**nájemní smlouva**

uzavřená dle zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

evidovaná v FC Properties a.s. pod číslem 41101111 (dále jen jako „Smlouva")

Společnost: FC Properties a.s.

se sídlem: Mariánské náměstí 617/1, Komárov, 617 00 Brno

IČ: 03507441

DIČ: CZ03507441

Bankovní spojení: J & T Banka, a.s., čís. účtu: xxx

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7201

v zastoupení: MEI Property Services, s.r.o.

se sídlem: Holušická 2221/3, Chodov, 148 00 Praha 4

zastoupená: Mgr. Jan Matulík, jednatel

IČ: 27164829

DIČ: CZ27164829

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223

dále jen „Pronajímatel"

a

**Centrum pro regionální rozvoj České republiky**

se sídlem; Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

zastoupená: ing. Zdeněk Vašák - pověřen vedením

IČ; 04095316

DIČ; CZ04095316

Plátce DPH: Ne

Doručovací adresa: Centrum pro regionální rozvoj České republiky. Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

dále jen „Nájemce"

společně také jako „Smluvní strany"

Preambule

Pronajímatel je mj. vlastníkem budovy č.p. 617 stojící na pozemcích pare. č. 612/15 a pare. č. 612/27 a nacházející se na adrese Mariánské náměstí 617/1, 617 00 Brno- Komárov v k.ú. 611026 Komárov zapsané na listu vlastnictví č. 831 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj. Katastrální pracoviště Brno - město, specifikované na listu vlastnictví, jehož kopie tvoří přílohu č.4 této Smlouvy (dále také jen „Budova C“), a jeoprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v této Smlouvě do úplatného užívání Nájemci.

Pronajímatel je též vlastníkem budovy bez č.p. stojící na pozemcích pare. č. 612/11 a pare. č. 612/26 a nacházející se na adrese Mariánské náměstí 617/1, 617 00 Brno- Komárov v k.ú. 611026 Komárov zapsané na listu vlastnictví č. 831 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, specifikované na listu vlastnictví, jehož kopie tvoří přílohu č.4 této Smlouvy (dále také jen „Budova H“), a je oprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v této Smlouvě do úplatného užívání Nájemci.

Pronajímatel je též vlastníkem budovy bez č.p. stojící na pozemku pare. č. 612/3 na adrese Mariánské náměstí 617/1, 617 00 Brno-Komárov v k.ú. 611026 Komárov zapsané na listu vlastnictví č. 831 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, specifikované na listu vlastnictví, jehož kopie tvoří přílohu č.4 této Smlouvy (dále také jen „Budova B“), a je oprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v této Smlouvě do úplatného užívání Nájemci.

Článek 1 Předmět nájmu

Pronajímatel na straně jedné a Nájemce na straně druhé se dohodli takto:

1. Pronajímatel za podmínek stanovených touto Smlouvou a Všeobecnými podmínkami

nájmu tvořícími přílohu č. 3 této Smlouvy pronajímá Nájemci dle harmonogramu uvedeného v čl. 2 odst. 2 této Smlouvy nebytové prostory v Budově C a Budově H, jejichž dispozice, umístění v Budově C a Budově H a výměra jsou vymezeny v příloze č. 2 této Smlouvy, a to spolu se všemi jejich součástmi a příslušenstvím. Spolu s těmito prostory přenechává Pronajímatel do nájmu Nájemci rovněž i parkovací místa, jak je rovněž specifikováno v příloze č.2 této Smlouvy (to vše společně dále jen „Předmět nájmu"). Nájemce tímto přijímá do nájmu Předmět nájmu dle harmonogramu uvedeného v čl. 2 odst. 2 této Smlouvy, a to za podmínek stanovených touto Smlouvou a Všeobecnými podmínkami nájmu.

1. Pronajímatel a Nájemce se zavazují, že si vzájemně předají/převezmou Předmět

nájmu, včetně klíčů, vstupních, parkovacích a jiných přístupových karet a čipů,

nejpozději ke dni, který je v článku 2 této Smlouvy níže uveden jako den počátku nájmu a o takovém předání a převzetí sepíší předávací protokol. Článek 1 Všeobecných podmínek nájmu se proto nepoužije.

1. Nájemce je oprávněn si Předmět nájmu přizpůsobit (rozmístění nábytku, barva

výmalby, podlahová krytina, stínící technika, svítící technika apod.) dle svých potřeb a představ i bez předchozího souhlasu Pronajímatele. Souhlas Pronajímatele dle článku 9,1 bodu (i) Všeobecných podmínek nájmu se vyžaduje jen při podstatných změnách v Předmětu nájmu (např. změně vedení rozvodů elektřiny, vody, plynu, kanalizace atd.). Při ukončení nájmu dle této Smlouvy přitom Nájemce není povinen odstranit z Předmětu nájmu ty změny, úpravy, renovace nebo instalace, které byly provedeny Pronajímatelem, jakož i ty, které byly provedeny Nájemcem za výslovného souhlasu Pronajímatele.

