



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

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Obchodní firma:</b>                | <b>CREAM SICAV, a.s.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                       | - <b>Investiční část</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>se sídlem:</b>                     | Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>doručovací adresa:</b>             | Vavrečkova 5657, 760 01 Zlín                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>IČ:</b>                            | 285 45 320                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DIČ:</b>                           | CZ28545320                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>zastoupena:</b>                    |  členem představenstva a<br> členem představenstva<br>zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským<br>soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122 |
| <b>bankovní spojení:</b>              | 0266051673/0300                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>telefon + fax:</b>                 | 573 776 776                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>e-mail:</b>                        | <a href="mailto:zakaznickecentrum@creamre.cz">zakaznickecentrum@creamre.cz</a>                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>datová schránka:</b>               | i9jfx54                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                       | dále jen „ <b>pronajímatel</b> “                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Obchodní firma:</b>                | <b>Česká republika - Krajské ředitelství policie Zlínského kraje</b>                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>se sídlem:</b>                     | J. A. Bati 5637, 76001 Zlín                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>doručovací adresa:</b>             | J. A. Bati 5637, 76001 Zlín                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>IČ:</b>                            | 720 52 767                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DIČ:</b>                           | CZ72052767                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>zastoupena:</b>                    | Mgr. Ing. Milošem Poloczkiem, náměstkem ředitele pro ekonomiku                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>kontaktní osoba:</b>               | plk. Mgr. Pavel Nesvadba                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>bankovní spojení:</b>              | 28036881/0710                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>telefon + fax:</b>                 |                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>e-mail:</b>                        | <a href="mailto:pavel.nesvadba@pcr.cz">pavel.nesvadba@pcr.cz</a>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>kontaktní osoba pro fakturaci:</b> | Mgr. Bc. Zbyněk Dominik                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>telefon + fax:</b>                 | +420 974 661 573                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>e-mail:</b>                        | <a href="mailto:zbynek.dominik2@pcr.cz">zbynek.dominik2@pcr.cz</a>                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>datová schránka:</b>               | w6thp3w                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                       | dále jen „ <b>nájemce</b> “                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## Článek I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 29440 pro okres, obec Zlín a k.ú. Zlín, a to jednotek viz. příloha – půdorysný plánec, v budově č.p. 5648, která se nachází na pozemku parc. č. st. 3356/1, parc. č. st. 3356/2 a parc. č. st. 3356/3. Budova se nachází na adrese J. A. Bati 5648, 760 01 Zlín.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci touto Smlouvou nebytové prostory, nacházející se v nemovitosti specifikované v článku I. odst. 1 této Smlouvy, a to:
  - označení nebytových prostor: viz. plánec
  - umístění nebytových prostor: 5. NP
  - o celkové výměře: 480 m<sup>2</sup>
  - označení nebytových prostor: viz. plánec
  - umístění nebytových prostor: 6. NP
  - o celkové výměře: 297 m<sup>2</sup>

Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí **777 m<sup>2</sup>**.

Pronajaté nebytové prostory jsou vyznačeny na půdorysném plánu, který tvoří přílohu – půdorysný plánec této Smlouvy (dále jako „**Nebytové prostory**“).

3. Nájemce Nebytové prostory do nájmu přijímá.

## Článek II.

### Účel nájmu

1. Účelem nájmu Nebytových prostor je zřízení **Kancelářských prostor** pro zajištění činnosti nájemce - Činnosti v oblasti veřejného pořádku a bezpečnosti.
2. Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory toliko ke sjednanému účelu.

## Článek III.

### Doba nájmu

1. Nájem Nebytových prostor se sjednává na dobu **určitou od 1. 11. 2025 do 31. 10. 2033.**

Smluvní strany se dohodly, že se ve prospěch nájemce zřizuje právo opce tuto dobu prodloužit o další 2 roky, a to tím způsobem, že nejpozději 6 měsíců před ukončením nájemního vztahu nájemce písemně informuje pronajímatele, že na pokračování nájemního vztahu trvá. Tím se tato smlouva prodlužuje na další 2 roky ode dne skončení nájemního vztahu. Toto právo opce lze však použít za dobu trvání nájemního vztahu jen jedenkrát.

2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájem Nebytových prostor vypovědět písemnou výpovědí rovněž v 10 denní výpovědní době, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci, porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, přičemž porušením povinností zvláště závažným způsobem se zejména rozumí:

- a) je-li nebo ocitnul-li se v posledních třech měsících (včetně aktuálního měsíce) nájemce po dobu delší než 10 dní v prodlení s placením nájemného za užívání Nebytových prostor, nebo jeho části, a toto nenapraví ani na základě písemné výzvy se stanovením dodatečné lhůty k nápravě, která nebude kratší než 10 kalendářních dní. Smluvní strany konstatují, že jednotlivá kratší prodlení se nesčítají;
- b) užívá-li nájemce Nebytové prostory v rozporu se sjednaným účelem nájmu nebo v rozporu se Smlouvou;
- c) provede-li nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební či jiné obdobné úpravy Nebytových prostor, jakož i jakékoliv zásahy do podstaty nemovitosti, ve které se Nebytové prostory nacházejí;
- d) přenechal-li nájemce Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
- e) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), hrubě klid nebo pořádek v Nebytových prostorách a/nebo v nemovitosti, kde se Nebytové prostory nacházejí, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
- f) užívá-li nájemce nebo osoba uvedená v předchozím odstavci Nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo závažné poškození Nebytových prostor, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele, aby Nebytové prostory řádně užíval, ve které nájemci poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy; hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě;
- g) poruší-li nájemce povinnost vyplývající pro něj z ust. článku V, bod 2, písmeno c);
- h) poruší-li nájemce závažným způsobem povinnost na úseku požární ochrany vyplývající pro něj z článku VI;
- i) označí-li nájemce nebytové prostory nebo budovu, v níž se nebytové prostory nachází (týká se výloh, výkladců, vstupních dveří do budovy a dalších) jakýmkoliv označení vyjma povinného označení nájemce v souladu s právními předpisy k činnosti nájemce, a to bez souhlasu pronajímatele;
- j) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor.

