidimaci provedla (nebo otisk jména)

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

* Nehodící se škrtněte