1. Při užívání předmětu nájmu je nájemce oprávněn bezúplatně užívat rovněž společné prostory Budovy C a Budovy H v rozsahu potřebném pro řádné užívání Předmětu nájmu (např. vstupní prostory, chodby, výtahy, schodiště, společná sociální zařízení apod.), jak je v podrobnostech upraveno v článku 3.1 bodu (ii) Všeobecných podmínek nájmu. Pronajímatel a Nájemce se v této souvislosti dohodli, že v článku 3.1 bodu (ii) Všeobecných podmínek nájmu se poslední věta nahrazuje následujícím zněním: „Pronajímatel má právo upravit vymezení společných prostor O této úpravě je Pronajímatel povinen písemně informovat Nájemce nejméně 1 měsíc před účinností změny takového vymezení společných prostor Změna vymezení společných prostor nesmí omezit, ztížit či znemožnit užívání Předmětu nájmu".
2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že v článku 3.1 bodu (iii) Všeobecných podmínek nájmu se první věta nahrazuje následujícím zněním: "Nájemce Je oprávněn umístit nebo skladovat věci v Budově C a Budově H i mimo prostory tvořící předmět nájmu, a to v nevyhnutelných případech a na dobu nezbytně nutnou nejdéle po dobu 1 týdne. ” Tímto skladováním nesmí ohrožovat povinnost stanovené právními předpisy bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a požární ochrany, tj. zejména blokovat únikové požární cesty, skladovat vysoce hořlavý materiál apod.
3. Smluvní strany se dále dohody, že v článku 8 bodu (ii) Všeobecných podmínek nájmu se poslední věta nahrazuje následujícím zněním: ‘V případě, že nájemce bez rozumného důvodu odepře udělení svého souhlasu, není oprávněn uplatňovat jakékoliv nároky plynoucí ze skutečnosti, že výkon jeho nájemního práva byl v důsledku neprovedení stavebních úprav, resp. oprav, omezen.
4. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat za účelem vykonávání činnosti dle zák. č. 248/2000 Sb., a Statutu CRR ČR.
5. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že se článek 2 bodu (iii) Všeobecných podmínek nájmu nahrazuje následujícím zněním: "Nájemce bude užívat předmět nájmu tak, aby nerušil výkon vlastnického práva pronajímatele k nemovitostem, ani výkon práv ostatních nájemců prostor nacházejících se v Budově C a Budově H."
6. Pronajímatel a nájemce do dohodli, že Pronajímatel po celou dobu nájmu dle této Smlouvy zajistí na své náklady řádný provoz a údržbu elektronického zabezpečovacího systému (dále jen „EZS”) Budovy C a Budovy H a to následujícím způsobem:
7. Pronajímatel nejpozději do 18. 1. 2016 na EZS napojí a aktivuje čidla monitorující

vstupy do chodby č.305 v Budově C od výtahů a únikového schodiště /m.č. 331/;

1. Pronajímatel nejpozději do 1. 3. 2016 na EZS napojí a aktivuje čidla monitorující

vstupy do chodby m.č. 434 v Budově C od výtahů a únikového schodiště /m.č. 428/;

1. Pronajímatel nejpozději do 1. 1. 2017 na EZS napojí a aktivuje čidla monitorující

vstupy do místností archivu m.č. 237 a 236 v Budově H, a

umožní Nájemci EZS užívat od výše uvedených dat.

1. Bude-li Pronajímatel v prodlení se splněním kterékoliv povinnosti plynoucí mu z odst. 1, 2 a 4 a 9 tohoto článku výše, bude povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši Kč
2. -Kč za každý byť jen započatý den, kdy bude Pronajímatel v prodlení s jejím splněním.
3. Nájemce, jeho zaměstnanci, klienti a dodavatelé jsou oprávněni vstupovat a odcházet do a z Budovy C a Budovy H kdykoliv, a to i mimo provozní dobu upravenou v provozním řádu k těmto budovám, a to jak v pracovních, tak i v nepracovních dnech. Za tímto účelem Pronajímatel sdělí Nájemci přístupové kódy či hesla nebo předá vstupní klíče, karty, čipy nebo jiné prostředky k elektronickému zabezpečovacímu systému obou budov.

Článek 2 Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou od 18.1.2016 (dále jen „Počátek nájmu") do 31.1.2024 (dále jen „Doba nájmu“).
2. V návaznosti na ujednání čl. 1 odst. 1 této Smlouvy se Smluvní strany dohodly, že Předmět nájmu (tj. počet místností a částí chodeb v Budově C) se bude v průběhu trvání této Smlouvy měnit, a to podle specifikace místností a určeného harmonogramu, jak je uveden v tomto odstavci a jak je blíže specifikován v příloze č. 2 této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že nedomluví-li se jinak, bude v souladu s přílohou č. 2 této smlouvy Předmětem nájmu v průběhu trvání této smlouvy následující:
3. od 18. 1. 2016 (včetně) do 29. 2. 2016 (včetně) - 26 určených místnosti ve
4. NP Budovy C, včetně chodby, kuchyňky, sociálního zařízení,- o celkové výměře 439,18 m^, jak jsou vymezeny v půdorysném plánu 3.NP Budovy C tvořícím přílohu č. 2 této Smlouvy, jakož i čtyř (4) parkovacích míst v areálu (zřetelně označených pojmenováním nájemce a zakreslených na mapce tvořící přílohu č. 2 této Smlouvy); celková výměra pronajatých prostor v rozsahu vymezeném pod a) tohoto odstavce bude činit 439,18 m^ a celkový počet pronajatých parkovacích státní bude činit čtyři (4);
5. od 1. 3, 2016 (včetně) do 31. 12. 2016 (včetně) - vše uvedené v tomto

odstavci pod písm. a) výše a dále i 7 určených místností ve 4. NP Budovy C, , jak jsou vymezeny v půdorysném plánu 4.NP tvořícím přílohu č. 2 této Smlouvy; celková výměra pronajatých prostor v rozsahu vymezeném pod písm.