V souvislosti s výše uvedenými důvody pro výpověď této smlouvy uvedenými v tomto odstavci pod písm. b) až j) se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět až poté, co zašle nájemci písemnou výzvu k nápravě porušení výše uvedených povinností, která nebude kratší než 10 kalendářních dní a nájemce nesjedná nápravu. To neplatí pro písm. g), v případě, kdy bude hrozit nebezpečí z prodlení.

Smluvní strany dále činí nesporným, že shora uvedený výčet porušení povinností zvláště závažným způsobem je výčtem demonstrativním a lze tedy tuto smlouvu vypovědět rovněž z důvodů předvídaných zákonem. A to z dalších důvodů uvedených v zákoně, ve lhůtách v zákoně stanovených, není-li v této smlouvě uvedeno jinak.

4. Nájem Nebytových prostor může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu písemnou výpovědí s uvedením výpovědního důvodu, a to ve tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla nájemci výpověď doručena

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se Nebytové prostory nacházejí, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Nebytových prostor, a pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
  - b) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor;
5. Obě smluvní strany se dále dohodly na tom, že důvodem k vypovězení této Smlouvy ze strany pronajímatele je rovněž skutečnost, že nájemce je o více než 10 dní v prodlení s úhradou jakékoli platby nebo její části vůči společnosti CREAM Real Estate, s.r.o., vyplývající z Energo smlouvy, na základě které společnost CREAM Real Estate, s.r.o. poskytuje nájemci služby související s nájemním vztahem dle této smlouvy, a toto nenapraví ani na základě písemné výzvy se stanovením dodatečné lhůty k nápravě, která nebude kratší než 10 kalendářních dní; v tomto případě je výpovědní lhůta 10 denní a počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
6. Nájemce může nájem Nebytových prostor vypovědět rovněž písemnou výpovědí ve tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně výpověď doručena, a to jen z těchto výpovědních důvodů:
- a) porušuje-li pronajímatel zvlášť závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor, jestliže takové porušování povinností zároveň působí nájemci značnou újmu;
  - b) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu v Nebytových prostorech, kterou není povinen provést nájemce a kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, přičemž se jedná o takovou opravu, během jejíhož provádění nemůže nájemce Nebytové prostory po dobu delší než 1 týden vůbec užívat, a pronajímatel dočasně neposkytne nájemci k užívání náhradní prostory;
  - c) zaniknou-li během nájmu Nebytové prostory; zaniknou-li Nebytové prostory z části, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby s tím, že pokud nájemce nesdělí pronajímateli volbu některého z výše uvedených dvou nároků do jednoho týdne od zániku části Nebytových prostor, má se zato, že zvolil slevu z nájemného a právo na výpověď nájmu v takovém případě zaniká; pokud zaniknou Nebytové prostory pouze z menší části, má nájemce pouze právo na slevu z nájemného;
  - d) stanou-li se Nebytové prostory nepoužitelné k užívání k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou vůbec na straně nájemce
  - e) stane-li se nájem Nebytových prostor pro nájemce nepotřebným dle zákona o majetku státu.

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

## Článek IV.

### Nájemné a další platby

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

- a) Nájemné za užívání veškerých Nebytových prostor, specifikovaných v článku I. této Smlouvy, činí 3.236.250,- Kč za rok + příslušná sazba DPH
- b) Měsíční nájemné činí **269.687,50 Kč + příslušná sazba DPH**

Smluvní strany se v této souvislosti výslovně dohodly, že budou ve smyslu ustanovení § 56a odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, uplatňovat daň z přidané hodnoty dle platné sazby

c) Cena nájmu Nebytových prostor činí 4165,06 Kč/m<sup>2</sup>/rok + příslušná sazba DPH

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen pronajímateli hradit sjednané měsíční platby nájemného na základě splátkového kalendáře, který je daňovým dokladem ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů. Měsíční nájemné je splatné k sedmému dni kalendářního měsíce, za který je hrazeno, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění je považován první den takového kalendářního měsíce, ledaže by ze splátkového kalendáře vyplývalo něco jiného.
3. Splátkový kalendář bude pronajímatelem vydáván na období od 1.4 běžného kalendářního roku do 31.3 bezprostředně následujícího kalendářního roku; každý splátkový kalendář bude zveřejněn na Klientském portálu nájemce nejpozději v poslední den trvání předchozího splátkového kalendáře. Předtím uvedené neplatí pro splátkový kalendář, který
  - a) se vydává pro období od data účinnosti této Smlouvy do 31.3 bezprostředně následujícího kalendářního roku, nebo
  - b) bude vydán v návaznosti na změnu Smlouvy na dobu od data účinnosti takové změny do 31.3 bezprostředně následujícího kalendářního roku,
4. V případě, že dojde k zániku této Smlouvy před uplynutím celé doby, na kterou je vystaven splátkový kalendář, zaniká splátkový kalendář v rozsahu, ve kterém přesahuje dobu skutečného trvání této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že v případě, že nájemní vztah skončí k jinému dni než k poslednímu dni kalendářního měsíce, zaniká splátkový kalendář k poslednímu dni kalendářního měsíce bezprostředně přecházejícího kalendářnímu měsíci, v němž skutečně došlo ke skončení nájemního vztahu. Nájemné za poměrnou část posledního měsíce trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, bude uhrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se hradit nájemné a cenu Služeb, popř. jeho část, na základě takto vystavené faktury v termínu splatnosti určeném pronajímatelem.
5. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného počínaje **rokem 2027**, v závislosti na míře inflace v uplynulém kalendářním roce s tím, že nájemné se zvýší o částku odpovídající míře inflace za ten který uplynulý kalendářní rok v období od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku stanovené dle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu, případně orgánu, který by snad v budoucnu Český statistický úřad nahradil.

