

**Arcona Capital Central European Properties, a.s.**

a

**Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky**

---

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

č. 51808137

---



- 1) **Arcona Capital Central European Properties, a.s.**, se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 247 27 873, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16436

bankovní účet č. 5010015460/5500, vedený u Raiffeisenbank, a.s.

zastoupená

**B2 Assets s.r.o.**, se sídlem Revoluční 1963/6, 110 00 Praha 1, IČO: 241 70 801, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 185233

zastoupená [REDAKCE], zmocněnkyní

(dále jen „**Pronajímatel**“; výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele tvoří Přílohu č. 7 této Smlouvy)

a

- 2) **Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky**, se sídlem Drahobejlova 1404/4, 190 00 Praha 9 - Libeň, IČO: 471 14 975, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. A 7564

zastoupená Ing. Josefem Diesslem

(dále jen „**Nájemce**“; výpis ze živnostenského rejstříku Nájemce tvoří Přílohu č. 8 této Smlouvy)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“ nebo samostatně „**Smluvní strana**“)

#### **VZHLED K TOMU, ŽE:**

- A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem určitých prostor sloužících podnikání a movitých věcí, které tvoří příslušenství těchto prostor sloužících podnikání;
- B) Pronajímatel je oprávněn přenechat předmět nájmu, jak je specifikován níže v této Smlouvě, do úplatného užívání Nájemci; a
- C) Smluvní strany si přejí v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění novel (dále jen „**Občanský zákoník**“) uzavřít tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“) za níže uvedených podmínek,

#### **DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NÁSLEDOVNĚ:**

### **1. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU**

- 1.1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci k úplatnému dočasnému užívání:

- a) prostory sloužící podnikání specifikované v Příloze č. 2 této Smlouvy, nacházející se v budově č. p. 2261, způsob využití obč. vyb. (dále jen „**Budova**“), která je součástí pozemku parc. č. 694/2, v katastrálním území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem (dále jen „**Pozemek**“), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 13759, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen „**LV**“; kopie tohoto LV tvoří Přílohu č. 9 této Smlouvy) (dále jen „**Prostory sloužící podnikání**“);
- b) věci movité tvořící příslušenství Prostorům sloužícím podnikání, jejichž seznam tvoří Přílohu č. 6 této Smlouvy (dále jen „**Příslušenství Prostor sloužících podnikání**“);

(Prostory sloužící podnikání a Příslušenství Prostor sloužících podnikání společně dále jen „**Předmět nájmu**“)

a Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné a další platby ve výši a způsobem, který je v souladu s touto Smlouvou.

- 1.2. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat za účelem kanceláře.
- 1.3. Předmět nájmu může být užíván pouze k výše stanovenému účelu nájmu. Podmínky změny účelu nájmu jsou upraveny ve všeobecných podmínkách nájmu, které tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy (dále jen „**VPN**“).

## **2. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU**

- 2.1. Nájem je sjednán od 1. 11. 2025 (dále jen „**Počátek nájmu**“) na dobu neurčitou (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že nájem založený touto Smlouvou je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna ukončit písemnou výpovědí, bez udání důvodu doručenou druhé Smluvní straně. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla výpověď podle tohoto odstavce doručena druhé Smluvní straně.

## **3. NÁJEMNÉ A SERVISNÍ POPLATKY**

- 3.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné, a to ve výši a způsobem stanoveným ve Splátkovém kalendáři, jak je tento definován níže (dále jen „**Nájemné**“), přičemž první Splátkový kalendář tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 3.2. Nájemce se spolu s Nájemným zavazuje platit Pronajímateli za dodávku médií a poplatky za služby, a to ve výši a způsobem stanoveným ve Splátkovém kalendáři, jak je tento definován níže (dále jen „**Servisní poplatky**“), přičemž první Splátkový kalendář tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 3.3. Nájemné, Servisní poplatky a jakékoli další platby vyplývající z této Smlouvy jsou splatné na základě splátkových kalendářů, které jsou daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění novel (dále jen „**Splátkový kalendář**“).
- 3.4. Smluvní strany se dohodly, že je Pronajímatel oprávněn měnit výši Servisních poplatků v souladu s VPN. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je datem splatnosti uvedeným v příslušném Splátkovém kalendáři.
- 3.5. Smluvní strany se dohodly, že Splátkový kalendář je Pronajímatel oprávněn vystavit:
  - a) vždy jednou ročně s účinností od 1. dubna příslušného kalendářního roku, přičemž tento Nájemci doručí do 7. dubna příslušného kalendářního roku. Smluvní strany se dohodly, že marné uplynutí této lhůty pro doručení Splátkového kalendáře Nájemci nemá za následek zánik práva Pronajímatele vystavit Splátkový kalendář ve smyslu tohoto odstavce;
  - b) kdykoli v průběhu příslušného kalendářního roku, jestliže se změní výše Servisních poplatků.
- 3.6. První Splátkový kalendář pro období trvající ode dne Počátku nájmu do posledního dne měsíce března následujícího kalendářního roku tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

#### **4. INDEXACE NÁJEMNÉHO**

- 4.1. Po Dobu nájmu Nájemné podléhá indexaci založené na růstu indexu spotřebitelských cen v České republice, přičemž je Pronajímatel oprávněn Nájemné upravit ke každému 1. březnu příslušného kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace odpovídající přírůstku indexu spotřebitelských cen předchozího kalendářního roku v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem k datu 31. ledna předcházejícího relevantnímu 1. březnu.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě záporné hodnoty indexu spotřebitelských cen v České republice Nájemné sníženo nebude.
- 4.3. Pronajímatel písemně oznámí Nájemci zvýšení Nájemného nejpozději současně s doručením následující faktury za Nájemné nebo nejpozději současně s doručením příslušného nového Splátkového kalendáře v případě, že je Nájemné hrazeno na základě Splátkového kalendáře.
- 4.4. Počínaje rokem, ve kterém se Česká republika stane zemí Eurozóny, bude index spotřebitelských cen v České republice nahrazen indexem spotřebitelských cen eurozóny – MUICP.

#### **5. ZÁSTAVNÍ PRÁVO**

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré existující i budoucí pohledávky Pronajímatele za Nájemcem z této Smlouvy mohou být zastaveny ve prospěch jiné osoby, zejména financující banky Pronajímatele.

#### **6. JISTOTA**

- 6.1. Nájemce se zavazuje složit k rukám Pronajímatele nebo ve prospěch jeho bankovního účtu do pěti (5) dnů od podpisu této Smlouvy, nejpozději však v den Počátku nájmu, jako peněžitě zajištění závazků Nájemce vzniklých na základě Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou jistotu ve výši stanovené jako trojnásobek (3x) součtu částky měsíčního Nájemného a Servisních poplatků včetně DPH (dále jen „**Jistota**“).
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel není povinen předat Předmětu nájmu před tím, než mu bude Nájemcem prokázáno řádné uhrazení Jistoty.
- 6.3. Nájemce se zavazuje udržovat po celou Dobu nájmu Jistotu ve výši podle odst. 6.1 této Smlouvy. V případě, že Pronajímatel započte celou nebo část Jistoty proti jakékoli své pohledávce za Nájemcem, je Nájemce povinen ji doplatit do původní výše podle odst. 6.1 této Smlouvy, a to nejpozději do pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k doplacení Jistoty Nájemci. Výzva dle předchozí věty musí obsahovat důvod a výši částky použité z Jistoty. Nedoplatí-li Nájemce Jistotu v této lhůtě, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět.
- 6.4. Pronajímatel se zavazuje vrátit Jistotu nebo její zbývající část Nájemci, a to do třiceti (30) pracovních dnů ode dne, ve kterém dojde k vyklizení Předmětu nájmu Nájemcem po ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy, a zároveň až budou vypořádány veškeré závazky Nájemce z titulu této Smlouvy.
- 6.5. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn požadovat jakékoli úroky z Jistoty.
- 6.6. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn na úhradu své pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce v Předmětu nájmu. Způsob realizace zadržovacího práva je upraven příslušnými ustanoveními VPN.

## 7. BĚŽNÁ ÚDRŽBA A OPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 7.1. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady bezpečnost, případně funkčnost, a údržbu veškerých svých bezpečnostních, protipožárních, uzamykacích a jiných instalací a zařízení a jakéhokoli svého majetku umístěného v Předmětu nájmu, a to včetně Nájemcem provedeného technického zhodnocení Předmětu nájmu.
- 7.2. Nájemce se zavazuje provádět osobně, případně prostřednictvím třetích osob, a na vlastní náklady, údržbu Předmětu nájmu s cílem udržovat Předmět nájmu v řádném stavu tak, aby jeho hodnota nebyla snižována nad míru odpovídající běžnému opotřebení. Údržbou se rozumí zejména, avšak ne výlučně, následující:
- a) malování a údržba obkladů zdí;
  - b) údržba a opravy podlahových krytin;
  - c) údržba a opravy sanitárního zařízení;
  - d) údržba oken;
  - e) údržba dveří, zámků a jiného kování;
  - f) údržba osvětlení a
  - g) drobné opravy Předmětu nájmu a jeho příslušenství

(společně dále jen „**Běžná údržba**“). Nájemce odpovídá za provádění Běžné údržby a nese veškeré náklady s ní spojené.

- 7.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení Nájemcovy povinnosti provádět Běžnou údržbu je Pronajímatel oprávněn zajistit výkon Běžné údržby sám, a to na náklady Nájemce. V takovém případě Nájemce uhradí Pronajímateli jakékoli účelně vynaložené náklady na provedení Běžné údržby. Odpovědnost Nájemce za škodu způsobenou porušením povinnosti provádět Běžnou údržbu tím není dotčena.

## 8. POJIŠTĚNÍ

- 8.1. Pronajímatel je povinen uzavřít a udržovat obvyklé živelní pojištění týkající se Budovy a pojištění odpovědnosti za škody vůči třetím osobám (dále jen „**Pojištění Pronajímatele**“).
- 8.2. Po dobu trvání nájmu je Nájemce povinen mít na své vlastní náklady uzavřeno pojištění všech věcí, které se nacházejí v Předmětu nájmu, pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v důsledku činností prováděných Nájemcem v Budově (včetně Předmětu nájmu), a to včetně oprávněné činnosti, jak je specifikována v odst. 1.2 této Smlouvy a pojištění podnikatelského rizika pro případ přerušení podnikání (dále jen „**Pojištění Nájemce**“) a udržovat jej. Pronajímatel neodpovídá za ostrahu Předmětu nájmu.
- 8.3. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli doklad o tom, že uzavřel Pojištění Nájemce s tím, že pojištění musí být účinné nejpozději ode dne převzetí Předmětu nájmu, nebo ke dni Počátku nájmu podle toho, který den nastane dříve.
- 8.4. Pojistné smlouvy prokazující existenci takového Pojištění Nájemce musí mít obsah uspokojivý pro Pronajímatele a musí být uzavřeny s pojišťovnou nebo pojišťovnami, jež jsou přijatelné pro Pronajímatele.
- 8.5. Každá Smluvní strana je povinna na základě písemné žádosti prokázat druhé Smluvní straně, že příslušná pojištění podle čl. 8 této Smlouvy byla řádně uzavřena, jsou udržována a pojistné je uhrazeno.

- 8.6. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené v důsledku požáru, vody z vodovodních zařízení, odcizení nebo jiných vlivů na movitých věcech Nájemce (zařízení, zboží atd.), lhostejno, jakého druhu je příčina a jaký rozsah tyto vlivy mají.
- 8.7. Nájemce se zavazuje dodržovat další podmínky pojištění stanovené VPN.

## **9. PODNÁJEM A PŘEVOD NÁJMU**

- 9.1. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, jakoukoli formou jej přenechat do užívání, ať již úplatného nebo bezúplatného, převést nebo postoupit tuto Smlouvu, neobdrží-li od Pronajímatele předchozí písemný souhlas s takovým jednáním. V případě, že Nájemce převede nájem dle § 2307 Občanského zákoníku na třetí osobu, či umožní třetí osobě jakkoli užívat Předmět nájmu, nebo jakoukoli jeho část, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se ročnímu Nájemnému.
- 9.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu podle odst. 9.1 této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn ukončit nájem výpovědí podle čl. 11 této Smlouvy.
- 9.3. V případě, že bude Nájemce požadovat souhlas Pronajímatele podle odst. 9.1 této Smlouvy, zavazuje se Nájemce Pronajímateli v písemné žádosti sdělit základní podmínky takové podnájemní smlouvy, smlouvy o převodu nájmu či jiné smlouvy o užívání, přičemž taková smlouva musí stanovovat minimálně stejné povinnosti třetí osobě, jako stanovuje tato Smlouva Nájemci, a trvání příslušného smluvního vztahu nesmí překročit Dobu nájmu. Nájemce je zejména povinen identifikovat podnájemce a účel podnájmu.

## **10. POSTOUPENÍ A ZMĚNA VLASTNICTVÍ**

- 10.1. Nájemce není oprávněn postoupit jakákoli práva a převést jakékoli své povinnosti podle této Smlouvy na třetí osobu, neobdrží-li od Pronajímatele předchozí písemný souhlas s takovým jednáním.
- 10.2. Pronajímatel se zavazuje, že bezodkladně informuje Nájemce o prodeji nemovitosti, ve které se nachází Předmět nájmu. Změna vlastnictví nemovitosti, v níž se nachází Předmět nájmu, není důvodem pro výpověď.