1. a b) tohoto odstavce bude činit 585,39 m^ a celkový počet pronajatých parkovacích státní bude činit čtyři (4);
2. od 1.1.2017 (včetně) - vše uvedené v tomto odstavci pod písm. a) i b) výše a

dále i 19 určených místností v 4. NP Budovy C, včetně chodby, kuchyňky a sociálního zařízení jak jsou vymezeny v půdorysném plánu 4.NP a dále též 2 (dvě) místnosti v 2NP Budovy H o výměře 64,43 m2 jak jsou vymezeny v půdorysném plánu 2NP Budovy H tvořícím přílohu č. 2 této Smlouvy; celková výměra pronajatých prostor v rozsahu vymezeném pod písm. a), b) a c) tohoto odstavce bude činit 942,84 m^ a celkový počet pronajatých parkovacích státní bude činit čtyři (4);

1. Smluvní strany se dohodly, že se ve prospěch Nájemce zřizuje právo opce prodloužit dobu nájmu o dalších 8 let, a to tím způsobem, že nejméně 3 měsíce před koncem Doby nájmu Nájemce písemně informuje Pronajímatele, že na pokračování nájemního vztahu trvá. Doručením písemného oznámení Nájemce Pronajímateli dle tohotoodstavce se nájem dle této Smlouvy prodlužuje o dalších 8 let až do 31.1.2032. Toto právo opce však lze použít za dobu trvání smluvního vztahu jen jednou. Podmínkou pro uplatnění opce dle tohoto odstavce je, že Nájemce řádně plní své povinnosti plynoucí z této Smlouvy, zejména, že není opakovaně v prodlení s úhradou svých splatných závazků vůči Pronajímateli. Nájemce tímto bere na vědomí, že nevyužitím práva opce ve výše uvedené lhůtě právo opce zaniká.
2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že se nepoužije článek 25 Všeobecných podmínek nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou Nájemci, a to v případě, že Nájemce podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy. Porušením povinností, které zakládá právo Pronajímatele na výpověď dle tohoto odstavce se, pro účely Smlouvy, rozumí výhradně to, že:
4. Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek nájmu po dobu delší než jeden (1) měsíc, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
5. Nájemce je po dobu delší než jeden (1) měsíc v prodlení s doplněním Jistoty specifikované v článku 3 této Smlouvy níže, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
6. Nájemce užívá předmět nájmu v zásadním rozporu s účelem nájmu stanoveným ve Smlouvě a/nebo Všeobecných podmínkách nájmu, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele;
7. Nájemce užívá Předmět nájmu nebo společné prostory či venkovní zařízení způsobem, jež je v rozporu se Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele;
8. Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo jakékoli osobě umožní jiné užívání předmětu nájmu nebo jakékoli jeho části;
9. nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené Provozním řádem a/nebo Bezpečnostními předpisy a takové porušení neodstraní k písemné výzvě Pronajímatele ani v dodatečné 30 denní lhůtě;
10. má-li být Budova C nebo Budova H, v níž se Předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu, a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
11. V období od Počátku nájmu do 31.1.2019 (včetně) dále jen „První období nájmu" je Nájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu ze zákonných důvodů, a to z důvodů dle ust. § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2232 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dále též z následujících důvodů:
12. bude-li podstatně změněn předmět činnosti Nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu;
13. bude-li rozhodnuto o reorganizaci, restrukturalizaci nebo jiné podstatné organizační změně Nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu;
14. bude-li zrušen Nájemce nebo bude-li rozhodnuto o zrušení jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu;
15. bude-li rozhodnuto o přemístění Nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu.
16. V případě ukončení nájmu z důvodů uvedených pod písm. a) až d) předchozího odstavce, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s úpravou předmětu nájmu pro Nájemce a to ve výši 47. 356,- Kč + DPH za každý měsíc zbývající od uplynutí výpovědní doby do uplynutí Prvního období nájmu.
17. Po uplynutí Prvního období nájmu, tedy od 1.2.2019 (včetně) je Nájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z důvodu uvedených v odstavci 6 tohoto článku výše nebo i bez udání důvodu, aniž by byl povinen hradit Pronajímateli kompenzaci dle odst. 7 tohoto článku výše.
18. Výpovědní doba Pronajímatele i Nájemce činí šest (6) měsíců ode dne doručení výpovědi druhé Smluvní straně na doručovací adresu uvedenou v této Smlouvě, případně na jinou adresu, kterou jedna ze Smluvních stran oznámí druhé Smluvní straně nejméně jeden (1) měsíc předem.