Při úpravě výše nájemného bude postupováno tak, že pronajímatel oznámí nájemci novou výši nájemného, a to zveřejněním na Klientském portálu. Přílohou oznámení bude nový splátkový kalendář s výší nájemného pro další kalendářní rok, vyplývající z míry inflace za předchozí kalendářní rok. Toto oznámení provede pronajímatel vždy nejpozději do 31. 5. příslušného kalendářního roku s tím, že fakturou doučtuje nájemci rovněž zvýšenou výši nájemného za období od 1. 1. do 31. 3. příslušného kalendářního roku a novým splátkovým kalendářem a stanoví zvýšené splátky nájemného pro období od 1. 4. příslušného kalendářního roku do 31. 3. následujícího kalendářního roku.
6. V případě, že by se snad stalo, že pronajímatel bude zajišťovat pro nájemce dodávku služeb, je nájemce povinen hradit cenu takových služeb nad rámec nájemného, a to na základě řádných daňových dokladů vystavovaných pronajímatelem.
7. V případě prodlení nájemce s placením nájemného či jakékoliv jiné platby dle této Smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0.15% z dlužné částky za každý

kalendářní den prodlení. Pokud by se snad stalo, že prodlení s úhradou uvedených plateb bude trvat déle než 20 kalendářních dnů, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje následujícím kalendářním dnem, na 0.5% z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.

8. Smluvní strany se dohodly pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného, resp. jakékoliv jiné platby podle této Smlouvy, že jakékoliv platby nájemce bez ohledu na jejich označení, resp. účelové určení, je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nároků pronajímatele v následujícím pořadí:

- a) smluvních pokut, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
- b) úroků z prodlení, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
- c) úhradu dlužného nájemného.

9. Smluvní strany sjednávají, že řádné daňové doklady, ať již splátkové kalendáře nebo faktury, které pronajímatel vystaví podle této Smlouvy a oznámení o úpravě výše nájemného pronajímatel zveřejní na účtu nájemce na Klientském portálu ve formátu PDF. O tomto přijde nájemci notifikace formou e-mailu na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v příslušných ustanoveních o Klientském portálu v Energo smlouvě, jako e-mail pro zaslání notifikací. V takovém případě se daňový doklad a oznámení považuje za doručené dnem přihlášení nájemce do Klientského portálu. V případě, že se nájemce nepřihlásí do Klientského portálu ani do 5 pracovních dní ode dne zveřejnění, nebo v této lhůtě nenamítne, že mu nebyl daňový doklad doručen, má se za to, že mu byl daňový doklad řádně doručen.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil s ustanoveními o Klientském portálu a Zákaznickém centru dle příslušných ustanovení Energo smlouvy, které se týká jak požadavků spojených s Energo smlouvou, tak požadavků spojených s touto smlouvou a které tvoří také přílohu této smlouvy – Klientský portál a Zákaznické centrum. Nájemce tedy s užíváním Klientského portálu a Zákaznického centra souhlasí.

## Článek V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci Nebytové prostory ke dni zahájení v dohodnutém stavu v souladu čl. II této smlouvy, a to dle definice stanovené v příloze této smlouvy – Stavební úpravy, včetně kolaudačního rozhodnutí; V případě, kdy nebudou provedeny veškeré stavební úpravy dohodnuté v příloze této smlouvy – Stavební úpravy, včetně kolaudačního rozhodnutí ke dni zahájení doby nájmu, posunuje se automaticky termín zahájení doby nájmu o dobu, než dojde k dokončení stavebních úprav uvedených v příloze této smlouvy – Stavební úpravy. V takovém případě bude uzavřen dodatek k této smlouvě zohledňující tuto skutečnost. Součástí nájmu bude i vybavení nebytových prostor Nábytkem – viz. příloha – stavební úpravy
- b) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému účelu, pokud z dalších ustanovení této Smlouvy nevyplývá něco jiného.
- c) předat nájemci nejpozději při podpisu této Smlouvy ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, v níž se Nebytové prostory nacházejí (dále jen jako „Průkaz energetické náročnosti“). Nájemce tímto prohlašuje, že mu byl pronajímatelem před uzavřením této Smlouvy předložen a předán Průkaz energetické náročnosti.



## 2. Nájemce je povinen:

- a) užívat Nebytové prostory jako řádný hospodář výlučně k ujednanému účelu a hradit nájemné za toto užívání, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této Smlouvy;
- b) provádět drobné opravy a údržbu pronajatých Nebytových prostor, zejména malby, opravy omítek, výměnu vadných zářivkových trubíc, žárovek apod. do výše 10 000 Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu;
- c) nájemce se zavazuje neskladovat v pronajatých Nebytových prostorech v jednom prostoru nebo požárním úseku látky a směsi klasifikované podle zvláštního právního předpisu upravujícího oblast chemických látek<sup>1</sup> jako oxidující, extrémně hořlavé, vysoce hořlavé a hořlavé, nebo látky a směsi, které splňují kritéria tříd a kategorií nebezpečnosti 2.3; 2.6 a 2.7; 2.8 typy A až F; 2.9 až 2.14 a 2.15 typy A až F stanovených v přímo použitelném předpisu Evropské unie<sup>2</sup>, v celkovém množství těchto látek a směsí přesahujícím 1 000 kg v pevném stavu nebo 250 litrů v kapalném stavu, s výjimkou případů, kdy je prostor k tomuto účelu řádně zkolaudován; v případě porušení této povinnosti nájemcem, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý kalendářní den, ve kterém bude tato povinnost nájemcem porušena; tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody;
- d) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav Nebytových prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy;
- e) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti; toto ustanovení platí i ve vztahu ke třetím osobám, a to včetně veškerých škod, které pronajímateli vzniknou při provádění stavebních a jiných úprav nájemcem či jeho dodavatelem, jakož i v souvislosti s realizací zásobování Nebytových prostor;
- f) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti;
- g) zdržet se užívání Nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy nebo do užívání okolních nemovitostí;
- h) Nebytové prostory udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených;
- i) zajistit řádnou péči o pronajaté Nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením; v případě výskytu závad, poškození nebo potřeby provedení oprav, k nimž je povinen pronajímatel a které je třeba bez prodlení odstranit, je nájemce povinen takovou potřebu pronajímateli ihned oznámit a učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla; jinou závadu, poškození nebo potřebu provedení oprav je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, ujednání o odpovědnosti za škodu v případě porušení této povinnosti se použije obdobně;