## **11. UKONČENÍ NÁJMU**

- 11.1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou Nájemci, a to v případě, že Nájemce závažným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy. Za závažný způsob porušení se zejména považuje, jestliže:
- a) Nájemce je, i po dodatečné výzvě Pronajímatele, v prodlení s úhradou Nájemného, Servisních poplatků nebo jiných plateb podle této Smlouvy a/nebo VPN po dobu delší než třicet (30) dnů;
  - b) Nájemce je v prodlení s úhradou nebo doplněním Jistoty o více než deset (10) dnů;
  - c) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu stanoveným v této Smlouvě;
  - d) Nájemce užívá Předmět nájmu nebo společné prostory Budovy či venkovní zařízení nacházející se na Pozemku způsobem, který je v rozporu s touto Smlouvou a/nebo VPN;

- e) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě nebo jakékoli osobě umožní jiné užívání Předmětu nájmu, nebo jakékoli jeho části, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
  - f) Nájemce dlouhodobě vykonává svá práva Nájemce, vyplývající z této Smlouvy způsobem, který je v rozporu s dobrými mravy; nebo
  - g) Nájemce porušuje své povinnosti stanovené provozním řádem Budovy a/nebo bezpečnostními předpisy.
- 11.2. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou Pronajímateli, a to pouze v případě, že Pronajímatel závažným způsobem opakovaně porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy, přičemž v důsledku této skutečnosti Nájemce nemůže řádným způsobem vykonávat svá práva založená touto Smlouvou, a současně pouze za předpokladu, že Pronajímatel na písemnou výzvu Nájemce a ve lhůtě stanovené touto výzvou neukončí porušování svých povinností uložených mu touto Smlouvou a/nebo VPN. Ve výzvě Pronajímateli dle předchozí věty Nájemce (i) identifikuje povinnosti, které Pronajímatel opakovaně porušil odkazem na příslušná ustanovení této Smlouvy a/nebo VPN a specifikuje skutkový stav takového porušení povinností a (ii) stanoví lhůtu minimálně třicet (30) dní, ve které je Pronajímatel povinen ukončit porušování svých povinností uložených mu touto Smlouvou a/nebo VPN.
- 11.3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v odst. 11.1 písm. e), f) a g) písemnou výpovědí doručenou Nájemci, a to pouze za předpokladu, že Nájemce na písemnou výzvu Pronajímatele a ve lhůtě stanovené touto výzvou neukončí porušování svých povinností uložených mu touto Smlouvou a/nebo VPN. Ve výzvě Nájemci dle předchozí věty Pronajímatel (i) identifikuje povinnosti, které Nájemce opakovaně porušil odkazem na příslušná ustanovení této Smlouvy a/nebo VPN a specifikuje skutkový stav takového porušení povinností a (ii) stanoví lhůtu minimálně třicet (30) dnů, ve které je Nájemce povinen ukončit porušování svých povinností uložených mu touto Smlouvou a/nebo VPN.
- 11.4. Výpovědní doba pro případ výpovědi dle odst. 11.2 a 11.3 této Smlouvy činí třicet (30) dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
- 11.5. Výpovědní doba pro případ výpovědi podle odst. 11.1 písm. a), b), c) a d) této Smlouvy činí deset (10) dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi Nájemci.
- 11.6. V případě předčasného ukončení nájmu Pronajímatelem z důvodu na straně Nájemce je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve plné výši Jistoty.
- 11.7. Nájemce se tímto vzdává práva domáhat se zrušení závazku v souladu s ustanovením § 2000 Občanského zákoníku.
- 11.8. Nájemce prohlašuje, že Doba nájmu je dobou minimálně nezbytnou k naplnění jeho účelu, jak je vymezen touto Smlouvou a který vyplývá z podnikatelské činnosti Nájemce.
- 11.9. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nemá nárok na náhradu za převzetí členské základny Nájemce.
- 11.10. Smluvní strany se dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 2232, § 2308 písm. a) a § 2312 Občanského zákoníku na nájem založený touto Smlouvou.

## 12. ZMĚNA SÍDLA NÁJEMCE

- 12.1. V případě, že je sídlo nebo místo podnikání Nájemce umístěno v Předmětu nájmu, zavazuje se Nájemce:
- a) nejpozději do jednoho (1) měsíce od data skončení nájmu podle této Smlouvy změnit své sídlo nebo místo podnikání tak, aby nebylo umístěno v Předmětu nájmu; a
  - b) změnu svého sídla nebo místa podnikání bez zbytečného odkladu, nejpozději do deseti (10) pracovních dní od zápisu této změny do příslušného rejstříku, Pronajímateli prokázat.
- 12.2. Pokud Nájemce poruší svou povinnost dle odst. 12.1 písm. a) této Smlouvy výše, zavazuje se Nájemce Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši odpovídající 1 % z částky měsíčního Nájemného ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle této Smlouvy, a to za každý, byť započatý den prodlení se splněním příslušné povinnosti.

## 13. PLATBY

- 13.1. Závazek Nájemce poskytnout Pronajímateli jakékoli peněžité plnění vyplývající z této Smlouvy se má za splněný dnem připsání předmětné peněžní částky ve prospěch účtu Pronajímatele.
- 13.2. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakýchkoli plnění dle této Smlouvy je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 13.3. Jakékoli peněžité plnění poskytnuté Nájemcem Pronajímateli bude vždy použito nejdříve na splnění jeho závazku uhradit úrok z prodlení, smluvní pokutu, a následně na úhradu jistiny dlužné částky.
- 13.4. Smluvní strany se dohodly, že je Pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti vyplývajících z této Smlouvy, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.
- 13.5. Smluvní strany se dohodly, že promlčecí lhůta jakéhokoli práva vyplývajícího z této Smlouvy nebo vzniklého v souvislosti s touto Smlouvou, činí pět (5) let od okamžiku, kdy Pronajímatel mohl takové právo poprvé uplatnit.

## 14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1. Podpisem této Smlouvy Nájemce potvrzuje, že byl seznámen se VPN ve znění tvořícím Přílohu č. 4 této Smlouvy, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy.
- 14.2. Podpisem této Smlouvy Nájemce potvrzuje, že byl seznámen s provozním řádem Budovy, který tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy (dále jen „**Provozní řád**“), obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v Budově a Předmětu nájmu, a že byl seznámen s povinnostmi vyplývajících ze zabezpečení požární bezpečnosti Budovy a Předmětu nájmu a zavazuje se tyto povinnosti dodržovat. Smluvní strany se dohodly, že je Pronajímatel oprávněn v rozsahu stanoveném dohodou Smluvních stran v této Smlouvě nebo platnými právními předpisy České republiky jednostranně měnit ustanovení Provozního řádu tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob a majetku nacházejících se v Budově a/nebo Předmětu nájmu, stejně tak jako je oprávněn jednostranně měnit ustanovení VPN.
- 14.3. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu této Smlouvy o všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly v této Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost



této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran. Smluvní strany se dále dohodly, že tato Smlouva nahrazuje veškeré předchozí dohody Smluvních stran ohledně Předmětu nájmu, ať již ústní či písemné.

- 14.4. Smluvní strany se dohodly, že jakákoli práva a povinnosti nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy nebudou dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy, ledaže je v této Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
- 14.5. Smluvní strany prohlašují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
- 14.6. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy neovlivněna a nedotčena, nevyplývá-li z povahy daného ustanovení, obsahu této Smlouvy nebo okolností, za nichž bylo toto ustanovení vytvořeno, že toto ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. V případě takové neplatnosti, neúčinnosti nebo nevykonatelnosti budou Smluvní strany jednat v dobré víře s cílem dohodnout se bezodkladně na změnách nebo doplněních této Smlouvy, které jsou s ohledem na tuto neplatnost, neúčinnost nebo nevykonatelnosti pro naplnění účelu této Smlouvy nezbytné.
- 14.7. Právní vztah založený touto Smlouvou se považuje za nájemní vztah dle § 2201 a násl. Občanského zákoníku, a nikoli za pacht dle § 2332 a násl. Občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2332 až § 2357 Občanského zákoníku.
- 14.8. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 558 odst. 2; § 1748; § 1765 odst. 1; § 1766; 1793; § 1799; § 1800; § 1899; § 1936; ust. dle třetí věty § 1949 odst. 1; § 1949 odst. 2; § 1950; § 1951; § 1971; 1977, § 1978, § 1979; § 1995 odst. 2; § 2000; § 2002; § 2003 odst. 2; § 2004 odst. 1, § 2004 odst. 2 souvětí druhé., § 2004 odst. 3 souvětí druhé, § 2006; § 2050; § 2207 odst. 1, § 2208; § 2210 odst. 2 a 3; § 2212 odst. 2 a 3; § 2218, § 2219 odst. 2; § 2223; § 2226 odst. 2; § 2227; § 2230; § 2232; § 2247 odst. 2; § 2253; § 2287; § 2303; § 2304 odst. 2; § 2305; § 2308; § 2309; §§ 2311 až 2313 a § 2315 Občanského zákoníku, na jejich smluvní vztah založený touto Smlouvou. Smluvní strany dále sjednávají, že po celou dobu nájmu přebírají a ponесou riziko změny jakékoliv objektivní či subjektivní okolnosti (resp. okolností) oproti stavu, který panoval ke dni uzavření této Smlouvy (dále jen „**Změna okolností**“), a to rovněž pro případ, kdy Změna okolností založí v právech a povinnostech Smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním kterékoli Smluvní strany, a/nebo pro případ, kdy dojde ke Změně okolností, ze kterých Smluvní strany při uzavření této Smlouvy zřejmě vycházely, do té míry, že po kterékoli Smluvní straně nelze rozumně požadovat, aby v nájmu dle této Smlouvy pokračovala.
- 14.9. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 14.10. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu oběma Smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o

zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá uveřejnění v Registru smluv. Výslovně souhlasí s jejím uveřejněním včetně všech příloh a dodatků bez jakýchkoli omezení. Uveřejnění provede Nájemce. Smluvní strany prohlašují, že informace uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a souhlasí s jejich zveřejněním bez dalších podmínek.

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

14.12. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Splátkový kalendář

Příloha č. 2 – Situační plán se zakreslením Předmětu nájmu

Příloha č. 3 – Kontaktní osoby Nájemce a Pronajímatele

Příloha č. 4 – Všeobecné podmínky nájmu (VPN)

Příloha č. 5 – Provozní řád Budovy

Příloha č. 6 – Seznam příslušenství Předmětu nájmu

Příloha č. 7 – Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele

Příloha č. 8 – Výpis z obchodního rejstříku Nájemce

Příloha č. 9 – Výpis z katastru nemovitostí týkající se Předmětu nájmu

Příloha č. 10 – Průkaz energetické náročnosti Budovy

Příloha č. 11 – Plná moc

14.13. Smluvní strany potvrzují, že si tuto Smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že tuto sjednaly svobodně, vážně, a nikoli v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoli ze Smluvních stran, na důkaz čehož připojují oprávnění zástupci Smluvních stran na poslední straně této Smlouvy své podpisy.

*/PODPISY SMLUVNÍCH STRAN JSOU PŘIPOJENY NA POSLEDNÍ STRANĚ SMLOUVY/*

*/ZBYTEK STRANY ÚMYSLNĚ PONECHÁN VOLNÝ/*

**PŘÍLOHA Č. 1**  
**SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ**

<b>Příloha č.1 ke smlouvě č.51808137</b>		
<b>Nájemce:</b>	<b>Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky Drahobejlova 1404/4, 190 00 Praha</b>	<b>IČ: 47114975</b>
<b>Doručovací adresa:</b>	<b>Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky - doručovací adresa Mírové náměstí 1/1, 400 01 Ústí nad Labem</b>	
<b>Platnost od:</b>	<b>1.11.2025</b>	<b>Kalkulace: měsíční</b>

## Splátkový kalendář

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

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

**Arcona Capital Central European Properties, a.s.**

**Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1**

vedený u: Raiffeisenbank a.s.

číslo účtu: 5010015460/5500

variabilní symbol: 51808137 (variabilní symbol = evidenční číslo daňového dokladu pro kontrolní hlášení DPH)

**IČ: 24727873**

**DIČ: CZ24727873**

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

Datum splatnosti	Daň základ 12%	DPH sazba 12%	Daň základ 21%	DPH sazba 21%	Celkem k úhradě CZK
<b>10.11.2025</b>	496,19	59,54	4 277,50	898,28	<b>5 731,51</b>
<b>10.12.2025</b>	496,19	59,54	4 277,50	898,28	<b>5 731,51</b>
<b>10.1.2026</b>	496,19	59,54	4 277,50	898,28	<b>5 731,51</b>
<b>10.2.2026</b>	496,19	59,54	4 277,50	898,28	<b>5 731,51</b>
<b>10.3.2026</b>	496,19	59,54	4 277,50	898,28	<b>5 731,51</b>

Jistota 17 194,53 Kč

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

**Rozpis měsíčních plateb za období: od 1.11.2025 do 31.3.2026**

	Daň základ 12%	DPH sazba 12%	Daň základ 21%	DPH sazba 21%	Celkem v CZK
Nájem: Místnost 124			3 079,80	646,76	<b>3 726,56</b>
Média: Teplo	427,75	51,33			<b>479,08</b>
Média: Vodné, stočné	68,44	8,21			<b>76,65</b>
Média: Elektrická energie			342,20	71,86	<b>414,06</b>
Služby spojené s nájmem			855,50	179,66	<b>1 035,16</b>
<b>Celkem v CZK</b>	<b>496,19</b>	<b>59,54</b>	<b>4 277,50</b>	<b>898,28</b>	<b>5 731,51</b>

Zpracoval:

Dne: 20.10.2025

Převzal:

Dne:

<b>Příloha č.1 ke smlouvě č.51808137</b>		
<b>Nájemce:</b>	<b>Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky Drahobejlova 1404/4, 190 00 Praha</b>	<b>IČ: 47114975</b>
<b>Doručovací adresa:</b>	<b>Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky - doručovací adresa Mírové náměstí 1/1, 400 01 Ústí nad Labem</b>	
<b>Platnost od:</b>	<b>1.11.2025</b>	<b>Kalkulace: měsíční</b>

## Přehled sazeb nájemného

od 1.11.2025 do 31.3.2026	Sazba v CZK za 1 m2		Počet m2	Částka v CZK		Sazba DPH
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok	
Nájem: Místnost 124	180,00	2 160,00	17,11	3 079,80	36 957,60	21 %
Média: Teplo	25,00	300,00	17,11	427,75	5 133,00	12 %
Média: Vodné, stočné	4,00	48,00	17,11	68,44	821,28	12 %
Média: Elektrická energie	20,00	240,00	17,11	342,20	4 106,40	21 %
Služby spojené s nájmem	50,00	600,00	17,11	855,50	10 266,00	21 %
<b>Celkem</b>				<b>4 773,69</b>	<b>57 284,28</b>	

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH

Zpracoval:

Dne: 20.10.2025

**PŘÍLOHA Č. 2**  
**SITUAČNÍ PLÁN SE ZAKRESLENÍM PŘEDMĚTU NÁJMU**

**Příloha č. 2** ke Smlouvě č. 51808137 - Identifikace předmětu nájmu

Nájemce:	Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky Drahobejlova 1404/4, 190 00 Praha	IČ:	47114975
Platnost od:	01.11.2025		