Článek 3

Výše nájemného a způsob placení

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu v období od 18.1.2016 (včetně) do 29. 2. 2016 (včetně) / I.ETAPA/ bylo Smluvními stranami dohodnuto takto;
2. Nájemné za užívání místností (kanceláří) ve 3. nadzemním podlaží (3.NP) Budovy C, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy; činí 1450 Kč/m2/rok, celkem 35.778,75 Kč měsíčně.
3. Nájemné za užívání ostatních prostor ve 3. nadzemním podlaží (3.NP) Budovy C činí 850 Kč/m2/rok, 10.134,83 Kč měsíčně, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy;
4. Nájemné za 4 parkovací místa, jak jsou zakreslena v příloze č. 2 této Smlouvy činí 700,-Kč/parkovací místo, celkem 2.800,-Kč měsíčně.

Nájemné pod písm. a) až b) výše se nenavyšuje o daň z přidané hodnoty. K nájemnému pod písm. c) bude účtována daň z přidané hodnoty.

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu v období od 1.3.2016 (včetně) do 31. 12. 2016 (včetně) / II.ETAPA/ bylo Smluvními stranami dohodnuto takto:
2. Nájemné za užívání místností (kanceláří) shodně jako v I: ETAPĚ ve 3. nadzemním podlaží (3.NP) Budovy C, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy; činí 1450 Kč/m2/rok, celkem 35.778,75 Kč měsíčně.
3. Nájemné za užívání ostatních prostor shodně jako v I. ETAPĚ ve 3. nadzemním podlaží (3.NP) Budovy C činí 850 Kč/m2/rok, 10.134,83 Kč měsíčně, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy;
4. Nájemné za užívání místností (kanceláří) ve II. ETAPĚ ve 4. nadzemním podlaží (4.NP) Budovy C, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy; činí 1450 Kč/m2/rok, celkem 17.667,04 Kč měsíčně
5. Nájemné za 4 parkovací místa , jak jsou zakreslena v příloze č. 2 této Smlouvy činí shodně jako v I; ETAPĚ měsíčně 700,-Kč/parkovací místo, celkem 2.800,-Kč měsíčně / bez DPH/.

Nájemné pod písm. a) až c) výše se nenavyšuje o daň z přidané hodnoty.

K nájemnému pod písm. d) bude účtována daň z přidané hodnoty.

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu v období od 1.1.2017 (včetně) do skončení

nájmu / III. ETAPA/ bylo Smluvními stranami dohodnuto takto:

1. Nájemné za užívání místností (kanceláří) shodně jako v I. ETAPĚ ve 3. nadzemním podlaží (3.NP) Budovy C, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy; činí 1450 Kč/m2/rok, celkem 35.778,75 Kč měsíčně.
2. Nájemné za užívání ostatních prostor shodně jako v I.ETAPĚ ve 3. nadzemním podlaží (3.NP) Budovy C činí 850 Kč/m2/rok, 10.134,83 Kč měsíčně, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy;
3. Nájemné za užívání místností (kanceláří) shodně jako ve II.ETAPĚ ve 4. nadzemním podlaží (4.NP) Budovy C , jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy; činí 1450 Kč/m2/rok, celkem 17.667,04 Kč měsíčně
4. Nájemné za užívání místností (kanceláří) ve III.ETAPĚ ve 4. nadzemním podlaží (4.NP) Budovy C, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy; činí 1450 Kč/m2/rok, celkem 20.962,17 Kč měsíčně
5. Nájemné za užívání ostatních prostor ve lIl.ETAPĚ ve 4. nadzemním podlaží (4.NP) Budovy C činí 850 Kč/m2/rok, 8.467,42 Kč měsíčně, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy;
6. Nájemné za užívání místností (archívů/skladů) ve III.ETAPĚ () ve 2. nadzemním podlaží Budovy H (2.NP) Budovy, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy; činí 850 Kč/m2/rok, celkem 4.563,79 Kč měsíčně
7. Nájemné za 4 parkovací místa, jak jsou zakreslena v příloze č. 2 této Smlouvy činí

shodně jako v I: ETAPĚ měsíčně 700,-Kč/parkovací místo, celkem 2.800,-Kč měsíčně

/ bez DPH/.

Nájemné pod písm. a) až f) výše se nenavyšuje o daň z přidané hodnoty. K nájemnému pod písm. g) bude účtována daň z přidané hodnoty.