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

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

- j) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Nebytových prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, je nájemce povinen opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Nebytových prostor,
- k) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých Nebytových prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- l) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých Nebytových prostorách proti odcizení; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatelem je pojištěna pouze nemovitost, v níž se Nebytové prostory nacházejí, přičemž, pokud má nájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do Nebytových prostor po dobu trvání nájmu umístit, musí si takové pojištění nájemce smluvně sjednat samostatně;
- m) zajistit, aby zaměstnanci nájemce, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí, respektovali, veškerá bezpečnostní, požární preventivní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, včetně pokynů pronajímatele vymezujících pohyb pracovníků v budově a vybavenost potřebnými doklady (průkazy a jiné doklady); v souvislosti s provozem činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím je nájemce povinen zajistit dodržování příslušných předpisů o požární ochraně, včetně souvisejících předpisů vydaných pronajímatelem, tak jak je podrobně vymezeno v článku VI. této Smlouvy;
- n) zajistit vypracování provozního řádu Nebytových prostor, jenž bude v souladu s provozním řádem nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí. Nájemce zcela odpovídá za naplnění tohoto provozního řádu (zejména v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce apod.). V případě, že nájemce povinnost, vyplývající z tohoto ujednání nesplní nejpozději do 3 měsíců od podpisu této Smlouvy, považuje se to za zvlášť závažný důvod pro vypovězení nájmu podle článku III. odst. 3 této Smlouvy.
- o) umožnit pronajímateli na základě oznámení učiněného v přiměřené době předem kontrolu Nebytových prostor za účelem zjištění, zda nájemce užívá Nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem, a zda plní své další povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jakož i z ObčZ, stejně jako za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav, nebo ročních inventur majetku; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- p) v době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožnit dalšímu zájemci o nájem přístup k Nebytovým prostorům v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem;
- q) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat Nebytové prostory pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V této souvislosti je nájemce povinen provést výmalbu a úklid Nebytových prostor, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak. V případě, že nájemce nejpozději do 30 kalendářních dnů od skončení platnosti této Smlouvy nepředá pronajímateli Nebytové prostory, v souladu s ustanovením tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce Nebytové prostory otevřít, vyklidit, přičemž případné věci, nacházející se v těchto Nebytových prostorách uskladnit ve vhodných komerčních prostorách, rovněž na náklady nájemce. Stejně tak je pronajímatel oprávněn provést výmalbu a úklid Nebytových prostor v případě, že nebudou ze strany nájemce provedeny a náklady přeučtovat na nájemce.
- r) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele označení nebytových prostor, jakož i budovy, v níž se nebytové prostory nachází (týká se to také výloh, výkladců, vstupních



dveří do budovy, jakož i do nebytových prostor) jakýmkoliv označeními, vyjma povinného označení nájemce v souladu s právními předpisy k činnosti nájemce;

- s) nájemce je povinen sdělit pronajímateli před skončením nájmu na e-mail pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo jiný e-mail, který pronajímatel nájemci sdělí, osobu, která bude pronajímateli nebytové prostory předávat, a to nejpozději 5 pracovních dní přede dnem skončení nájemního vztahu. Toto neplatí v případě, kdy předává nebytové prostory statutární orgán (např. jednatel apod.). V případě, kdy nájemce pronajímateli tuto osobu nesdělí, jsou pronajímatel nebo jeho zástupci oprávněni převzít nebytové prostory od osoby, která se v den skončení nájmu v nebytových prostorách prokáže plnou mocí, nebo osobě, která zástupci pronajímatele sdělí, že je oprávněna Nebytové prostory předat. Má se tedy za to, že takové osoba je ve smyslu § 430 odst. 2 oprávněna pronajímateli nebytové prostory předat.
3. Oznámit-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu Nebytových prostor, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a neodstraní-li pronajímatel takovou vadu do jednoho měsíce a v případech, kdy to není z technických důvodů možné, v době technicky možné, přičemž nájemce může Nebytové prostory užívat jen se značnými obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených výdajů.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat Nebytové prostory, nebo jejich část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že služby související s nájemním vztahem dle této smlouvy (např. dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, dodávky elektrické energie, odvoz komunálního odpadu atd.) nebudou nájemci poskytovány pronajímatelem, s výjimkou těch služeb, jejichž poskytování pronajímatelem je výslovně dohodnuto. Smluvní strany se dohodly, že služby související s nájemním vztahem dle této smlouvy budou nájemci ve sjednaném rozsahu a za dohodnutých podmínek poskytovány společností CREAM Real Estate, s.r.o., se sídlem Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4, Nusle, IČ: 277 90 380 a to na základě samostatné smlouvy, která bude současně s touto smlouvou uzavřena mezi nájemcem jako odběratelem a společností CREAM Real Estate, s.r.o., jako dodavatelem.

## Článek VI.

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

1. Nebytové prostory se podpisem této smlouvy z pohledu předpisů na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen „BOZP“) považují za prostor předaný nájemci.
2. Nájemce prohlašuje, že byl řádně poučen a seznámen s riziky vyskytujícími se v Nebytových prostorách, s umístěním uzávěrů energií a hlavních vypínačů elektrického proudu.
3. Nájemce je povinen:
  - a) zajistit v Nebytových prostorách dodržování všech předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, nakládání s odpady a látkami škodlivými a jedovatými a na úseku BOZP, a to až do doby, kdy prostory vyklidí a protokolárně vrátí zpět pronajímateli;
  - b) zajišťovat v Nebytových prostorách BOZP pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují
4. Nájemce plní samostatně na vlastní náklady povinnosti na úseku požární ochrany stanovené zákonem č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**Zákon o PO**„) a předpisy vydaných na jeho základě ve všech pronajatých Nebytových prostorech. Nájemce

z toho důvodu nese odpovědnost za případné porušení Zákona o PO, předpisů vydaných na jeho základě (zejména se jedná o vyhlášku Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**Vyhláška o požární prevenci**“) nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany.