Předmět nájmu dle Smlouvy je následující:

Prostor určený k podnikání v Budově definované v čl. 1 Smlouvy:

Specifikace pronajatého prostoru:

*Ústí nad Labem / 51808 Ústí nad Labem, Berní 2261/1 / Berní 2261/1 objekt A / 1.NP /*

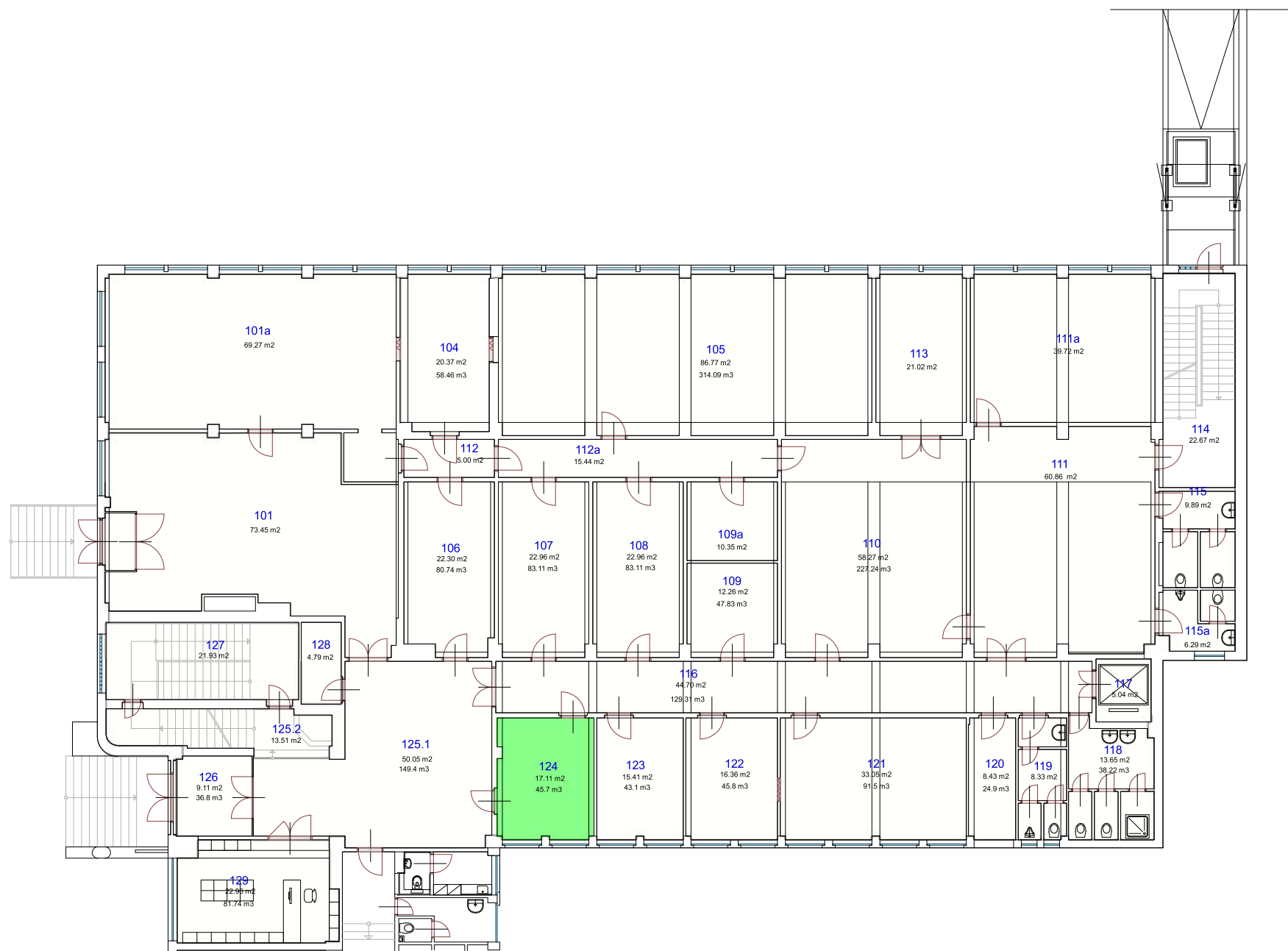
Místnost 124 - Kanceláře

plocha: 17,11 m<sup>2</sup>

---

**Celkem:** **17,11 m<sup>2</sup>**

Berní 2261/1 objekt A  
1.NP





**PŘÍLOHA Č. 3**  
**KONTAKTNÍ OSOBY NÁJEMCE A PRONAJÍMATELE**

**Příloha č. 3 – Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce.**

**Pronajímatel: Arcona Capital Central European Properties, a.s.**

██████████ – Leasing manager

tel.:

email:

**Obchodní a administrativní správa objektu: B2 Assets s.r.o.**

- Property Manager

mob.:

email:

**Nájemce: Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky**

●. – Kontaktní osoba

mob.:

email:

**PŘÍLOHA Č. 4**  
**VŠEOBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU (VPN)**

# VŠEOBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU

účinné od 1. února 2023

Pojmy s počátečním velkým písmenem použité v těchto všeobecných podmínkách nájmu (dále jen „VPN“) a zde nedefinované mají stejný význam jako v nájemní smlouvě, jejíž jsou přílohou (dále jen „Smlouva“), která na tyto VPN odkazuje.

## 1. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 1.1. Pro účely Smlouvy a těchto VPN platí, že Nájemce převzal Předmět nájmu k datu Počátku nájmu ve stavu umožňujícím nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou.
- 1.2. Stav Předmětu nájmu v den předání bude zaznamenán v předávacím protokolu. Předání probíhá vždy na základě předávacího protokolu.

## 2. UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 2.1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu s řádnou péčí a udržovat jej v dobrém stavu tak, aby jej po skončení nájmu předal Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 2.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím.
- 2.3. Předmět nájmu může být užíván pouze k účelu nájmu tak, jak je stanoven ve Smlouvě. Jakékoliv jiné užívání je zakázáno, leda že je předem písemně odsouhlaseno Pronajímatelem. Takový souhlas může být Pronajímatelem podmíněn úkonem příslušného správního orgánu, jestliže je tento úkon vyžadován příslušnými právními předpisy či veřejnoprávními rozhodnutími. V případě, že takový úkon zajišťuje Nájemce, zajistí Nájemce na své náklady vydání a zachování účinnosti rozhodnutí, stanovisek a souhlasů, které jsou nutné ke změně účelu nájmu. Pokud Pronajímatel odsouhlasí změnu účelu nájmu a budou splněny podmínky stanovené právními předpisy či veřejnoprávními rozhodnutími, Smluvní strany změní Smlouvu odpovídajícím způsobem.

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

2.5. Nájemce je povinen zajistit, aby úroveň emisí spojených s podnikáním Nájemce nepřekročila limity povolené platnou právní úpravou nebo rozhodnutími orgánů veřejné moci. Nájemce je povinen zajistit, aby činnost Nájemce byla realizována s ohledem na udržitelný provoz Budovy a Souvisejících pozemků, tedy aby byla zejména přijata opatření ke snížení spotřeby energií, snížení tvorby odpadu a zajištění hospodárného nakládání s vodou. Nájemce je povinen nakládat s odpadem a provádět třídění odpadu dle vnitřních předpisů pronajímatele, dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a předpisy tento zákon provádějícími a ostatními souvisejícími právními předpisy a rozlišovat skladování a třídění odpadu. Nájemce je povinen si na své náklady a zodpovědnost zajistit potřebné podmínky pro třídění odpadu, zejména si zajistit umístění nádob na odpad v místě působení a provádět manipulaci s uvedeným odpadem.

2.6. Předtím než budou jakékoliv těžké materiály nebo předměty (zejména trezory, rozvodné skříně, ústředny atd.) vneseny do Budovy nebo na Budovu nebo na Související pozemky, jak jsou tyto definovány dále, je Nájemce povinen se dotázat Pronajímatele na nosnost podlah či jiných konstrukcí v příslušné části Budovy či pozemní komunikace a vyžádat si jeho souhlas s umístěním takového materiálu či předmětu

do/na taková místa. Pokud bude mít Pronajímatel pochybnosti o nosnosti příslušné části Budovy, je Pronajímatel oprávněn, předtím, než udělí svůj souhlas, požádat Nájemce o předložení příslušného znaleckého posudku k nosnosti příslušné části nemovitosti. Náklady na pořízení posudku nese Nájemce.

### 3. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A VENKOVNÍCH ZAŘÍZENÍ

#### Všeobecné

- 3.1. Pro účely Smlouvy a těchto VPN platí, že pozemky, na kterých se nachází parkovací stání a přístupové komunikace k Předmětu nájmu, jsou dále v textu těchto VPN nazývány jen jako „**Související pozemky**“.
- 3.2. Vymezení Společných prostor (jak jsou tyto definovány dále), Souvisejících pozemků a venkovních zařízení, je Nájemci známo. Společnými prostory se rozumí zejména společné chodby, vstupní haly, schodiště, společné úklidové komory a prostory pro dočasné skladování odpadů, výtahy, sociální zařízení, balkony, terasy, sprchy, sanitární zařízení, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené Pronajímatelem ke společnému a nevýlučnému užívání všem nájemcům Budovy (dále jen „**Společné prostory**“). Nájemce má právo Společné prostory a Související pozemky užívat, a to způsobem obvyklým a v souladu s dobrými mravy vždy tak, aby nerušil výkon vlastnických práv Pronajímatele, ani výkon užívacích práv ostatních nájemců Budovy a Souvisejících pozemků nad míru přiměřenou poměrům. Pronajímatel má právo jednostranně upravit vymezení Společných prostor.
- 3.3. Nájemce není oprávněn umístit nebo skladovat jakékoli materiály či jiné předměty mimo Předmět nájmu. Nájemce nesmí omezit přístup ke vchodům a vstupům a průchod prostory umožňujícími evakuaci osob z Budovy.

3.4. Nájemce nebo jeho zákazníci a dodavatelé smí k parkování užívat jen parkovací místa, pokud jsou tato součástí Předmětu nájmu dle Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn jednostranně dočasně změnit umístění parkovacího místa rozdílně od Smlouvy, o této změně je však povinen Nájemce předem informovat s uvedením důvodu a délky trvání takové změny.

3.5. Pronajímatel je oprávněn poskytnout Společné prostory, nebo jejich část, nádvoří, dvory a venkovní zařízení do výlučného užívání třetí osobě. Tím nesmí být omezen přístup Nájemce do Předmětu nájmu.

3.6. Vyjma důvodu dle odst. 3.5 těchto VPN je omezení Nájemce v užívání Společných prostorů a venkovních zařízení možné pouze z důvodu, v rozsahu a za podmínek uvedených v čl. 6 těchto VPN.

### 4. PRÁVO VSTUPU

#### Právo vstupu Pronajímatele

- 4.1. Pokud není v těchto VPN uvedeno jinak, Pronajímatel může vstoupit do Předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem Nájemce a v doprovodu pověřených zástupců Nájemce. Nájemce nebude bezdůvodně odpírat nebo pozdržovat svůj souhlas v případě údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky Předmětu nájmu. Pokud Pronajímatel písemně oznámí Nájemci, že z důvodů údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky hodlá ve stanovený den vstoupit do Předmětu nájmu (příčemž takové oznámení musí být dáno alespoň pět (5) dnů předem), Nájemce není oprávněn Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu bezdůvodně odepřít. Nájemce je oprávněn nejpozději při takto oznámeném vstupu do Předmětu nájmu určit své pověřené zástupce, kteří Pronajímatele při vstupu do Předmětu nájmu budou doprovázet. Pokud Nájemce odepře souhlas nebo fakticky vstup Pronajímateli neumožní, aniž by mu udělením

souhlasu vznikla újma, je povinen nahradit Pronajímateli újmu, která mu v souvislosti s nemožností vstupu do Předmětu nájmu vznikla.

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

#### **Právo vstupu Nájemce**

- 4.3. Nájemce a třetí osoby jím určené (včetně hostů, zákazníků a dodavatelů) mohou do Předmětu nájmu vstoupit kdykoliv, pokud tyto budou doprovázeny pověřenými zástupci a/nebo pracovníky Nájemce.

### **5. UDRŽOVACÍ POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

- 5.1. Pronajímatel je odpovědný a nese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti Budovy a jejích součástí, příslušenství, zařízení, vybavení a strojů umístěných v Budově, s výjimkou Předmětu nájmu a součástí, příslušenství, zařízení, vybavení a strojů umístěných v Předmětu nájmu.
- 5.2. Pronajímatel bude odpovědný a ponese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti Předmětu nájmu jen tehdy, pokud (a) je tak stanoveno těmito VPN, (b) to bude výslovně písemně dohodnuto mezi Smluvními stranami nebo (c) tak stanoví příslušný právní předpis a zároveň taková povinnost není smluvně svěřena Nájemci. V ostatních případech je povinen udržívat Předmět nájmu Nájemce.
- 5.3. Pronajímatel bude udržívat Budovu v dobrém stavu způsobilém pro dohodnuté užívání.

Pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, co mu jejich potřebu Nájemce písemně oznámí, provede nezbytné opravy Předmětu nájmu, které prokazatelně brání nebo omezují užívání Předmětu nájmu Nájemcem, s výjimkou těch, jejichž provedení je povinen zajistit Nájemce. Pokud Pronajímatel poruší tuto povinnost a nezačne takové porušení napravovat ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zasláního Nájemcem, může si Nájemce zajistit výkon nezbytných prací a oprav sám. V takovém případě Pronajímatel (i) uhradí Nájemci skutečně důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových prací a oprav a (ii) poskytne Nájemci přiměřenou slevu z Nájemného odpovídající závažnosti omezení práv Nájemce k nerušenému užívání Předmětu nájmu.

- 5.4. Nájemce umožní Pronajímateli provedení oprav či údržby Předmětu nájmu, které byly řádně oznámeny, včetně způsobu jejich provedení.