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen Pronajímateli hradit měsíční platby nájemného ve výši sjednané v odst. 1 a 2 a 3 výše a dále též měsíční zálohy na poplatky za dodávku médií a měsíční zálohy na poplatky za služby ve výši určené a zvlášť rozpočtené pro 3. a 4. nadzemní podlaží Budovy C a 2. nadzemní podlaží Budovy H ve splátkovém kalendáři pronajímatele tvořího přílohu č. 1 této smlouvy. Nájemné a uvedené zálohy jsou splatné vždy nejpozdějl k desátému (10.) dni běžného kalendářního měsíce na účet Pronajímatele uvedený ve splátkovém kalendáři, pokud splátkový kalendář nestanoví jiný bankovní účet Pronajímatele nebo pozdější splatnost, a to na základě splátkového kalendáře, jež tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy a je daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Splátkový kalendář na nájemné a zálohy na poplatky za dodávku médií a zálohy na poplatky za služby bude vydáván Pronajímatelem jednou ročně s účinností od 1. 4. daného kalendářního roku a bude Nájemci doručen vždy do 31. 3. daného kalendářního roku. Výjimku z tohoto ustanovení tvoří první splátkový kalendář tvořící přílohu č. 1 této Smlouvy. Splátkovýkalendář na nájemné a zálohové platby za dodávku médií a zálohové platby za služby bude měněn v souladu se Všeobecnými podmínkami nájmu. Pronajímatel nebude na jednotlivé splátky nájemného a/nebo úplaty za užívání parkovacích míst a/nebo zálohové platby za dodávku médií a zálohové platby za služby zasílat samostatný daňový doklad. Smluvní strany se dohodly, že za den uskutečnění zdanitelného plnění (DUP) u plateb nájemného bude považován den splatnosti uvedený v příslušném splátkovém kalendáři.
2. V případě, že dojde k zániku této Smlouvy před uplynutím celé doby, na kterou je vystaven splátkový kalendář, zaniká splátkový kalendář v rozsahu, ve kterém přesahuje dobu skutečného trvání této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že v případě, že nájemní vztah skončí k jinému dni než k poslednímu dni kalendářního měsíce, zaniká splátkový kalendář k poslednímu dni kalendářního měsíce bezprostředně přecházejícího kalendářnímu měsíci, v němž skutečně došlo ke skončení nájemního vztahu. Nájemné za poměrnou část posledního měsíce trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, bude uhrazeno na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se hradit nájemné popř. jeho část na základě takto vystavené faktury v termínu splatnosti určeném Pronajímatelem, který nebude kratší než 30 dní.
3. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že (a) v období do 31.12.2018 nájemné nebude vůbec podléhat indexaci dle článku 15 Všeobecných podmínek nájmu a (b) v období od 1.1.2019 nájemné bude podléhat indexaci dle článku 15 Všeobecných podmínek nájmu, a to v polovině výše průměrné roční míry inflace odpovídající přírůstku spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem.
4. Smluvní strany se dohodly, že se nebude skládat jistota (kauce). Článek 13 Všeobecných podmínek nájmu se tak nepoužije.
5. Celková výše nedoplatku či přeplatku na poplatcích za dodávku médií a poplatcích za služby hrazených zálohově dle splátkového kalendáře za příslušný kalendářní rok bude písemně vyúčtována Pronajímatelem Nájemci do šesti (6) měsíců od skončení každého kalendářního roku doby nájmu. Vyúčtování musí mít podobu daňového dokladu a musí obsahovat rozpis účtovaných služeb, rozúčtování zaplacených záloh zvlášť pro 3. a 4. nadzemní podlaží Budovy C a 2. nadzemní podlaží Budovy H proti skutečně vynaloženým nákladům na media a služby, jakož i kopie dodavatelských faktur, z nichž byla skutečná výše nákladů na média a služby určena. Nebude-li vyúčtování obsahovat některou z položek nebo příloh uvedených v tomto odstavci, je Nájemce oprávněn vyúčtování vrátit Pronajímateli a požadovat jeho opravu či doplnění. Přeplatek či nedoplatek si Smluvní strany vyrovnají nejpozději do dvaceti (20) pracovních dní od doručení vyúčtování Pronajímatelem Nájemci nebo jeho opraveného či doplněného znění. Ve zbytku se uplatní článek 18 Všeobecných podmínek nájmu.