5. Nájemce není odpovědný za plnění těch povinností, za jejichž plnění odpovídá ze Zákona o PO pronajímatel, nebo plnění těch povinností, k jejichž plnění se pronajímatel zavazuje v nájemní smlouvě. V případě pronajímatele se jedná o následující povinnosti:

- a) provádění kontrol a revizí zařízení pevně spojených s nemovitostí, ve které se nebytové prostory nacházejí – elektroinstalace, hromosvody, komíny, plynová zařízení, zdroje tepla apod.;
- b) vybavení Nebytových prostor požárně bezpečnostními zařízeními v souladu s ověřenou projektovou dokumentací stavby (netýká se věcných prostředků PO, např. přenosných hasicích přístrojů);
- c) provádění kontrol a revizí požárně bezpečnostních zařízení instalovaných v nemovitosti, ve které se nebytové prostory nacházejí;
- d) označování pracovišť a ostatních míst ve společných a technických prostorách budovy příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany;
- e) označování míst v budově, na kterých se nacházejí požárně bezpečnostní zařízení.

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

6. Nájemce je zejména povinen:

- a) zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly, prohlídky a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení s výjimkou těch, které jsou trvalou součástí budovy; Ustanovení tohoto bodu se nevztahuje na elektrická a jiná technická zařízení, které jsou trvalou součástí budovy, a do pronajatých prostor si je instaloval nájemce na základě souhlasu pronajímatele. U těchto zařízení je nájemce odpovědný za provoz zařízení a zajišťuje veškeré periodické a jiné revize, kontroly, prohlídky a zkoušky na svůj náklad. Platné revizní zprávy, doklady o kontrolách, prohlídkách a zkouškách a jiné dokumenty, prokazující splnění povinností dle tohoto odstavce je nájemce povinen poskytnout pronajímateli do jednoho týdne od vyžádání.
- b) začlenit činnost provozovanou v Nebytových prostorách podle požárního nebezpečí dle ust. § 4 odst. 1 Zákona o PO; stejnopis dokumentace o začlenění činností poskytuje nájemce bezprostředně po schválení pronajímateli, to platí i při každé změně mající vliv na začlenění činností;
- c) obstarat a zabezpečit pro Nebytové prostory v potřebném množství a druzích věcné prostředky požární ochrany (v souladu s ust. § 2, odst. 3) a 5) Vyhlášky o požární prevenci) se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti a udržovat je v provozuschopném stavu (zejména obstarat a zabezpečit pro Nebytové prostory přenosné hasicí přístroje, včetně jejich řádného zajištění proti pádu a následně zabezpečení provádění ročních kontrol provozuschopnosti);
- d) vytvářet podmínky pro hašení požáru a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení a k produktovodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládání požárně bezpečnostních zařízení;

- e) dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků a činností;
  - f) označovat pracoviště a ostatní místa v Nebytových prostorách příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany; nájemce zabezpečuje také označení směrů úniku v Nebytových prostorách a únikových východů ze strany Nebytových prostor;
  - g) pravidelně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby, technika požární ochrany nebo preventisty požární ochrany dodržování předpisů o požární ochraně v pronajatých Nebytových prostorách a neprodleně odstraňovat zjištěné závady;
  - h) poskytovat bezúplatně orgánu ZPD výrobky nebo vzorky nezbytné k provedení požární technické expertizy ke zjištění příčiny vzniku požáru;
  - i) bezodkladně oznamovat územně příslušnému operačnímu a informačnímu středisku Hasičského záchranného sboru příslušného kraje každý požár vzniklý při činnostech, které provozuje, nebo v prostorách, které užívá. Totéž oznámení musí učinit i zástupci pronajímatele;
  - j) respektovat příslušná ustanovení uvedená ve schválené dokumentaci požární ochrany pronajímatele.
7. Provozuje-li nájemce v Nebytových prostorách činnost se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím, je nad rámec povinností uvedených v článku VI. odst. 3 této Smlouvy povinen:
- a) stanovit organizaci zabezpečení požární ochrany v Nebytových prostorách s ohledem na požární nebezpečí provozované činnosti;
  - b) prokazatelným způsobem stanovit a dodržovat podmínky požární bezpečnosti činností provozovaných v Nebytových prostorách, případně technologických postupů a zařízení, nejsou-li podmínky provozování činností a zabezpečování údržby a oprav zařízení stanoveny zvláštním předpisem;
  - c) zajišťovat údržbu, kontroly a opravy technických a technologických zařízení způsobem a ve lhůtách stanovených podmínkami požární bezpečnosti nebo výrobcem zařízení;
  - d) stanovit z hlediska požární bezpečnosti požadavky na odbornou kvalifikaci osob pověřených obsluhou, kontrolou, údržbou a opravami technických a technologických zařízení, pokud to není stanoveno zvláštními předpisy a zabezpečit provádění prací, které by mohly vést ke vzniku požáru, pouze osobami s příslušnou kvalifikací;
  - e) mít k dispozici požárně technické charakteristiky vyráběných, používaných, zpracovávaných nebo skladovaných látek a materiálů potřebné ke stanovení preventivních opatření k ochraně života a zdraví osob a majetku;
  - f) v prostorách s nejméně 3 zaměstnanci zřizovat preventivní požární hlídky.
  - g) zpracovávat předepsanou dokumentaci požární ochrany, plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a udržovat ji v souladu se skutečným stavem; tato dokumentace požární ochrany musí respektovat podmínky požární bezpečnosti stanovené v dokumentaci požární ochrany pronajímatele, pokud je tato zpracována. V tom případě poskytuje pronajímatel nájemci ty druhy dokumentace požární ochrany, ve kterých jsou dotčeny Nebytové prostory;
  - h) zabezpečit pravidelné školení zaměstnanců o požární ochraně a odbornou přípravu zaměstnanců zařazených do preventivních požárních hlídek, jakož i preventistů požární ochrany;