### **6. ÚPRAVY ZE STRANY PRONAJÍMATELE**

- 6.1. Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoli změny nebo úpravy v/na Budově nebo Souvisejících pozemcích.
- 6.2. Pronajímatel se zavazuje Nájemci oznámit zamýšlené úpravy nebo opravy s dostatečným předstihem před zahájením takových prací.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli provádět naléhavé či havarijní opravy a úpravy Předmětu nájmu, Budovy nebo Souvisejících pozemků. Pronajímatel je v takovém případě povinen bezprostředně po zjištění potřeby naléhavé či havarijní opravy a úpravy Předmětu nájmu a/nebo Budovy nebo Souvisejících pozemků oznámit tuto skutečnost Nájemci. Nájemce se pro takové účely zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost, zejména mu umožnit v potřebném rozsahu přístup k technickým zařízením umístěným

v Předmětu nájmu (uzávěry, rozvody Médií, jak jsou tato definována níže apod.).

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

## **7. ZMĚNY A ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU ZE STRANY NÁJEMCE**

### **Obecně**

- 7.1. Nájemce je oprávněn provádět jakékoli změny a úpravy Předmětu nájmu nebo v/na Budově nebo Souvisejících pozemcích, včetně úpravy technických vedení (tj. veškerých rozvodů elektřiny, vody, plynu, kanalizace atd.), pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. K žádosti o udělení souhlasu s provedením změn a/nebo úprav se Nájemce zavazuje přiložit metodické stanovisko, technické údaje ohledně plánovaného provádění změn a/nebo úprav. Po udělení souhlasu dle první věty tohoto odstavce může Nájemce změny a úpravy Předmětu nájmu provádět pouze pokud (a) takové změny a úpravy budou Pronajímateli písemně oznámeny nejméně dvacet (20) pracovních dnů před započatím prací, (b) v důsledku jejich provádění nevznikne ostatním nájemcům či uživatelům Budovy nebo Souvisejících pozemků škoda nebo negativně neovlivní

užívání jakékoli jiné části Budovy nebo Souvisejících pozemků, (c) neovlivní poskytování služby, jejíž zajišťování je vůči Nájemci nebo jakémukoli jinému nájemci či uživateli příslušné Budovy nebo Souvisejících pozemků, vyžadováno od Pronajímatele a (d) bude přítomen pověřený zástupce Pronajímatele, je-li taková podmínka uvedena v souhlasu Pronajímatele s provedením dané opravy a/nebo úpravy.

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

- 7.3. V průběhu provádění změn a úprav Předmětu nájmu Nájemci nevzniká žádný nárok na snížení Nájemného, poskytnutí náhradních prostor ani na jakoukoli jinou kompenzaci za omezené či ztížené užívání Předmětu nájmu, nedohodnou-li se Pronajímatel a Nájemce jinak.

- 7.4. Náklady jakýchkoli změn a úprav dle tohoto čl. 7 VPN ponese Nájemce. Pronajímatel tímto souhlasí, aby si Nájemce odepisoval takové technické zhodnocení Předmětu nájmu a s tím spojené Nájemcem vynaložené náklady.

7.5. V případě, že Nájemce provedl a/nebo provádí změny a úpravy Předmětu nájmu v rozporu s odst. 7.1 VPN, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli za každé takové jednotlivé porušení smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč. Pronajímatel je v případě takového porušení oprávněn ukončit nájem dle Smlouvy.

#### **Úpravy při ukončení**

7.6. Při ukončení nájmu dle Smlouvy nebo dle VPN Nájemce vrátí Předmět nájmu Pronajímateli řádně vyklizený v obdobném stavu, v jakém jej převzal, zejména pak uklizený a vymalovaný.

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

- a) případů kdy si Nájemce s Pronajímatelem v daném případě písemně sjednali jinak, než je stanoveno ve Smlouvě včetně VPN, nebo
- b) změn a úprav Předmětu nájmu, které splňují kritéria dle čl. 7 těchto VPN, pokud jejich neodstranění Pronajímatele ekonomicky nezatíží.

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

### **8. BEZPEČNOSTNÍ PŘEDPISY PRONAJÍMATELE**

8.1. Pronajímatel si v souladu s platnými právními předpisy stanoví níže uvedené bezpečnostní předpisy.

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

8.3. Pronajímatel na úseku bezpečnosti a požární ochrany zejména:

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

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

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



předpisy Pronajímatele (vč., avšak nikoli výlučně, požární poplachové směrnice a evakuačního plánu) a aby si počínali tak, aby bylo předcházeno újmám;

- f) sepsat seznam odpovědných osob Nájemce pro účely požární poplachové směrnice Pronajímatele, obsahující zejména jméno a příjmení, bydliště a telefonní číslo takových osob;
- g) předat Pronajímateli klíč nebo jiný přístupový prostředek k Předmětu nájmu, který bude uložen Pronajímatelem v zapečetěné obálce na bezpečném místě, a takový přístupový prostředek udržovat způsobilým pro vstup do Předmětu nájmu v případě škodní události (Nájemce bere na vědomí, že v případě škodní události a/nebo absence přístupového prostředku způsobilého umožnit vstup do Předmětu nájmu a/nebo v případě nebezpečí časové prodlevy bude Pronajímatel oprávněn k násilnému vniknutí do Předmětu nájmu);
- h) umožnit přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení nutných revizí;
- i) bezodkladně hlásit Pronajímateli veškeré závady, změny, skutečnosti nebo okolnosti mající vliv na zajištění bezpečnosti v Předmětu nájmu a/nebo v Budově či Souvisejících pozemcích.

## **9. FIREMNÍ OZNAČENÍ A REKLAMA**

- 9.1. Umístění firemního označení či reklamního panelu v/nebo na Budově nebo Souvisejících pozemcích není možné, leda že k tomu dal Pronajímatel předchozí písemný souhlas.
- 9.2. Při ukončení nájmu dle Smlouvy je Nájemce povinen odstranit všechna svá firemní označení a reklamy, které umístil na a v Budově nebo Souvisejících pozemcích, na své náklady před předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli. V případě, že je Nájemce v prodlení se splněním povinnosti odstranit všechna svá firemní označení a reklamy, je povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (tisíc

korun českých) za každý započatý den trvání prodlení se splněním této povinnosti. V případě, že je Nájemce v prodlení se splněním povinnosti odstranit všechna svá firemní označení a reklamy a tyto neodstraní ani po výzvě Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn odstranit všechna firemní označení a reklamy na náklady Nájemce, přičemž Nájemce je povinen Pronajímateli takto vzniklé náklady na výzvu Pronajímatele uhradit.

## **10. UZAMYKACÍ A BEZPEČNOSTNÍ SYSTÉM**

- 10.1. Nájemce přebírá Předmět nájmu v den Počátku nájmu s existujícím uzamykacím systémem a je po Dobu nájmu odpovědný za jeho údržbu. Nájemce je povinen zajistit, aby Pronajímatel měl zajištěný přístup do Předmětu nájmu v souladu s těmito VPN.
- 10.2. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci jakékoliv změny nebo úpravy existujícího uzamykacího systému a pravidel jeho používání v ostatních částech Budovy než v Předmětu nájmu, pouze pokud by tato změna či úprava měla vliv na schopnost Nájemce vykonávat svá oprávnění podle těchto VPN. Pronajímatel je povinen předem oznámit tyto změny či úpravy uzamykacího systému Nájemci.
- 10.3. Pronajímatel tímto souhlasí s tím, aby si Nájemce instaloval v Předmětu nájmu bezpečnostní systém (včetně mechanického) za účelem ochrany svého majetku umístěného v Předmětu nájmu, který bude Nájemce považovat za vhodný. Takový bezpečnostní systém nesmí omezovat funkčnost bezpečnostního systému používaného Pronajímatelem k zabezpečení Budovy nebo Souvisejících pozemků. Ustanovení čl. 9 VPN tímto zůstává nedotčeno.

## **11. ÚPRAVY NÁJEMNÉHO**

Pokud se kdykoliv po datu Počátku nájmu podstatně změny poměry, zejména pokud dojde v České republice k zavedení nových daní nebo poplatků vztahujících se k vlastnictví

nemovitého majetku a jeho nájmu nebo ke zvýšení stávajících, případně pokud by nastala jiná skutečnost obdobně závažného dopadu, je Pronajímatel oprávněn vyzvat Nájemce k uzavření dohody o změně výše Nájemného odpovídající rozsahu změny podmínek s tím, že Nájemné může být upraveno pouze a výhradně o částku danou zavedením nových, nebo změnou stávajících, daní nebo poplatků. V případě, že takto předvídaná dohoda nebude mezi Smluvními stranami uzavřena v přiměřené době, nejpozději však do dvou (2) měsíců od doručení výzvy Pronajímatele Nájemci, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět s šestiměsíční (6) výpovědní dobou. Tímto ustanovením VPN nejsou dotčena ustanovení o Indexaci.

## **12. SLUŽBY A POPLATKY ZA SLUŽBY**

12.1. Službami se rozumí zejména činnost související s provozem Budovy nebo Souvisejících pozemků, jako jsou zejména, nikoli však výlučně, úklid Společných prostor, údržba, svoz odpadu, opravy, požární zabezpečení, recepční služba, ostraha, vytápění, klimatizace, větrání, osvětlení Společných prostor, svoz komunálního odpadu či kontrola instalací, provádění revizí, obchodní a technická správa a údržba instalací, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti.

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

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

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

12.5. V případě, že Nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů za služby, je Pronajímatel oprávněn tyto Nájemci vyúčtovat a Nájemce je povinen Pronajímatelem vyúčtovanou částku Pronajímateli uhradit. Na splatnost vyúčtované částky se uplatní pravidla stanovená pro splatnost Nájemného obdobně.

12.6. Na splatnost poplatků za služby se uplatní pravidla stanovená pro splatnost Nájemného obdobně. Pokud jsou poplatky za služby hrazeny na základě Splátkového kalendáře, bude změněná výše poplatků za služby promítnuta do Splátkového kalendáře vydaného na další období v souladu s těmito VPN.

## **13. DODÁVKA MÉDIÍ**

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

13.2. Úhradu za dodávku Médii hradí příslušnému distributorovi Pronajímatel, který se zavazuje úhradu za Média řádně rozúčtovat, za podmínek stanovených v tomto ustanovení VPN, mezi jednotlivé Nájemce Budovy. Není-li Pronajímatelem zabezpečeno vyúčtování Nájemcem odebraných Médii na základě měření jejich skutečné spotřeby (odběru), a za

předpokladu, že úhrada za dodávku Médii není hrazena paušální částkou, hradí Nájemce za dodávku Médii částku určenou Poměrným podílem Nájemce, jak je tento definován níže, v opačném případě hradí Nájemce úplatu za dodávku Médii na základě výsledků provedeného podružného měření, tj. na základě skutečné spotřeby.

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

13.4.V případech, kdy Nájemce prokazatelně odebere větší množství Médii, než je běžná spotřeba Médii, je Nájemce povinen takový zvýšený odběr Médii uhradit. Nájemce je oprávněn po Pronajímateli požadovat doložení takové zvýšené spotřeby.

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

13.6.Nájemce platí Pronajímateli za dodávku Médii sjednané paušální částky nebo zálohové platby, a to ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy. V případě, že Nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů dodávek Médii, je Pronajímatel oprávněn tyto Nájemci vyúčtovat a Nájemce je povinen Pronajímatelem vyúčtovanou částku Pronajímateli uhradit. Pro úpravu výše paušální částky nebo částky vyúčtované postupem dle

tohoto odstavce VPN, stejně jako pro úpravu výše zálohové platby a splatnost těchto částek se použijí ustanovení čl. 12 VPN obdobně.

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

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

## 14. VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOHOVÝCH PLATEB NA DODÁVKU MÉDIÍ

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

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

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

14.4. Na splatnost zálohových plateb na dodávku Médii se uplatní pravidla stanovená pro splatnost Nájemného obdobně.

14.5. Den zdanitelného plnění zálohových plateb na dodávku Médii bude stanoven v souladu se Smlouvou a platnou právní úpravou.

14.6. Výše zálohových plateb na dodávku Médii se upravuje vždy s vydáním a doručením nového Splátkového kalendáře na další období. a/nebo doručením faktury. Do doby, než bude Nájemci dle předchozí věty oznámena nová výše zálohových plateb na dodávku Médii, je Nájemce povinen hradit zálohové platby na dodávku Médii v dosavadní výši.

14.7. V případě, že Nájemce nevznese připomínky k vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médii ve lhůtě patnácti (15) dnů od jeho

doručení, má se za to, že Nájemce s vyúčtováním souhlasí.

## **15. PLATBY ZA TELEFONNÍ SPOJENÍ A INTERNET**

15.1. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně úplatu za užívání telefonních linek, hovorné a/nebo internetu, jak je sjednáno ve Smlouvě. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli hovorné za telefonní spojení prokazatelně uskutečněné Nájemcem.

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

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

## **16. SPLATNOST, DANĚ A POPLATKY**

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

16.2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že je Pronajímatel oprávněn zasílat jím vystavené faktury Nájemci v elektronické podobě, a to na elektronickou adresu sdělenou mu za tímto

účelem Nájemcem. Prokázané odeslání faktury v elektronické podobě prostřednictvím elektronické pošty má veškeré účinky doručení faktury v materializované podobě.

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

## **17. SOULAD SE ZÁKONEM A SMLUVNÍMI ZÁVAZKY**

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

17.2. Pronajímatel i Nájemce jsou povinni navzájem si neprodleně písemně oznámit jakékoliv riziko spojené s Předmětem nájmu nebo s Budovou a

jejich užíváním nebo provozem v nich, které by mohlo ohrozit pracovníky, hosty, zákazníky nebo dodavatele Nájemce, Pronajímatele, či třetích nájemců a odstranit taková rizika bez zbytečného odkladu.

## **18. OPCE NA PŘEDČASNÉ UKONČENÍ**

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

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

18.3. Opce na předčasné ukončení lze uplatnit doručením písemného oznámení Nájemce Pronajímateli specifikujícího jednotlivé nebytové prostory tvořící Předmět nájmu, na které Nájemce uplatňuje opci na předčasné ukončení. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začíná plynout od prvního (1.) dne měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo Nájemcovo písemné oznámení doručeno Pronajímateli.