Článek 4 Zvláštní ustanovení

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že veškeré stavební úpravy, které budou prováděny v Předmětu nájmu budou zajištěny ze strany Pronajímatele a budou prováděny na náklady Pronajímatele pod dozorem správce Budovy C a Budovy H.
2. Pronajímatel se zavazuje provést ke dní Počátku nájmu následující stavební a technické úpravy v a na Předmětu nájmu, jak jsou podrobněji rozvedeny v příloze č.10 této Smlouvy s tím, že:
3. nejpozději v den počátku nájmu instaluje z hlediska chladícího výkonu adekvátní klimatizaci servrovny umístěné v místnosti č. 335 ve 3.NP Budovy C a zajistí její funkční provoz,, údržbu a opravy a až do skončení nájmu dle této Smlouvy a Nájemci umožní její nerušené užívání. Náklady spojené se servisem a revizemi zařízení jsou předmětem vyúčtování v položce služby.
4. Pronajímatel dále umožní nájemci umístění aktivních prvků počítačové sítě do vlastní serverovny v místnosti č. 335 ve 3. nadzemním podlaží Budovy C a využívání datových rozvodů v užívaných prostorách. Aktivní síťové prvky nájemce budou v serverovně umístěny ve vlastní uzamykatelné technologické skříni (RACKu) a tak zabezpečeny proti neoprávněnému přístupu. Přístup do serverovny [ať již ze strany nájemce nebo pronajímatele nebo zástupců dalších subjektů, kteří vykonávají správu IT či zařízení umístěného v serverovně (v této smlouvě také jen „oprávněný subjekť)] bude možný pouze za současné účasti pověřených osob nájemce a pronajímatele (správce objektu, recepční služba). Každý vstup bude zaznamenán do knihy vstupů s uvedením data a času vstupu, jmen a podpisů zúčastněných, důvodu vstupu a času opuštění serverovny. Toto ustanovení o vstupu oprávněných osob za účasti pověřených osob nájemce a pronajímatele do prostor serverovny neplatí pouze v případě nutnosti vstupu do serverovny při nenadálé události, kdy není možné zajistit přítomnost pověřených osob nájemce a pronajímatele do 2 hodin od okamžiku požádání o zajištění vstupu ze strany jedné smluvní strany druhé smluvní straně či ze strany oprávněného subjektu. Obdobně se postupuje i při havárii, kdy je nutno do serverovny vstoupit neprodleně. Z toho důvodu uloží pronajímatel primární klíč od serverovny, který zapečetí v obálce na recepci Budovy C (recepce s ostrahou s provozem 24h denně 7 dní v týdnu) a na vnější straně obálky bude uvedeno jméno, adresa a telefonní číslo osoby, kterou je třeba v případě výše uvedené nenadálé události či havárie (případ použití) vyrozumět a dále jméno a telefonní číslo na jejího zástupce. O případném použití klíče je nájemce povinen pronajímatele informovat předem, popřípadě neprodleně po použití tohoto klíče. Osoby se mohou v prostoru serverovny zdržovat pouze po dobu nezbytně nutnou a mají povinnost dbát na to, aby při jejich činnosti nedošlo k poškození či porušení řádného chodu IT technologií, v prostoru je přísný zákaz kouření a manipulace s ohněm. V případě havárie mimo provoz recepce může Nájemce použit sekundární klíč, který bude uložen v zapečetěné obálce v Předmětu nájmu. V případě použití klíče je postup obdobný jako ve výše uvedeném případě použití primárního klíče;
5. Pronajímatel provede stavební úpravy předmětu nájmu ve 3.NP a 4.NP Budovy C a ve 2. NP Budovy H dle požadavku Nájemce nejpozději do dne počátku nájmu dle přílohy č. 10 této smlouvy;
6. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na doplnění článku 5.1 bodu (i) Všeobecných

podmínek nájmu, které jsou přílohou č.3 této Smlouvy, takto: “Pronajímatel je oprávněn vstoupit do serverovny (místnost č. 335 v 3. NP Budovy C) jen za podmínek

sjednaných s nájemcem (čl .4 odst. 2 písm. b) nájemní smlouvy)”.

1. Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatel není oprávněn na úhradu svých

pohledávek za Nájemcem uplatnit zadržovací právo k věcem Nájemce nacházejícím se v Budově C a Budově H nebo na pozemcích, na které jsou obě tyto budovy postaveny.

Za tímto účelem není Pronajímatel oprávněn ani vstupovat do Předmětu nájmu. Aplikace článku 29 Všeobecných podmínek nájmu je tímto vyloučena.

1. Nájemce je oprávněn nechat na své náklady umístit své firemní označení v nebo na Budově C a Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou potřebnou součinnost k umístění takového označení a k získání veřejnoprávních povolení k jeho umístění. Za umožnění umístění takového označení není Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci jakoukoliv úplatu.
2. Smluvní strany se dohodly na změně článku 26.1 bodu (iv) Všeobecných podmínek nájmu, jehož poslední věta nově zní takto; “Ocitne-li se nájemce v prodlení delším než 14 dní s vyklízením a předáním předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu na náklady nájemce vyklidit. ”
3. Pronajímatel a Nájemce se dále dohodli na doplnění článku 26.2 bodu (i) písm. b) Všeobecných podmínek tak, že: “Nájemce není povinen prokázat Pronajímateli změnu svého sídla nebo místa podnikání, je-lí zjistitelná z veřejně dostupných zdrojů. ”
4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci stožáry umístěné v zeleni před vstupem do Budovy C areálu a od Počátku nájmu až do skončení nájmu umožnit nájemci zavěsit na tento stožár vlajku České republiky a Evropské unie.
5. Pronajímatel se zavazuje vybudovat a udržovat od 18.1.2016 a pak po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy bezbariérový vstup do Budovy C a dále do Předmětu nájmu. Bezbariérový vstup do Budovy C a Předmětu nájmu musí být viditelně označen a musí být v kvalitě odpovídající příslušným předpisům. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že povinnost Pronajímatele vybudovat a udržovat bezbariérový přístup do budovy se netýká vstupu do Budovy H.
6. Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci na základě písemné žádosti Nájemce a nad rámec služeb vymezených v tomto článku dále i službu spočívající v klimatizaci (chlazení vzduchu) pronajatých prostor (kanceláří a chodeb) ve 3. NP a 4. NP Budovy C. Pronajímatel začne poskytovat tuto službu Nájemci do 1 měsíce od obdržení písemné žádosti Nájemce nebo od jiného data uvedeného v žádosti Nájemce, nejdříve však od 1. 4. 2017. Smluvní strany se dohodly, že tato služba bude zpoplatněna částkou 150,- Kč/m2/rok, kterou bude Nájemce hradit Pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách, jejichž výše bude určena a zvlášť rozpočtena pro
7. NP a 4. NP Budovy C ve splátkovém kalendáři pronajímatele tak, jak je upraven v ČI. 3 odst. 4 této Smlouvy výše. Ke dni zahájení poskytování této služby Pronajímatel vydá nový splátkový kalendář doplněný o rozpis měsíčních splátek za tuto službu. Měsíční splátky za tuto službu budou splatné vždy nejpozději k desátému (10.) dni běžného kalendářního měsíce na účet Pronajímatele uvedený ve splátkovém kalendáři, pokud splátkový kalendář nestanoví jiný bankovní účet Pronajímatele nebo pozdější splatnost, a to na základě splátkového kalendáře dle čl. 3 odst. 4 této Smlouvy. Tím nejsou dotčena ostatní ustanovení o splátkovém kalendáři v čl. 3 odst. 4 této Smlouvy. V případě realizace služby chlazení vzduchu se Smluvní strany dohodly na povinnosti navýšení zálohových plateb za elektrickou energii, a to z důvodu zvýšené spotřeby elektrické energie chladícícho systému. Zvýšení zálohových plateb za elektrickou energii bude vypočteno na základě instalovaného výkonu chladícího systému. Chladící systém bude napojen na podružné měřiče spotřeby elektrické energie ve 3NP a 4 NP Budovy C. Vyúčtování zálohových plateb za elektrickou energii proběhne 1x ročně po obdržení všech faktur od dodavatele elektrické energie.
8. V případě prodlení Pronajímatele s vybudováním a zprovozněním systému chlazení vybraných prostor, jakož i umožněním jeho užívání Nájemcem dle odst, 2 a 10 tohotočlánku výše se Pronajímatel zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč za každý byť jen započatý den prodlení.