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

8. Při spalování hořlavých látek na volném prostranství sousedících s nemovitostí, ve kterých se Nebytové prostory nacházejí, musí mít nájemce písemný souhlas zástupce pronajímatele a poté postupuje dle ust. § 5, odst. 2 Zákona o požární ochraně. Má-li nájemce společně s Nebytovými prostory pronajaty volná prostranství, na kterých se nacházejí porosty, nesmí nájemce porosty vypalovat.
9. Při svařování nebo nahřívání živců v tavných nádobách nebo jiných činnostech bezprostředně ohrožujících požární bezpečnost v Nebytových prostorách se dodavatel zavazuje dodržovat ustanovení platných předpisů<sup>3</sup>, včetně zpracování veškeré dokumentace k této činnosti a zajištění následného dozoru po ukončení těchto prací. Řádné zabezpečení těchto prací je povinen nájemce na požádání doložit zmocněné osobě pronajímatele.
10. Osobou zmocněnou pro jednání na úseku požární ochrany za pronajímatele je příslušný pracovník na pozici technik PO a BOZP a za nájemce příslušný pracovník na pozici technik PO a BOZP. Zmocněná osoba pronajímatele bude o závěrech z dílčích jednání na úseku požární ochrany mezi pronajímatelem a nájemcem informovat příslušného obchodně technického správce budovy v čl. I odst. 1. Smlouvy. Záznamy o všech důležitých skutečnostech týkajících se požární ochrany nájemce (včetně záznamů o dílčích jednáních mezi uvedenými zmocněnými osobami na tomto úseku) budou prováděny do požární knihy vedené nájemcem, případně obdobné dokumentace.
11. Nájemce a pronajímatel si poskytují při zdolávání požárů vzájemnou pomoc. Náhrada výdajů se řídí Zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.

## **Článek VII.**

### **Doložka o obligačním statutu**

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

## **Článek VIII.**

### **Doložka o příslušnosti soudu**

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

## **Článek IX.**

### **Doručování**

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, a který je právním jednáním, lze doručit:
  - a) datovou zprávou na adresu datové schránky uvedené v záhlaví této smlouvy.

---

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

- b) pokud je dokument podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem nebo uznávaným elektronickým podpisem (tj. zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu), pak lze doručit na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně. Smluvní strany si sjednaly, že kontaktní e-mail budou kontrolovat alespoň jedenkrát za sedm dní;
- c) osobně;
- d) doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.

Bude-li to možné, zavazují se Smluvní strany doručovat dle odst. 1 způsoby v pořadí, v jakém jsou uvedeny, tj. primárně způsobem dle písm. a) a písm. b) před způsoby dle písm. c) a písm. d).

- 2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, a který není právním jednáním, lze doručit:
  - a) způsoby uvedenými dle odst. 1 písm. a) až d) tohoto článku,
  - b) prostřednictvím Klientského portálu tam, kde je to v této smlouvě výslovně uvedeno
- 3. Právní jednání je perfektní (doručené) okamžikem, jakmile adresát nabude objektivní možnost seznámit se s jeho obsahem, tj. v okamžiku, kdy se dostane do dispoziční sféry adresáta:
  - a) v případě doručování prostřednictvím datové zprávy se okamžik doručení řídí § 18a zákona č. 300/2008 Sb., zákona o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů
  - b) v případě doručování prostřednictvím e-mailu okamžikem doručení na e-mailovou adresu adresáta,
  - c) v případě doručování osobně okamžikem předání,
  - d) v případě doručování doporučeným dopisem okamžikem doručení na adresu adresáta, zejména předáním, vhozením do poštovní schránky, vhozením oznámení o uložení zásilky na poště do poštovní schránky apod.
- 4. Smluvní strany se zavazují zdržet všeho, čím by vědomě mařily doručování písemností. V souvislosti s doručováním prostřednictvím datových schránek nebo e-mailových adres dle odst. 1 písm. a) nebo b) tohoto článku, se obě smluvní strany zavazují pravidelně kontrolovat příchozí datové zprávy a e-maily, kdy za tímto účelem se obě smluvní strany dále zavazují do svých datových schránek nebo e-mailových adres přihlásit bez zbytečného odkladu po obdržení oznámení o dodání datové zprávy, nejméně však jednou za sedm dní;
- 5. V souvislosti s doručováním prostřednictvím datových schránek dle odst. 1 písm. a) tohoto článku se obě smluvní strany dále zavazují ve své datové schránce povolit příjem poštovních datových zpráv (tj. povolit příjem datových zpráv zasílaných třetími osobami odlišnými od orgánů veřejné moci) a neznepřístupnit svou datovou schránku, a to po dobu trvání této smlouvy a 6 měsíců po jejím skončení.
- 6. V případě změny e-mailové adresy či adresy datové schránky jsou smluvní strany povinny tuto změnu nahlásit druhé straně předem včetně dne, od kterého má být doručováno na nově sdělenou adresu.

## Článek X. Úplnost smlouvy

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



## Článek XI. Platnost smlouvy

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje, že vloží smlouvu do registru smluv bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy a pronajímatel se zavazuje mu v tomto poskytnout potřebnou součinnost.