18.4. Nájemce je v případě předčasného ukončení nájmu postupem dle tohoto čl. 18 VPN povinen zaplatit Pronajímateli částku vypořádání za předčasné ukončení nájmu ve výši určené postupem uvedeným níže v textu tohoto odst. 18.4 VPN, a to ve lhůtě stanovené v odst. 18.5 VPN. Částka vypořádání bude určena jako částka ve výši Nájemného, které by byl Nájemce povinen hradit, nedošlo-li by

k předčasnému ukončení nájmu, tzn. jako částka ve výši Nájemného za dobu od předčasného ukončení nájmu do posledního dne sjednané Doby nájmu ve vztahu k jednotlivým nebytovým prostorům tvořícím Předmět nájmu, jichž se předčasné ukončení nájmu týká, snižená o pět procent (5 %) (dále jen „**Částka vypořádání**“).

18.5. Nájemce se zavazuje uzavřít s Pronajímatelem do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne doručení oznámení dle odst. 18.3 VPN dodatek ke Smlouvě, kterým bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem nově vymezen Předmět nájmu a vypořádána práva a povinnosti související s předčasným ukončením. Ve stejné lhůtě zašle Pronajímatel Nájemci vyúčtování Částky vypořádání určené postupem dle odst. 18.4 VPN. Nájemce bude povinen uhradit Částku vypořádání do deseti (10) pracovních dnů od obdržení vyúčtování Částky vypořádání od Pronajímatele. Návrh dodatku ke Smlouvě dle první věty tohoto odst. 18.5 VPN zpracuje Pronajímatel a předloží jej Nájemci.

## 19. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

19.1. Předmět nájmu předá Nájemce Pronajímateli zpět při ukončení nájmu dle Smlouvy v souladu s odst. 7.5 a násl. těchto VPN.

19.2. Předmět nájmu bude předán do 18 hodin dne následujícího po datu ukončení nájmu dle Smlouvy. Pokud je dnem předání sobota, neděle nebo státní svátek, Předmět nájmu bude vrácen do 18 hodin nejbližšího následujícího pracovního dne.

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

19.4. Pokud Nájemce poruší povinnost předat včas vyklizený Předmět nájmu Pronajímateli, za každý den takového prodlení bude povinen

platit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/15 měsíčního Nájemného, ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle Smlouvy. V případě, že Nájemce nepředá Pronajímateli vyklizený Předmět nájmu, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu na náklady Nájemce vyklidit.

## 20. SPRÁVCE

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

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

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

20.4. Kromě případů výslovně uvedených ve Smlouvě nebo těchto VPN budou veškeré výzvy či oznámení mezi Smluvními stranami učiněny písemnou formou, v českém jazyce, předány

osobně či odeslány doporučeným dopisem, elektronickou poštou příslušné Kontaktní osobě příslušné Smluvní strany, a to na adresu příslušné Kontaktní osoby uvedené v příloze Smlouvy nebo na jinou adresu příslušné Kontaktní osoby, popř. jiné Kontaktní osobě oznámené druhé Smluvní straně v souladu s tímto článkem a, nebude-li prokázáno dřívější doručení, budou považována za doručená:

- a) v případě osobního doručení dnem osobního předání;
- b) v případě doručení doporučeným dopisem, třetí (3.) pracovní den po odeslání doporučeného dopisu;
- c) v případě doručování elektronickou poštou dnem odeslání elektronické zprávy adresátovi.

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

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

20.7. Pronajímatel je oprávněn doručovat prostřednictvím datové schránky postupem dle předchozího odstavce též v případě, že se Nájemce kdykoli po dobu trvání nájemního vztahu založeného Smlouvou stane povinným

uživatelem datové schránky, ve smyslu Zákona o datových schránkách.

## 21. POJIŠTĚNÍ

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

21.2. Nájemce není oprávněn postoupit nebo zastavit pohledávky z Pojištění Nájemce ve prospěch třetí osoby, leda že k tomu dal Pronajímatel předchozí písemný souhlas.

21.3. Pokud Nájemce neuzavře nebo neudrží Pojištění Nájemce v souladu se Smlouvou a s tímto čl. 21 VPN, je Pronajímatel oprávněn (i) odstoupit od Smlouvy, pokud Nájemce nezjedná nápravu do patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě Nájemci, nebo (ii) uzavřít Pojištění Nájemce sám a náklady na jeho zřízení a platby pojistného vyúčtovat Nájemci. Nájemce s takovým postupem svým podpisem Smlouvy výslovně vyjadřuje svůj souhlas. V případě odstoupení Pronajímatele od Smlouvy zaniká Smlouva „ex nunc“.

21.4.V případě škody, požáru nebo nehody na nebo v Předmětu nájmu, vybavení nebo zařízení je Nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit Pronajímateli.

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

21.6.Odpovědnost Pronajímatele vůči Nájemci za škody vzniklé Nájemci v souvislosti s porušením povinností Pronajímatele dle Smlouvy je omezena částkou, která bude Pronajímateli v daném případě vyplacena jako pojistné plnění z příslušného Pojištění Pronajímatele. Pokud je takto vyplacená částka ze strany pojišťovny snížena pouze z důvodů na straně Pronajímatele (může být snížena také z důvodu spoluzavinění Nájemce) a vyplacená částka nepokrývá způsobenou škodu, pak je Pronajímatel povinen nahradit škodu v rozsahu odpovídajícím tomuto snížení. Pokud Pronajímatel poruší svoji povinnost udržovat Pojištění Pronajímatele, pak se omezení dle první věty tohoto ustanovení neuplatní. Pokud způsobená škoda není kryta pojištěním, pak je odpovědnost Pronajímatele za škodu omezena částkou ve výši EUR 350.000. Pronajímatel není v žádném případě odpovědný vůči Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, hostům a dalším osobám majícím vztah k Pronajímateli za škodu vzniklou Nájemci v důsledku vyšší moci, pandemie či epidemie a s tím spojených protiepidemických opatření, právního

předpisu, občanské neposlušnosti nebo povstání či jednání nebo opomenutí (trestní nebo jiné) jakékoli třetí strany. Pronajímatel je povinen uhradit pouze skutečnou škodu, nikoli ušlý zisk.

## **22. REALIZACE ZADRŽOVACÍHO PRÁVA**

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

- a) Pronajímatel je povinen písemně oznámit Nájemci úmysl provést přímý prodej. Toto oznámení musí obsahovat informace o plánovaném postupu přímého prodeje, včetně způsobu jeho zveřejnění a případného využití služeb třetích stran. Oznámení Nájemci musí rovněž obsahovat stanovení lhůty k prodeji, která nebude kratší než jeden (1) měsíc od doručení tohoto oznámení Nájemci.
- b) Pronajímatel je povinen oznámit nabídku přímého prodeje vhodným způsobem.
- c) Nájemce se zavazuje, že na žádost Pronajímatele okamžitě poskytne Pronajímateli veškeré dokumenty a informace týkající se movité věci, které Pronajímatel může rozumně požadovat za účelem jejich poskytnutí zájemcům o movité věci tak, aby bylo dosaženo maximální reálné nabídkové ceny. Pokud Nájemce neposkytne příslušné dokumenty a informace do třiceti (30) pracovních dnů, je Pronajímatel, dle svého výlučného uvážení, oprávněn provést přímý prodej výhradně na základě dokumentů a



informací, které má v daném okamžiku k dispozici.

- d) Zájemci o movitou věc budou mít lhůtu nejméně jeden (1) měsíc od doručení oznámení Nájemci podle písmene a) tohoto článku k podávání závazných nabídek. Tato lhůta zahrnuje i lhůtu pro prostudování informací a dokumentů týkajících se movité věci.
- e) Pronajímatel nemusí zvažovat nabídky, které by Pronajímatele vystavily úvěrovému riziku, riziku souvisejícímu s vypořádáním transakce, nebo riziku právnímu, daňovému, obchodnímu nebo jinému. Zejména, nikoliv však výlučně, bude Pronajímatel oprávněn nastavit podmínky přímého prodeje tak, aby zvýhodňovaly, a zároveň je oprávněn zvýhodnit (v rozsahu rozumného obchodního jednání) (i) nabídky obsahující okamžitou platbu oproti pozdějším platbám (ii) nabídky strukturované k minimalizaci daňového zatížení Pronajímatele oproti nabídkám vystavujícím Pronajímatele daňovým nákladům či rizikům takových nákladů a (iii) bezpodmínečné nabídky oproti nabídkám, na něž se vztahují právní, administrativní, obchodní, či jiné podmínky.
- f) Za výše uvedených podmínek je Pronajímatel povinen uzavřít smlouvu o prodeji a koupi movité věci se zájemcem, který předložil nejlepší nabídku (dle rozumného uvážení Pronajímatele postupujícího s odbornou péčí), ledaže nejlepší nabídka je svou nabídkovou cenou zjevně nepřiměřená k reálné nabídkové ceně movité věci.

## 23. UMÍSTĚNÍ TELEKOMUNIKAČNÍCH INSTALACÍ A ZAŘÍZENÍ

23.1. Nájemce bere na vědomí, že společnost CETIN a.s., IČO 040 84 063 (dále jen „CETIN“) v Budově nebo Souvisejících pozemcích

provozuje, udržuje a opravuje jisté telekomunikační instalace a zařízení (včetně antén a kabelů) související s předmětem podnikání CETIN.

23.2. Ve smyslu předcházení škodám a ve smyslu § 100 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „**Zákon o elektronických komunikacích**“), Nájemce bere na vědomí, že (i) umístění telekomunikačních instalací, antén a jiných obdobných zařízení, stejně jako jakýchkoli venkovních či vnitřních osvětlení v Předmětu nájmu nebo v nebo na Budově nebo souvisejících pozemcích, a (ii) umístění jakýchkoli zařízení, které by mohlo ohrozit funkčnost telekomunikačních instalací a zařízení CETIN v nebo na Budově nebo souvisejících pozemcích, je podmíněno předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. K žádosti o udělení souhlasu s umístěním shora uvedených instalací a zařízení se Nájemce zavazuje přiložit metodické stanovisko a technické údaje instalace nebo zařízení, o jehož umístění žádá.

23.3. Nájemce bere na vědomí, že CETIN je oprávněna umožnit, aby její instalace a zařízení byly používány ostatními Nájemci nebo sdíleny jinými telekomunikačními operátory v souladu s příslušnými právními předpisy (zejména Zákonem o elektronických komunikacích).

23.4. CETIN je oprávněna umožnit ostatním nájemcům v Budově nebo jiným telekomunikačním operátorům, aby sdíleli jeho telekomunikační instalace a zařízení v souladu s příslušnými právními předpisy (zejména Zákonem o elektronických komunikacích). Nájemce bere na vědomí, že pokud využije / bude využívat telekomunikační instalace a zařízení CETIN, pak bude Nájemce povinen hradit přímo CETIN poměrnou část nákladů na údržbu, obnovu, změnu, opravy, provoz a rozšíření svých telekomunikačních instalací a zařízení v nebo na Budově nebo Souvisejících pozemcích.

#### **24. APLIKOVATELNÉ PRÁVO**

Vztahy neupravené Smlouvou či těmito VPN se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku.

#### **25. PLATNOST A ÚČINNOST**

Tyto VPN nabývají účinnosti dnem 1. února 2023. Práva a povinnosti Smluvních stran upravená těmito VPN mohou být

Pronajímatelem měněna pouze novými VPN, které musí být Nájemci řádně doručeny.

#### **26. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

26.1. V případě rozporu mezi těmito VPN a zněním Smlouvy mají ustanovení Smlouvy přednost.

26.2. Ustanovení Smlouvy a těchto VPN mají přednost před dispozitivními ustanoveními Občanského zákoníku, upravujícími práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce odchylně.

**PŘÍLOHA Č. 5**  
**PROVOZNÍ ŘÁD BUDOVY**



## PROVOZNÍ ŘÁD BUDOVY

Berní 2261/1, 400 01 Ústí nad Labem (dále jen „**Budova**“), která je součástí pozemku parc. č. 694/2, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 13759, k. ú. Ústí nad Labem, obec: Ústí nad Labem, přičemž obě tyto nemovitosti vlastní společnost Arcona Capital Central European Properties, a.s., se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 0 Praha 1, IČO: 247 27 873, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16436 (dále jen „**Vlastník**“) (dále jen „**Provozní řád**“)

### 1. KONTAKTNÍ ÚDAJE

Nájemce je oprávněn kontaktovat zástupce osob níže uvedených prostřednictvím těchto telefonních čísel a e-mailových adres:

Kontaktní osoby:	Jméno a příjmení	Telefonní číslo	E-mail
Správce:			
Údržba:			

### 2. SPRÁVCE

- 2.1. Správu, údržbu a provoz Budovy a souvisejících pozemků (dále jen „**Správa Budovy**“) zajišťuje společnost B2 Assets s.r.o., se sídlem Revoluční 1963/3, 110 00 Praha, IČO: 241 70 801, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 185233 (dále jen „**Správce**“).
- 2.2. Nájemce je oprávněn obrátit se na zástupce Správce s žádostí o řešení situace vzniklé v souvislosti se správou Budovy prostřednictvím kontaktních údajů stanovených v čl. 1 tohoto Provozního řádu.

### 3. PŘÍSTUP OD OBJEKTU

#### 3.1. Vstup do Budovy

3.1.1. Vstup do Budovy je zajištěn z veřejné pozemní komunikace nebo ze soukromého parkoviště.

3.1.2. Za účelem zajištění přístupu do Budovy je nájemci poskytnuto následující:

3.1.2.1. klíče od vchodových dveří do Budovy;

3.1.2.2. čipové karty sloužící k odemykání prostřednictvím elektronického zabezpečovacího systému v Budově,

a to oproti vratné kauci ve výši 200 Kč. V případě ztráty, odcizení nebo zničení přístupových čipových karet nebo klíčů je nájemce povinen o ztrátě, odcizení nebo zničení bezodkladně informovat zástupce Správce.

3.1.3. V pracovní dny od 19:00 do 6:30 je vstup do Budovy možný pouze za použití čipové karty.

### 3.2. Pohyb osob v Budově

3.2.1. Nájemce je povinen poskytnout Správci a Vlastníkovi:

3.2.1.1. úplný seznam svých zaměstnanců, kteří mohou/budou do Budovy vstupovat a po ní se pohybovat, přičemž tento seznam musí obsahovat alespoň dvě kontaktní osoby s telefonními čísly pro případ pohotovosti, a

3.2.1.2. seznam motorových vozidel nájemce (s jejich registračními značkami), kterými může být/bude využíváno parkovací stání ve smyslu čl. 4 tohoto Provozního řádu.