Článek 5 Další služby a jejich úhrada

1. Pronajímatel bude za podmínek upravených níže poskytovat Nájemci vedle služeb upravených výše v této Smlouvě a ve Všeobecných podmínkách ještě další služby spočívající v úklidu, deratizaci a desinsekci Předmětu nájmu, v drobných opravách a běžné údržbě Předmětu nájmu a Na úhradu těchto služeb se nepoužije ust. článku 3 této Smlouvy.
2. Úklid Předmětu nájmu bude pro Nájemce zajišťovat Pronajímatel a Nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat paušálně, s účinností od 18.1.2016 částkou ve výši 8.463,36,- Kč bez DPH za měsíc, s účinností od 1.3.2016 částkou ve výši
3. 280,95 Kč bez DPH za měsíc a s účinností od 1.1.2017 částkou ve výši 18.169,31 Kč bez DPH za měsíc přičemž náklady za hygienické a čistící prostředky pro sociální zařízení a související náklady úklidu jsou již zahrnuty v této paušální částce. Rozsah a podmínky úklidu je uveden v příloze číslo 8 této Smlouvy.

V případě zvýšení cen od dodavatele úklidových služeb, je Pronajímatel oprávněn požadovat zvýšení paušálu a to v případě, že takové zvýšení je prokazatelné a důvodné (zejména z titulu zvýšení minimální mzdy zaměstnanců poskytovatele úklidových služeb) a bylo s Nájemcem řádně projednáno.

1. Pronajímatel se vedle úklidu zavazuje provádět na žádost Nájemce rovněž i drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu v časových intervalech odpovídajících běžnému opotřebení Předmětu nájmu, zejména malování, opravu omítek, údržbu obkladů zdí, údržbu a opravy podlahových krytin a sociálního zařízení, údržbu oken, dveří a zámků a jiného kování, osvětlení (např. výměnu vadných zářivkových trubic, žárovek, opravy a výměny zámků, kování, okenních a dveřních skel apod.); s tím, že Nájemce uhradí Pronajímateli hotové výdaje za materiál nutný k takové opravně a údržbě, a to v souladu s odst. 5 níže. Za tímto účelem Nájemce umožní Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu. Ujednáním tohoto odstavce není dotčena povinnost Pronajímatele udržovat na své náklady Předmět nájmu ve stavu způsobilém pro jeho užívání ke sjednanému účelu.
2. Pronajímatel se dále zavazuje provádět v Předmětu nájmu na náklady Nájemce a na žádost Nájemce deratizaci a desinsekci
3. Nedomluví-li se Smluvní strany písemně jinak, bude Nájemce náklady za služby dle tohoto článku 5 Smlouvy platit Pronajímateli měsíčně, a to na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) vždy do konce kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za nějž požaduje úhrada služeb. Pronajímatel rozpočte a bude vystavovat Nájemci faktury na úhrady služeb dle článku 5 této Smlouvy zvlášť pro 3. a 4. nadzemní podlaží Budovy C a 2. nadzemní podlaží Budovy H. Přílohou každého daňového dokladu (faktury) musí být i rozpis účtovaných služeb a kopie dodavatelských daňových dokladů, na základě kterých Pronajímatel služby přeúčtovává. Pokud nebude daňový doklad (faktura) obsahovat veškeré náležitosti včetně dohodnutých příloh, je Nájemce oprávněn daňový doklad vrátit k doplnění.