## Článek XII. Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené v této Smlouvě se řídí ObčZ, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy. Podle výslovné dohody smluvních stran se ust, § 2230, ObčZ nepoužije.
2. Jakékoliv ujednání o smluvní pokutě dle této Smlouvy nevylučuje právo Pronajímatele domáhat se vedle této smluvní pokuty také náhrady škody. Pronajímatel je tak oprávněn požadovat po nájemci vedle smluvní pokuty také náhradu škody, která vznikla porušením povinnosti nájemce, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
3. Jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou s vlastnoručním podpisem a v případě právního jednání prostřednictvím e-mailu nebo datové schránky s elektronickým podpisem smluvní strany.
4. Pakliže případná smlouva nebude schválena ze strany pronajímatele statutárními orgány, není pronajímatel povinen uzavřít smlouvu, nebo dodatek smlouvy, přičemž druhá smluvní strana není oprávněna požadovat po pronajímateli náhradu škody, újmy nebo jakoukoliv jinou kompenzaci v důsledku neuzavření smlouvy ze strany pronajímatele. Nájemce proto bere na vědomí, že jakékoliv jednání o změně smlouvy se zaměstnanci pronajímatele, musí být vždy schváleno statutárními orgány pronajímatele.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
6. Smlouva se vyhotovuje v elektronické podobě.

V Praze dne

Ve Zlíně dne



Příloha:

- Klientský portál a Zákaznické centrum
- půdorysný plán
- stavební úpravy
- označení nemovitosti

**Příloha:****Klientský portál a Zákaznické centrum**

- a) Pronajímatel zřizuje ve spolupráci s CREAM Real Estate, s.r.o., pro své obchodní partnery **Klientský portál**, který je přístupný na klient.creamre.cz a **Zákaznické centrum** dostupné na tel: **573 776 776**, email zakaznickecentrum@creamre.cz **jako hlavní a jediný komunikační kanál mezi pronajímatelem a nájemcem v záležitostech uvedených v tomto odstavci.**

Klientský portál a Zákaznické centrum tedy slouží:

- pro zadávání veškerých technických požadavků na opravy a údržbu předmětu smlouvy
- pro zadávání požadavků na úpravu smluvního vztahu
- jako přehled o platební historii
- jako přehled o řešení požadavků nájemce spojených se smluvním vztahem
- pro řešení veškerých dalších provozních záležitostí
- veškeré výše uvedené se týká jak požadavků spojených s touto smlouvou, tak požadavků spojených s Energo smlouvou, která se k této smlouvě váže

- b) Aktivace účtu v Klientském portálu proběhne po podpisu Smlouvy či dodatku, kdy operátor Zákaznického centra kontaktuje nájemce a společně aktivují přístup na Klientský portál. Současně proběhne případné založení dalších uživatelských účtů dle požadavku nájemce, včetně zaškolení všech aktivovaných osob a **seznámení nájemce s manuálem Klientského portálu a Zákaznického centra**. Standard řešení požadavků (jak normálního, tak i havárie) je uveden v manuálu Klientského portálu.

- c) Nájemce je povinen pro efektivní řešení veškerých požadavků uvedených v této využívat Klientský portál nebo Zákaznické centrum. **V případě využití jiných běžných komunikačních prostředků jako je e-mail, běžné telefonní linky a jiné, pronajímatel negarantuje kvalitní, rychlé a efektivní řešení požadavků nájemce.**

- d) Nájemce dále bere na vědomí, že Klientský portál ani Zákaznické centrum neslouží pro řešení právních záležitostí týkajících se smluvního vztahu, jako je uzavírání dodatků, uzavírání smluv, pro ukončování či jiné změny smluvního vztahu, pro řešení nároků týkajících se náhrady škody, slevy a dalších právních požadavků spojených se smluvními vztahy. Pro řešení těchto záležitostí platí pravidla pro doručování uvedené v příslušných ustanoveních této smlouvy. Veškeré úkony ze strany nájemce v těchto záležitostech musí být učiněny v písemné formě statutárními zástupci nájemce, aby je bylo možné považovat za závazné.

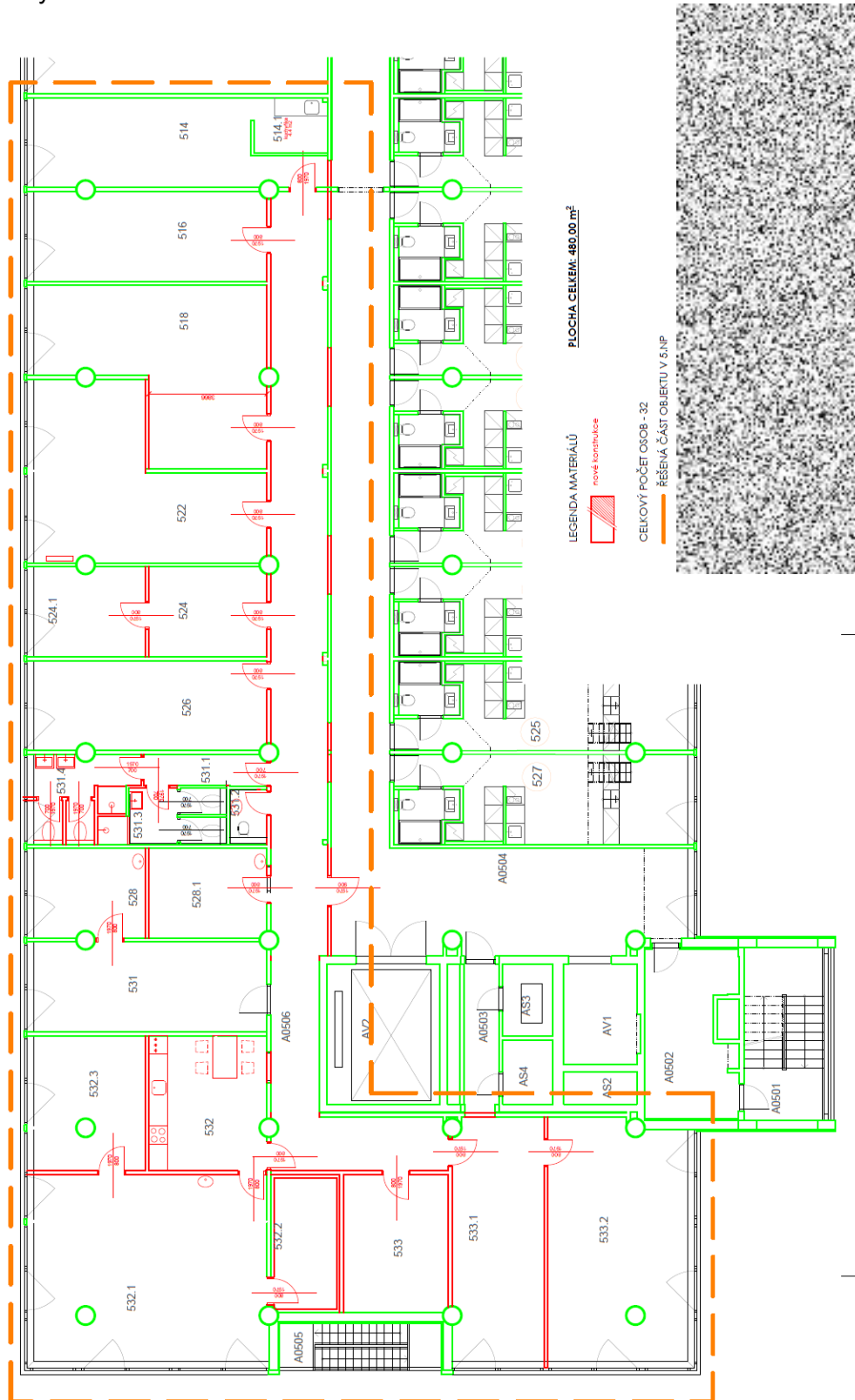
- e) Nájemce souhlasí s podmínkami užívání Klientského portálu a Zákaznického centra.