Nájemce je povinen udržovat takové seznamy aktuální po celou dobu trvání nájmu.

### 3.3. Přístup do prostor nájemce

3.3.1. Zástupci Správce nebo Vlastníka jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu nájemce – nebytových prostor či bytu (nebytový prostor či byt dále jen „**Prostory nájemce**“) v případě krajní nouze ve smyslu § 2906 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, nebo po předchozí dohodě s nájemcem. Nájemce je povinen umožnit vstup Správci v případě krajní nouze, resp. hrozícího nebezpečí újmy za účelem zabránění vzniku, nebo šíření škody na Budově, nebo zabránění vzniku újmy na zdraví osob nacházejících se v Budově nebo škody na majetku nacházejícím se v Budově nebo na souvisejících pozemcích.

3.3.2. V případě potřeby vstupu do Prostor nájemce v době nepřítomnosti nájemce předá Správce nejpozději následující pracovní den nájemci protokol o vstupu do Prostor nájemce obsahující datum, čas a důvod vstupu do Prostor nájemce, včetně popisu činností provedených v Prostorech nájemce.

3.3.3. Za účelem zajištění vstupu do Prostor nájemce má Správce u sebe po celou dobu trvání nájmu uložen klíč od vstupních dveří do Prostor nájemce.

3.3.4. Pověřený zástupce Správce, po dohodě se zástupcem nájemce a za jeho přítomnosti, může provést kontrolu Prostor nájemce zaměřenou na stav místností a prováděný úklid.

### 3.4. Pohyb strojů, zařízení a materiálů

3.4.1. Nájemce je povinen při přesunu strojů, zařízení a materiálu po Budově nebo souvisejících pozemcích dbát bezpečnosti osob pohybujících se v Budově a na souvisejících pozemcích a předcházet vzniku újmy na zdraví třetích osob a škodě na majetku třetích osob.

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

### 3.5. Pohyb zvířat

Je zakázáno do Budovy vodit nebo zde chovat jakákoliv zvířata, s výjimkou asistenčních psů.

## **4. PARKOVACÍ STÁNÍ**

### **4.1. Přístup k parkovacímu stání a pravidla silničního provozu**

- 4.1.1. Nájemce je oprávněn užívat parkovací stání v souladu s nájemní smlouvou, tedy užívat pouze parkovací stání určená nájemní smlouvou.
- 4.1.2. Návštěvníci nájemce jsou oprávněni užívat parkovací stání přidělená nájemci po předchozím oznámení času příjezdu zástupci Správce.
- 4.1.3. Každý je povinen v okolí Budovy dodržovat pravidla silničního provozu a přizpůsobit jízdu dopravním prostředkem stavu pozemní komunikace, jakož i momentálnímu provozu, a zároveň je povinen při jízdě brát ohled a zřetel na častý výskyt chodců v okolí Budovy.

### **4.2. Zakázané činnosti na parkovišti**

- 4.2.1. Nájemce ani návštěvy nájemce nesmí na parkovišti provádět jakékoliv opravy vozidel nebo jejich seřizování;
- 4.2.2. Nájemce ani návštěvy nájemce nesmí na parkovišti ponechávat motor v chodu, s výjimkou vjezdu nebo výjezdu vozidla;
- 4.2.3. Nájemce ani návštěvy nájemce nesmí na parkovišti provádět výměnu nebo doplňování pohonných hmot a mazadel všeho druhu;
- 4.2.4. Nájemce ani návštěvy nájemce nesmí na parkovišti skladovat pohonné hmoty nebo jiné hořlavé látky.

### **4.3. Ovladače od zabezpečovacího systému**

- 4.3.1. Za účelem zajištění přístupu k parkovacímu stání je nájemci poskytnuto následující:
  - 4.3.1.1. Čipové karty od vchodových dveří do Budovy;
  - 4.3.1.2. dálkové ovládání sloužící k odemykání prostřednictvím elektronického zabezpečovacího systému v Budově,a to oproti vratné kauci ve výši 800 Kč. V případě ztráty, odcizení nebo zničení přístupových čipových karet, klíčů nebo dálkových ovladačů je nájemce povinen o ztrátě, odcizení nebo zničení bezodkladně informovat zástupce Správce.

## **5. BEZPEČNOSTNÍ POKYNY**

### **5.1. Zákaz kouření a rozdělávání ohně**

V Budově a na souvisejících pozemcích, jakož i v blízkém okolí Budovy je přísně zakázáno:

- 5.1.1. kouřit. Budova je tímto považována za veřejnosti volně přístupný vnitřní prostor ve smyslu § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém tento zákon zakazuje kouřit;
- 5.1.2. rozdělávat otevřený oheň, či jinak manipulovat s ohněm;
- 5.1.3. vnášení hořlavin, výbušnin, zbraní, střeliva, plynových láhví či jiných potenciálně nebezpečných věcí.

### **5.2. Nebezpečné látky**

Je zakázáno do Budovy nebo na související pozemky vnášet, přechovávat nebo vyrábět nebezpečné, toxické, znečišťující, infekční, bojové a zakázané látky či materiály. V případě porušení zákazu uvedeného v tomto odstavci je Správce oprávněn nechat takové látky nebo materiály z Budovy odstranit na náklad nájemce.

### 5.3. Požární poplachová směrnice

5.3.1. Nájemce se zavazuje respektovat platné požární předpisy a legislativu, především zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a na jejich základě Správcem vydané předpisy pro Budovu (směrnice k zajištění požární ochrany, požární řady objektu, požární poplachová směrnice, evakuační plán apod.).

5.3.2. Nájemce je odpovědný za zajištění požární ochrany v pronajatých prostorách – proškolení svých zaměstnanců, vytvoření požárních hlídek včetně proškolení, vytvoření interních požárních předpisů, vybavení pronajatých prostor hasicími přístroji vč. jejich pravidelných revizí apod. Správce a jím pověřené osoby jsou oprávněni dodržování závazků Nájemce v oblasti požární ochrany kontrolovat, přičemž je možné s nimi konzultovat veškeré skutečnosti požární ochrany Budovy.

### 5.4. Osobní výtah

5.4.1. Osobní výtah nacházející se v Budově používá nájemce na své vlastní nebezpečí. V případě poruchy výtahu nebo uvíznutí osoby ve výtahu je nájemce povinen řídit se pokyny zástupce Správce. Je zakázáno používat výtah v případě požáru a přepravovat ve výtahu nadměrná břemena či cokoli převyšující stanovenou max. povolenou hmotnost.

5.4.2. Nájemce není oprávněn umístit nebo skladovat jakékoli materiály či jiné předměty mimo Prostory nájemce, vyjma vozidel na parkovacím stání v souladu s nájemní smlouvou. Nájemce nesmí omezit přístup ke vchodům a vstupům a průchod prostory umožňujícími evakuaci osob z Budovy.

## 6. TECHNICKÁ SPRÁVA OBJEKTU

6.1. Technickou správu Budovy a souvisejících pozemků (zejména, nikoli však pouze, provoz technického vybavení, revize, opravy a výměny těch strojních a mechanických zařízení, která slouží Budově a nejsou Zařízeními nájemce, jak jsou tato definována v následujícím odstavci tohoto Provozního řádu, (dále jen „**Zařízení Budovy**“)) zajišťuje společnost B2 Assets s.r.o se sídlem Revoluční 1963/3, 110 00 Praha, IČO: 241 70 801, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 185233 (dále jen „**Údržba**“).

6.2. Údržba není odpovědná za údržbu, provoz, revize a opravy:

6.2.1. těch zařízení/technických vybavení, která jsou vlastnictvím nájemce, nebo

6.2.2. zařízení/technických vybavení, která se nájemce na základě nájemní smlouvy, zejména pak, nikoli však pouze, čl. 5 odst. 5.2 a čl. 7 Všeobecných podmínek nájmu, jež jsou součástí nájemní smlouvy, zavázal provozovat, udržovat, revidovat a opravovat na vlastní náklady (dále jen „**Zařízení nájemce**“).

6.3. Nájemce je oprávněn obrátit se na zástupce Údržby prostřednictvím kontaktních údajů stanovených v čl. 1 tohoto Provozního řádu, avšak požadavky nájemce na provedení údržby, opravy nebo výměny Zařízení Budovy jsou evidovány pouze v knize závad umístěné v prostorách

Údržby v Budově (dále jen „**Knih**a závad“). Požadavky týkající se údržby, opravy nebo revize Zařízení Budovy budou odstraněny pouze na základě záznamu v Knize závad.

## **7. ÚKLID SPOLEČNÝCH PROSTOR BUDOVY A ODVOZ ODPADU**

- 7.1. Úklid společných prostor Budovy zajišťuje společnost D.I.SEVEN SERVICE s.r.o., se sídlem Mikulandská 119/10, 110 00 Praha 1, IČO: 271 95 571, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 103569 (dále jen „**Úklid**“).
- 7.2. Úklid je zajišťován v běžném rozsahu společných částí Budovy tak, aby nebylo omezováno právo nájemce na nerušené užívání předmětu nájmu. Nájemce je odpovědný za úklid Prostor nájemce.
- 7.3. Odvoz komunálního odpadu z Budovy zajišťuje společnost AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o., se sídlem Pražská 1321/38a, 102 00 Praha 10, IČO: 493 56 089, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 19775.
- 7.4. Nájemce je oprávněn obrátit se na zástupce Úklidu prostřednictvím kontaktních údajů stanovených v čl. 1 tohoto Provozního řádu, avšak požadavky nájemce týkající se úklidu společných prostor Budovy nebo odvozu komunálního odpadu jsou evidovány pouze v knize úklidu umístěné v prostorách Údržby v Budově (dále jen „**Knih**a úklidu“) a budou vyřešeny pouze na základě záznamu v Knize úklidu.
- 7.5. Nájemce je povinen nakládat s odpadem (zejména, nikoli však pouze, odpad třídit, skladovat a zneškodňovat) způsobem stanoveným zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, jakož i v souladu s ostatními právními předpisy. Jestliže jsou v Budově nebo na souvisejících pozemcích umístěny sběrné nádoby na tříděný odpad, nájemce je povinen odpad třídit, nikoli vše vhazovat do směsného odpadu. Opakované porušení povinnosti nájemce stanovené v tomto odstavci tohoto Provozního řádu bude považováno za porušení nájemní smlouvy.

## **8. UDRŽITELNOST BUDOVY**

- 8.1. Společným záměrem Vlastníka a Správce ve vztahu k Budově je docílit udržitelného provozu nemovitostí (zejména Budovy). Nájemce je povinen při provozu své činnosti nakládat s předmětem nájmu tak, aby šetřil přírodní zdroje a energii. Nájemce je dále povinen dodržovat pokyny Vlastníka, zejména pak manuál užívání Budovy.
- 8.2. Nájemce je povinen:
  - 8.2.1. šetrně hospodařit se zařízením Budovy;
  - 8.2.2. dbát na snížení spotřeby vody a energií, a to zejména tím, že podnikne kroky k edukaci svých zaměstnanců a nastaví interní procesy pro snížení spotřeby;
  - 8.2.3. dbát na snížení množství produkovaného odpadu, a to zejména tím, že podnikne kroky k edukaci svých zaměstnanců a nastaví interní procesy pro snížení množství odpadu;
  - 8.2.4. minimalizovat nebo zcela odstranit používání toxických prostředků a materiálů;
  - 8.2.5. podniknout kroky ke snížení emisí z dopravy svých zaměstnanců.

## **9. POŠTA A ODLOŽENÉ VĚCI**

- 9.1. Správce, Ostraha ani jejich zástupci na recepci, nejsou oprávněni přebírat poštu nájemce bez předchozí souhlasu nájemce.



- 9.2. Správce ani Ostraha nenesou odpovědnost za jakékoli věci ponechané/odložené ve společných prostorách Budovy a/nebo na souvisejících pozemcích.

## **10. ZÁVĚREČNÁ A SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

- 10.1. Vlastník je oprávněn jednostranně měnit ustanovení tohoto Provozního řádu tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob nacházejících se v Budově a/nebo na souvisejících pozemcích, a/nebo aby byla zajištěna ochrana majetku umístěného v Budově a/nebo na souvisejících pozemcích.
- 10.2. Tento provozní řád nabývá platnosti dnem 1. září 2023.

**PŘÍLOHA Č. 6**

**SEZNAM PŘÍSLUŠENSTVÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

V PŘEDMĚTU NÁJMU SE NENALÉZÁ ŽÁDNÉ PŘÍSLUŠENSTVÍ

**PŘÍLOHA Č. 7**  
**VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU PRONAJÍMATELE**

**Výpis**

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl B, vložka 16436

**Datum vzniku a zápisu:**

1. října 2010

**Spisová značka:**

B 16436 vedená u Městského soudu v Praze

**Obchodní firma:**

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

**Sídlo:**

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

**Identifikační číslo:**

247 27 873

**Právní forma:**

Akciová společnost

**Předmět podnikání:**

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb  
zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

**Statutární orgán - představenstvo:****Předseda představenstva:**

GUY ST JOHN BARKER , dat. nar. 28. října 1959

Zdeňka Lhoty 469, 252 28 Černošice

Den vzniku funkce: 30. června 2022

Den vzniku členství: 30. června 2022

**člen představenstva:**

Ing. ZBYNĚK LAUBE , dat. nar. 22. září 1976

Tři Vršky 518, 267 01 Králův Dvůr

Den vzniku členství: 28. června 2024

**Počet členů:**

2

**Způsob jednání:**

Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

**Dozorčí rada:****člen dozorčí rady:**

TINA - KATHRIN RAUH , dat. nar. 1. prosince 1976

81675 Mnichov, Maria-Theresia Strasse 5, Spolková republika Německo

Den vzniku členství: 30. června 2020

**Počet členů:**

1

**Akcie:**

537 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 25 000,- Kč  
Aktionář je oprávněn akcie převést na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva.

4 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 5 000,- Kč  
Aktionář je oprávněn akcie převést na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva.

1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 15 000,- Kč

Akcionář je oprávněn akcie převést na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva.

11 218 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

---

**Základní kapitál:**

24 678 000,- Kč

Splaceno: 100%

---

**Ostatní skutečnosti:**

Společnost MEI Properties, a.s., IČ: 24727873, se sídlem Praha 1, Politických vězňů 912/10, PSČ 110 00, jako společnost nástupnická vznikla vnitrostátní fúzí splynutím zanikající společnosti MEI Properties, a.s., IČ: 28253302, se sídlem Praha 1, Politických vězňů 912/10, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce 14060, s další zanikající společností DELTATEL, s.r.o., IČ: 27880362, se sídlem Praha 1, Politických vězňů 912/10, PSČ 110 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C, vložce 123772, v důsledku čehož na ní přešlo jmění obou zanikajících společností.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

---

**ROZHODNUTÍ O SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU SPOLEČNOSTI**

Valná hromada společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s. (dále jen Společnost) v souladu s § 421 odstavec 2 písm. b), § 516 a § 544 odstavec 1 písm. a) zákona o obchodních korporacích rozhoduje o snížení základního kapitálu Společnosti takto:

(i) Základní kapitál Společnosti se snižuje z částky 26 343 000,- Kč (dvacet šest milionů tři sta čtyřicet tři tisíc korun českých) o částku 1 665 000,- Kč (jeden milion šest set šedesát pět tisíc korun českých) na částku 24 678 000,- Kč (dvacet čtyři milionů šest set sedmdesát osm tisíc korun českých);

(ii) Účelem snížení základního kapitálu Společnosti je úhrada části ztráty Společnosti. Ztráta (neuhrazená ztráta minulých let) Společnosti činí 140 751 374, 88 Kč (slovy: sto čtyřicet milionů sedm set padesát jedna tisíc tři sta sedmdesát čtyři korun českých a osmdesát osm haléřů) a snížením základního kapitálu bude uhrazena ztráta ve výši 1 665 000,- Kč (jeden milion šest set šedesát pět tisíc korun českých);

(iii) Snížení základního kapitálu Společnosti bude provedeno použitím vlastních akcií v majetku Společnosti. Ke snížení základního kapitálu použije Společnost vlastní akcie tak, že je zničí;

(iv) Celá částka odpovídající snížení základního kapitálu bude použita k úhradě neuhrazené ztráty minulých let Společnosti;

(v) Lhůta k předložení akcií za účelem jejich zničení se stanovuje na 30 (třicet) dnů ode dne zápisu nové výše základního kapitálu do obchodního rejstříku.

**Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).**

Dne: 20.10.2025 16:50

Údaje platné ke dni 20.10.2025 04:25

**PŘÍLOHA Č. 8**  
**VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU NÁJEMCE**

**Výpis**

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl A, vložka 7564

**Datum vzniku a zápisu:**

23. prosince 1992

**Spisová značka:**

A 7564 vedená u Městského soudu v Praze

**Obchodní firma:**

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

**Sídlo:**

Praha 9, Drahobejlova 1404/4

**Identifikační číslo:**

471 14 975

**Právní forma:**

Zdravotní pojišťovna (mimo VZP)

pojišťovna

**Předmět činnosti:**

Veřejné zdravotní pojištění vojáků v činné službě a žáků vojenských škol, kteří se připravují na službu vojáka z povolání a nejsou vojáky v činné službě, s výjimkou vojáků v záloze povolanců k vojenskému cvičení nebo službě v operačním nasazení.

Provádění veřejného zdravotního pojištění.

Zprostředkování úhrad nákladů zdravotních služeb hrazených z veřejného zdravotního pojištění, které byly poskytnuty poskytovateli zdravotních služeb a jinými oprávněnými subjekty v souladu s platnými právními předpisy České republiky, Evropské unie a na základě platně uzavřených a účinných mezinárodních smluv, kterými je Česká republika vázána.

Kontrola využívání a poskytování služeb plně nebo částečně hrazených zdravotním pojištěním v jejich objemu a kvalitě včetně dodržování cen u smluvních poskytovatelů a pojištěnců.

Půjčování zdravotnických prostředků pojištěncům na základě indikace ošetřujícího lékaře v souladu s platnými právními předpisy včetně vedení příslušné evidence.

Výkon práva hospodaření s majetkem jí svěřeným a hospodaření s vlastním majetkem. Svěřený majetek může být využíván pouze k účelu, pro který je určen platnými právními předpisy. Svěřený majetek pořízený z prostředků veřejného zdravotního pojištění nesmí být předmětem podnikání a nesmí být k podnikání využíván.

Výběr pojistného na zdravotní pojištění a kontrola tohoto výběru, včetně vymáhání dlužného pojistného, penále apod.

**Statutární orgán:****generální ředitel:**

Ing. JOSEF DIESSL , dat. nar. 28. prosince 1959

Za Pektinou 945, 538 03 Heřmanův Městec

Den vzniku funkce: 15. března 2025

Den vzniku členství: 15. března 2025

**Počet členů:**

1

**Způsob jednání:**

Organizaci zastupuje vůči třetím osobám generální ředitel pojišťovny. Podepisování za pojišťovnu provádí tak, že k vytištěnému nebo napsanému jménu pojišťovny připojí svůj podpis generální ředitel pojišťovny.

**Dozorčí rada:****člen:**

Mgr. FRANTIŠEK BOHÁČEK , dat. nar. 12. prosince 1984

Ke stadionu 946/19, Čakovice, 196 00 Praha 9

Den vzniku členství: 30. srpna 2021

---

**předseda dozorčí rady:**

št. prap. JAROMÍR LORENC , dat. nar. 2. února 1974

č.p. 60, 592 03 Kadov

Den vzniku funkce: 15. ledna 2025

Den vzniku členství: 13. prosince 2024

---

**místopředseda dozorčí rady:**

Ing. PETR PAVELEK, Ph.D. , dat. nar. 7. ledna 1976

Bílková 861/14, Staré Město, 110 00 Praha 1

Den vzniku funkce: 15. ledna 2025

Den vzniku členství: 13. března 2022

---

**člen dozorčí rady:**

Mgr. ONDŘEJ ČADY , dat. nar. 20. ledna 1982

Nové náměstí 1370/11, Uhřetěves, 104 00 Praha 10

Den vzniku členství: 17. března 2022

---

**člen dozorčí rady:**

Mgr. JANA MAŠKOVÁ, MBA , dat. nar. 7. června 1967

Říčanská 320, 250 83 Škvorec

Den vzniku funkce: 13. prosince 2024

Den vzniku členství: 13. prosince 2024

---

**člen dozorčí rady:**

MUDr. VÁCLAV HORÁK, MBA , dat. nar. 12. srpna 1970

Talichova 2041/5, Břevnov, 169 00 Praha 6

Den vzniku funkce: 13. prosince 2024

Den vzniku členství: 13. prosince 2024

---

**člen dozorčí rady:**

pplk. MUDr. DANA KUBELKOVÁ , dat. nar. 4. února 1976

Příběnická 978/10, Žižkov, 130 00 Praha 3

Den vzniku funkce: 13. prosince 2024

Den vzniku členství: 13. prosince 2024

---

**člen dozorčí rady:**

plk. gšt. Ing. LIBOR STOLIČKA , dat. nar. 10. července 1973

č.p. 339, 783 47 Hněvotín

Den vzniku funkce: 13. prosince 2024

Den vzniku členství: 13. prosince 2024

---

**člen dozorčí rady:**

plk. gšt. Ing. PAVEL VAVREČKA , dat. nar. 16. března 1972

Bezručova 1817/2, 390 03 Tábor

Den vzniku funkce: 13. prosince 2024

Den vzniku členství: 13. prosince 2024

---

**Počet členů:**

9

---

**Ostatní skutečnosti:**



Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky byla založena ve smyslu § 5, zák. č. 280/92 Sb.

---

Na základě rozhodnutí Ministerstva zdravotnictví ČR č.j. 39450/97, SPZ-996/97 ze dne 24.10.1997 a dohody o složení Zdravotní pojišťovny CRYSTAL a Vojenské zdravotní pojišťovny České republiky ze dne 29.10.1997 končí bez provedení likvidace činnost Zdravotní pojišťovny CRYSTAL se sídlem v Liberci, identifikační číslo 490 99 183 ke dni 31.10.1997 s tím, že veškerá práva a povinnosti Zdravotní pojišťovny CRYSTAL přecházejí tímto dnem na Vojenskou zdravotní pojišťovnu České republiky se sídlem v Praze 9, identifikační číslo 471 14 975.

**Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu** (<http://www.justice.cz>).

Dne: 20.10.2025 16:04

Údaje platné ke dni 20.10.2025 04:25

**PŘÍLOHA Č. 9**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ TÝKAJÍCÍ SE PŘEDMĚTU NÁJMU**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2024 09:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 13759

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Arcona Capital Central European Properties, a.s., Politických vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1	24727873	

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

694/1	1469	ostatní plocha	jiná plocha	
-------	------	----------------	-------------	--

694/2	1557	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	------	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: Ústí nad Labem-centrum, č.p. 2261, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 694/2

694/4	254	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	-----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 694/4

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání místností nebo jejich částí stavby č.p. 2261 za účelem provozu, údržby a oprav komunikační infrastruktury v rozsahu vyznačeném v půdorysných plánech příslušných nemovitostí a přístupu k místnostem, a to v rozsahu nezbytném pro dosažení účelu

*Oprávnění pro*

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha  
9, RČ/IČO: 04084063

*Povinnost k*

Parcela: 694/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2008.

V-5880/2008-510

Listina Smlouva o zániku věcného břemene ,zrušení části věcného břemene ze dne 27.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.01.2011.

V-308/2011-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

spočívající ve zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy ,UL, UNIFIKACE - vým. rozvaděčů v cizích T" - konkrétně technologické zařízení VN včetně přírodních kabelů VN umístěné na stavbě č.p. 2261- dle přiložené smlouvy o zřízení věcného břemene č. IE-12-4003561/VB/007, v rozsahu dle situačního snímku

*Oprávnění pro*

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

*Povinnost k*

Parcela: 694/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná , č.j. IE-12-4003561/VB/007 ze dne 09.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2017 10:45:00. Zápis proveden dne 14.03.2017.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2024 09:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 13759

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-1242/2017-510

Pořadí k 20.02.2017 10:45

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění všech existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů vzniklých nejpozději do 31.12.2029 na základě úvěrové smlouvy ref. č. 24727873 ze dne 7.10.2019, a to včetně příslušenství, až do maximální celkové částky 1.320.000.000,- Kč nebo jejího ekvivalentu v jakékoli jiné měně.

*Oprávnění pro*

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

*Povinnost k*

Parcela: 694/1, Parcela: 694/2, Parcela: 694/4

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2019 13:36:38. Zápis proveden dne 30.10.2019; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-6352/2019-510

Pořadí k 08.10.2019 13:36

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2019 13:36:38. Zápis proveden dne 30.10.2019; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-6352/2019-510

o **Zákaz zcizení a zatížení**

na základě smlouvy o zastavení nemovitých věcí ze dne 7.10.2019 na dobu trvání zástavního práva, nejdéle však do 31. prosince 2029.

*Oprávnění pro*

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

*Povinnost k*

Parcela: 694/1, Parcela: 694/2, Parcela: 694/4

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2019 13:36:38. Zápis proveden dne 30.10.2019; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-6352/2019-510

Pořadí k 08.10.2019 13:36

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

o **Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnutí obchodních společností ze dne 06.10.2010.**

Z-8249/2010-510

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2024 09:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 13759

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Arcona Capital Central European Properties, a.s., Politických vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 24727873

---

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 02.01.2024 09:57:44

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**PŘÍLOHA Č. 10**  
**PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY**

# PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

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

**Ulice, číslo:** Berní 2261/1

**PSČ, místo:** 400 01 Ústí nad Labem

**Typ budovy:** Objekt občanského vybavení

**Plocha obálky budovy:** 7143,5 m<sup>2</sup>

**Objemový faktor tvaru A/V:** 0,31 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>

**Energeticky vztázná plocha:** 6011,7 m<sup>2</sup>

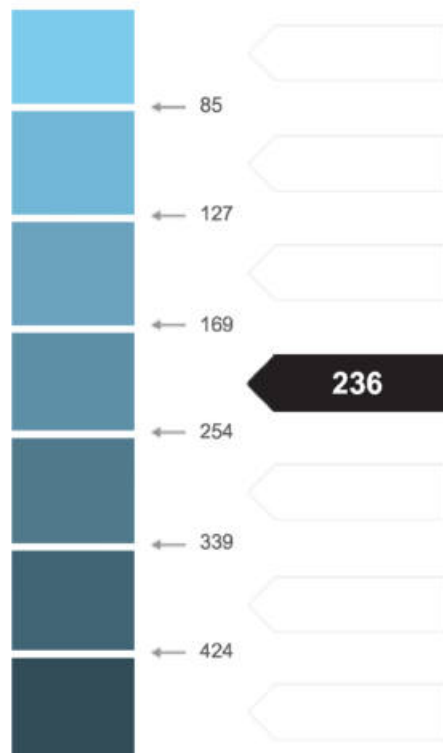
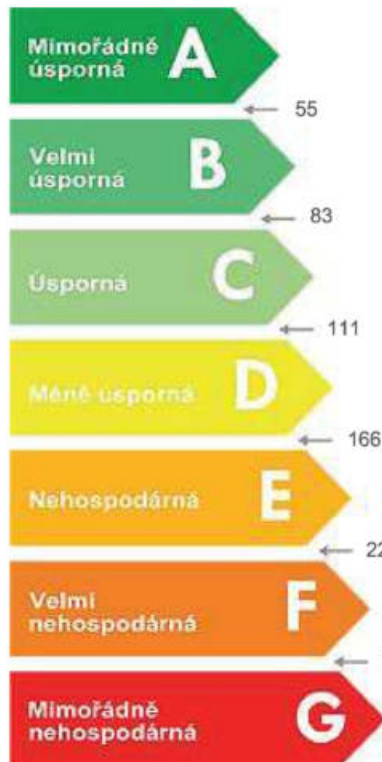


## ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

**Celková dodaná energie**  
(Energie na vstupu do budovy)

**Neobnovitelná primární energie**  
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

**Měrné hodnoty** kWh/(m<sup>2</sup>·rok)



**Hodnoty pro celou budovu**  
MWh/rok

**1114,047**

**1417,336**

**PŘÍLOHA Č. 11**  
**PLNÁ MOC**



## PLNÁ MOC

### MY, NÍŽE PODEPSANÁ SPOLEČNOST

**Arcona Capital Central European Properties, a.s.**, se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 247 27 873, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16436