- f) Nájemce uvádí pronajímateli níže uvedené kontaktní údaje na osobu s administrátorskými právy oprávněnou spravovat veškeré přístupy na Klientský portál za nájemce:

- Jméno a příjmení: Mgr. Bc. Zbyněk Dominik
- Mobilní telefonní číslo: ++420 974 661 573
- E-mail: [zbynek.dominik2@pcr.cz](mailto:zbynek.dominik2@pcr.cz)

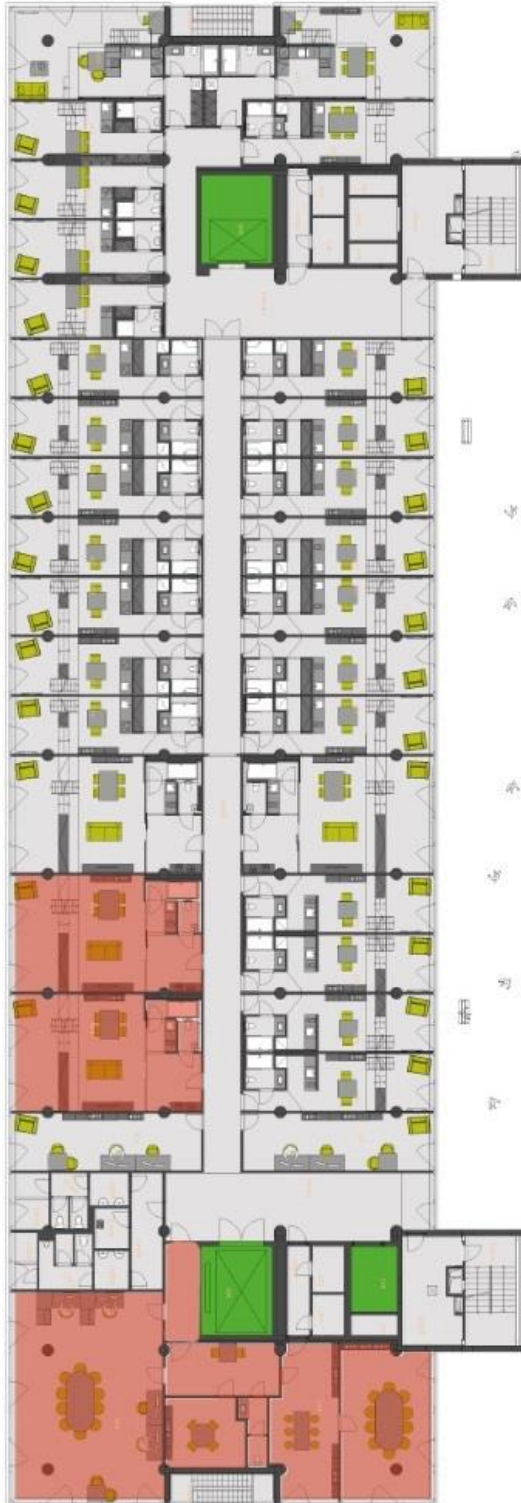
Výše uvedený e-mail slouží také pro zasílání notifikací dle příslušných ustanovení této smlouvy (zejména pro notifikací o uveřejnění faktur na KP).

Půdorys 5. NP



Půdorys 6. NP

297 m<sup>2</sup>



---

Stavební úpravy

**Stavební práce 5.NP - policie**

PD stavební část (PBŘ)

Inženýrská činnost, kolaudace

Realizační projekt - profese (elektro, ZTI, klimatizace a VZT)

Projekt EPS, EVR

Projekt DHZ

Bourací práce (stěny, SDK, dlažba a obklady)

Stavební práce (nové příčky, zednické práce, zapravení)

Výmalba prostor vč drobného zapravení, přikrývání

Dodávka a montáž podhledů (thermatex)

Dodávka a montáž obkladů, dlažba

Požární ochrana

Dodání EPS čidla, EVR

DHZ - sprinklery

Dodání a montáž dveří

Stínění rolety elektrické

Kuchyňská linka vč. horní + dolní skříňky, dřez

Chlazení klimatizace a VZT

Elektroinstalace silnoproudá a slaboproudá

Osvětlení dle výpočtu

Úprava toalet dle dispozic - Vnitřní rozvody vodovodu a  
kanalizace, vč. armatur, zařizovacích předmětů a kompletace

Dodávka a montáž vinylu (podlaha)