(dále jen „Zmocnitel“)

### UDĚLUJEME PLNOU MOC

společnosti **B2 Assets s.r.o.**, se sídlem Na Poříčí 1046/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 241 70 801, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 185233

(dále jen „Zmocněnec“),

na jejímž základě je Zmocněnec oprávněn za Zmocnitele právně jednat ve spojitosti s výkonem vlastnického práva k nemovitostem ve vlastnictví Zmocnitele (společně dále jen „**Nemovitosti**“ nebo samostatně „**Nemovitost**“), a to mimo jiné především:

- i. vyjednávat se třetími osobami podmínky přenechání Nemovitostí nebo jejich částí do užívání třetím osobám a takové osoby za Zmocnitele vyhledávat;
- ii. právně jednat v souvislosti se zajištěním správy a provozu Nemovitostí v rozsahu nezbytném pro zajištění užívání Nemovitostí třetími osobami, včetně předání a převzetí pronajatých prostor v těchto Nemovitostech;
- iii. právně jednat v souvislosti se zajištěním údržby Nemovitostí v rozsahu nezbytném pro výkon vlastnického práva Zmocnitele v souladu s platnými právními předpisy;
- iv. právně jednat, zejména pak uzavírat, měnit a ukončovat smlouvy, v souvislosti s poskytováním služeb za účelem provozu a správy Nemovitostí a v souvislosti se zajištěním dodávek služeb a médií s provozováním Nemovitostí spojených;
- v. právně jednat se stavebním úřadem a v této souvislosti dotčenými správními orgány, jakož i všemi účastníky stavebních řízení;
- vi. zastupovat Zmocnitele ve vztahu ke všem dodavatelům stavby objektů a řízení, zejména pak ve věcech odstraňování reklamačních závad;
- vii. vystavovat faktury za nájemné, služby a další poplatky za Zmocnitele v rámci správy objektu;
- viii. provádět úhrady dodavatelských faktur za služby a dodávky médií a dalších plateb spojených s provozem Nemovitostí.

Zmocněnec je v rozsahu nezbytném k naplnění účelu této plné moci oprávněn za Zmocnitele zejména, avšak nevýlučně, vystavovat faktury a daňové doklady, přebírat plnění ze smluv uzavřených Zmocnitelem nebo třetími osobami v zastoupení Zmocnitele související s provozem Nemovitostí a taková plnění za Zmocnitele vymáhat.

Zmocněnec je oprávněn zastupovat Zmocnitele před třetími osobami, orgány státní správy a orgány místní samosprávy, činit vůči třetím osobám, orgánům státní správy a orgánům státní samosprávy a jiným úřadům návrhy a podání, takové návrhy či podání doplňovat anebo brát zpět, a to i před všemi účastníky takových řízení.

Zmocněnec je v rámci tohoto zmocnění a v rozsahu blíže vymezeném mezi Zmocnitelem a Zmocněncem dále oprávněn plnit veškeré povinnosti Zmocnitele jako pronajímatele, vyplývající z nájemních smluv uzavřených mezi Zmocnitelem a nájemci na prostory Nemovitosti včetně uzavírání, změny a ukončování smluv s nájemci.

Zmocněnec není oprávněn zastupovat Zmocnitele před soudy České republiky.

Zmocněnec není oprávněn k jakémukoli nakládání s Nemovitostmi, zejména pak ke zcizení nebo zatížení Nemovitostí, ani k uzavírání jiných smluv (zejména nájemních) v souvislosti s Nemovitostmi, než smluv uvedených výše, a v souvislosti s Nemovitostmi bude právně jednat pouze jako zástupce Zmocnitele ve věci její správy.

Zmocněnec je oprávněn právně jednat v rozsahu této plné moci v rozsahu, v jakém je oprávněn jednat Zmocnitel.

Tato plná moc platí i v případech, kdy je právním předpisem vyžadována zvláštní plná moc.

Zmocněnec je oprávněn v rozsahu této plné moci udělit substituční plnou moc třetí osobě podle svého výlučného uvážení.

Tato plná moc je udělena na dobu neurčitou a zaniká, je-li písemně odvolána Zmocnitelem nebo vypovězena Zmocněncem, a to s účinností ke dni, kdy je právní jednání spočívající v odvolání plné moci nebo vypovědi plné moci doručeno druhé straně.

V Praze dne 9.10.2024

Za Arcona Capital Central European Properties, a.s.



Jméno: Ing. Zbyněk Laube

Funkce: člen představenstva

V Praze dne

9.10.2024

Plnou moc tímto za B2 Assets s.r.o. přijímám.



Jméno: Dušan Boček

Funkce: jednatel

Arcona Capital Central European Properties, a.s.  
Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1  
IČ: 247 27 873



## SUBSTITUČNÍ PLNÁ MOC

**B2 Assets s.r.o.**

IČ: 241 70 801

se sídlem Praha, Na Poříčí 1046/24, PSČ 110 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským  
soudem v Praze, sp. zn. C 185233  
(dále také jako „Zmocnitel“)

na základě plné moci udělené dne 9.10.2024 ze strany  
společnosti

**Arcona Capital Central European Properties, a.s.**

IČ: 247 27 873

se sídlem Praha, Politických vězňů 912/10,  
PSČ 110 00

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským  
soudem v Praze, sp. zn. B 16436  
(dále také jako „Arcona“)

k tomu, aby Zmocnitel za společnost Arcona právně  
jednal ve spojitosti s výkonem vlastnického práva  
k nemovitostem ve vlastnictví společnosti Arcona  
(společně dále také jako „Nemovitosti“ nebo  
samostatně „Nemovitost“), a to mimo jiné především

- a) vyjednával se třetími osobami podmínky  
přenechání Nemovitostí nebo jejich částí do  
užívání třetím osobám a takové osoby za  
společnost Arcona vyhledával;
- b) právně jednal v souvislosti se zajištěním správy  
a provozu Nemovitostí v rozsahu nezbytném pro  
zajištění užívání Nemovitostí třetími osobami,  
včetně předání a převzetí pronajatých prostor  
v těchto Nemovitostech;
- c) právně jednal v souvislosti se zajištěním údržby  
Nemovitostí v rozsahu nezbytném pro výkon  
vlastnického práva společnosti Arcona v souladu  
s platnými právními předpisy;
- d) právně jednal, zejména pak uzavíral, měnil a  
ukončoval smlouvy, v souvislosti  
s poskytováním služeb za účelem provozu a  
správy Nemovitostí a v souvislosti se zajištěním  
dodávek služeb a médií s provozováním  
Nemovitostí spojených;

## SUBSTITUTE POWER OF ATTORNEY

**B2 Assets s.r.o.**

Id. No.: 241 70 801

with its registered office at Prague, Na Poříčí  
1046/24, postal code 110 00

registered in the commercial register maintained by  
the Municipal Court in Prague, file No. C 185233  
(hereinafter also referred to as the “Principal”)

on the basis of a power of attorney granted on  
09 October 2024 by the company

**Arcona Capital Central European Properties, a.s.**

Id. No.: 247 27 873

with its registered office at Prague, Politických vězňů  
912/10, postal code 110 00

registered in the commercial register maintained by  
the Municipal Court in Prague, file No. B 16436  
(hereinafter also referred to as “Arcona”)

in order for the Principal to represent the company  
Arcona in legal actions in connection with exercise of  
ownership title to real estate owned by the company  
Arcona (hereinafter also referred to as “Real Estate”),  
inter alia in particular

- a) to negotiate with third parties the terms and  
conditions for the transfer of the Real Estate or  
its parts for use by third parties and to seek out  
such third parties on behalf of the company  
Arcona;
- b) to legally act in connection with the management  
and operation of the Real Estate to the extent  
necessary to secure the use of the Real Estate by  
third parties, including the handover and  
takeover of the leased premises in the Real  
Estate;
- c) to legally act in connection with the maintenance  
of the Real Estate to the extent necessary for the  
exercise of ownership rights of the company  
Arcona in accordance with applicable law;
- d) to legally act, in particular to conclude, amend  
and terminate contracts, in connection with  
provision of services for operation and  
management of the Real Estate and in connection  
with provision of services and utilities related to  
the operation of the Real Estate;

- |  |   |
|--|---|
| <p>e) právně jednal se stavebním úřadem a v této souvislosti dotčenými orgány státní správy, jakož i všemi účastníky stavebních řízení;</p>          | <p>e) to legally act with the building authority and in this context with the state administration authorities concerned, as well as with all participants in building proceedings;</p>     |
| <p>f) zastupoval společnost Arcona ve vztahu ke všem dodavatelům stavby objektů a řízení, zejména pak ve věcech odstraňování reklamačních závad;</p> | <p>f) to represent the company Arcona in relation to all contractors in the construction of the buildings and in the proceedings, in particular in matters of rectification of defects;</p> |
| <p>g) vystavoval faktury za nájemné, služby a další poplatky za společnost Arcona v rámci správy objektu;</p>  | <p>g) to issue invoices for rent, services and other charges on behalf of the company Arcona within the management of the premises;</p>   |
| <p>h) prováděl úhrady dodavatelských faktur za služby a dodávky médií a dalších plateb spojených s provozem Nemovitostí,</p>                         | <p>h) to make payments of contractor invoices for utilities and utility supplies and other payments associated with the operation of the Real Estate,</p>                                   |

s tím, že současně

whereas, at the same time

- |   |  |
|---|--|
| <p>(i) Zmocnitel je v rozsahu nezbytném k naplnění účelu uvedené plné moci za společnost Arcona zejména, avšak nevýlučně oprávněn vystavovat i další faktury a daňové doklady, přebírat plnění ze smluv uzavřených společností Arcona nebo třetími osobami v zastoupení společnosti Arcona související s provozem Nemovitostí a taková plnění za společnost Arcona vymáhat;</p> | <p>(i) to the extent necessary to fulfil the purpose of the given power of attorney, the Principal shall, in particular, but not exclusively, issue other invoices and tax documents, accept performance under contracts entered into by the company Arcona or third parties on behalf of the company Arcona relating to the operation of the Real Estate, and enforce such performance on behalf of the company Arcona;</p>                   |
| <p>(ii) Zmocnitel je oprávněn zastupovat společnost Arcona před třetími osobami, orgány státní správy, orgány místní samosprávy a jinými úřady, činit vůči třetím osobám, orgánům státní správy, orgánům státní samosprávy a jiným úřadům návrhy a podání, takové návrhy či podání doplňovat anebo brát zpět, a to i před všemi účastníky takových řízení;</p>                  | <p>(ii) the Principal is authorized to represent the company Arcona before third parties, state authorities, local authorities and other authorities, to make motions and submissions to third parties, state authorities, local authorities and other authorities, to supplement or withdraw such motions or submissions, including before all parties to such proceedings;</p>   |
| <p>(iii) Zmocnitel je v rámci uvedeného zmocnění a v rozsahu blíže vymezeném mezi společností Arcona a Zmocnitelem dále oprávněn plnit veškeré povinnosti společnosti Arcona jako pronajímatele, vyplývající z nájemních smluv uzavřených mezi společností Arcona a nájemci na prostory Nemovitostí včetně uzavírání, změny a ukončování smluv s nájemci;</p>                   | <p>(iii) within the scope of the given authorization and to the extent further defined between the company Arcona and the Principal, the Principal is further authorized to perform all obligations of the company Arcona as a landlord under lease contracts concluded between the company Arcona and the tenants of the premises in the Real Estate, including the execution, amendments and terminations of contracts with the tenants;</p> |
| <p>(iv) Zmocnitel není oprávněn zastupovat společnost Arcona před soudy České republiky;</p>  | <p>(iv) the Principal is not authorized to represent the company Arcona before the courts of the Czech Republic;</p>   |



- (v) Zmocnitel není oprávněn k jakémukoliv nakládání s Nemovitostmi, zejména pak ke zcizení nebo zatížení Nemovitostí, ani k uzavírání jiných smluv (zejména nájemních), v souvislosti s Nemovitostmi než smluv uvedených výše, a v souvislosti s Nemovitostmi bude právně jednat pouze jako zástupce společnosti Arcona ve věci její správy;
- (vi) Zmocnitel je oprávněn právně jednat v rozsahu uvedené plné moci v rozsahu, v jakém je oprávněna jednat společnost Arcona;
- (vii) uvedená plná moc platí i v případech, kdy je právním předpisem vyžadována zvláštní plná moc,
- (v) the Principal is not entitled to any disposal of the Real Estate, in particular to alienate or encumber the Real Estate, nor to enter into any contracts (in particular lease contracts) in relation to the Real Estate other than those referred to above, and shall legally act in relation to the Real Estate only as representative of the company Arcona in relation to its management;
- (vi) the Principal is entitled to act under the given power of attorney to the extent that the company Arcona is entitled to act;
- (vii) the given power of attorney applies also in cases where a special power of attorney is required by legislation,

tímto dále zmocňuje

hereby further authorizes

ke všem právním jednáním, rozhodnutím a/nebo jiným úkonům v rozsahu shora uvedené plné moci.


to all legal actions, decisions and/or other acts within the extent of the above specified power of attorney.

Tato substituční plná moc je udělena na dobu platnosti shora uvedených plné moci.


This substitute power of attorney is granted for the period of the validity of the above specified power of attorney.

Tato substituční plná moc je vyhotovena dvojazyčně, a to v českém a anglickém jazyce. V případě jazykových rozdílů je rozhodnou česká verze.

This substitute power of attorney is executed bilingually, in Czech and English language. In case of language differences, the Czech version shall prevail.

  
**B2 Assets s.r.o.**  
Dušan Boček  
jednatel / managing director

Misto / Place:  
Datum / Date:

  
**B2 Assets s.r.o.**  
Matthias Plattner  
jednatel / managing director

Zmocnění v plném rozsahu přijímám. / I hereby accept the authorization in full extent.




V Praze, dne \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Za Pronajímatele**



Arcona Capital Central European Properties, a.s.  
B2 Assets s.r.o., na základě plné moci

  
zmocněnkyně

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Za Nájemce**



Vojenská zdravotní pojišťovna České  
republiky

Ing. Josef Diessl  
generální ředitel