Náklady za služby jsou splatné na bankovní účet Pronajímatele (uvedený na daňovém dokladu) na základě daňových dokladů (faktur) vystavených

poskytovatelem (dodavatelem) se splatností 30 dnů od doručení Nájemci.

1. Za každý byť jen jednotlivý případ porušení některé z povinností dle odstavce 2 a 4 výše se Pronajímatel zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 2.500,- Kč a za porušení některé z povinností dle odst. 3 se Pronajímatel zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč .

Článek 6 Nájem prostor v budově B

1. Pronajímatel vedle Předmětu nájmu poskytuje Nájemci k dočasnému úplatnému

užívání rovněž i nebytové prostory v 2. NP Budovy B, a to místnost č. 212 (kancelář) a místnost č. 209 (sklad), obě bez kancelářského vybavení (společně dále jen

„Místnosti"), jejichž dispozice, umístění v Budově B a výměra jsou vymezeny v příloze

č. 11 této Smlouvy. Nájemce Místnosti od Pronajímatele k dočasnému úplatnému užívání tímto přijímá.

1. Nájemce je oprávněn přenechat Místnosti k užívání třetím osobám i bez souhlasu Pronajímatele.
2. Nájemce je oprávněn si Předmět nájmu přizpůsobit (rozmístění nábytku, barva

výmalby, podlahová krytina, stínící technika, svítící technika apod.) dle svých potřeb a představ i bez předchozího souhlasu Pronajímatele.

1. Při užívání Místností je Nájemce oprávněn bezúplatně užívat rovněž společné prostory Budovy B v rozsahu potřebném pro řádné užívání Místností (např. vstupní prostory, chodby, výtahy, schodiště, společná sociální zařízení apod.).
2. Nájemce, jeho zaměstnanci, klienti a dodavatelé jsou oprávněni vstupovat a odcházet do a z Budovy B kdykoliv, a to i mimo provozní dobu upravenou v provozním řádu k Budově B, a to jak v pracovních, tak i v nepracovních dnech. Za tímto účelem Pronajímatel sdělí Nájemci přístupové kódy či hesla nebo předá vstupní klíče, karty, čipy nebo jiné prostředky k elektronickému zabezpečovacímu systému Budovy B.
3. Nájem Místností se sjednává na dobu určitou, a to od 17.12. 2015 do 18.1. 2016.
4. Pronajímatel a Nájemce se zavazují, že si vzájemně předají/převezmou Místnosti,

včetně klíčů, vstupních přístupových karet a čipů, nejpozději dne 17.12.2015.

1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci poskytování služeb v souvislosti s užíváním

Místností, a to dodávky elektrické energie, tepla a teplé a studené vody, odvod

odpadních vod, odvoz a likvidaci směsného komunálního odpadu a umožnit nájemci

užívat i datové rozvody v Budově Bav Místnostech (dále jen „služby").

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za pronájem Místností a úplata za poskytnutí služeb je paušální a činí v souhrnu konečnou částku ve výši 5.000,- Kč, a to bez ohledu na využití Místností či skutečnou spotřebu vody, tepla nebo energie či množství odpadu a odpadních vod. Tato částka se navyšuje o DPH v zákonné výši. K vyúčtování

této částky se Pronajímatel zavazuje vystavit Nájemci daňový doklad (fakturu) se splatností nejméně 15 dní od jejího doručení Nájemci. Jistota (kauce) se nebude skládat.

1. Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatel není oprávněn na úhradu svých pohledávek za Nájemcem uplatnit zadržovací právo k věcem Nájemce nacházejícím se v Budově B. Za tímto účelem není Pronajímatel oprávněn ani vstupovat do Místností.
2. Bude-li Pronajímatel v prodlení se splněním kterékoliv povinnosti plynoucí mu z odst. 7 a 8 tohoto článku výše, bude povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši Kč
3. - Kč za každý byť jen započatý den, kdy bude Pronajímatel v prodlení s jejím splněním.

Článek 7 Závěrečná ustanovení

1. Podpisem této Smlouvy Nájemce potvrzuje, že byl seznámen se Všeobecnými podmínkami nájmu, které jsou nedílnou součástí Smlouvy, provozním řádem Budovy C a Budovy H platným ke dni podpisu Smlouvy, a obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v obou budovách a Předmětu nájmu, že byl seznámen s povinnostmi vyplývajícími ze zabezpečení požární bezpečnosti obou budov a Předmětu nájmu a zavazuje se tyto povinnosti dodržovat. Nedodržení těchto povinností je Pronajímatel oprávněn sankcionovat obdobně jako nedodržení povinností stanovených touto Smlouvou.
2. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá má platnost originálu a každá Smluvní strana obdrží po dvou výtiscích.
3. V případě rozporu mezi ujednáními obsaženými v této Smlouvy a ujednáními obsaženými ve Všeobecných podmínkách nájmu mají přednosti ujednání obsažená v této Smlouvě.
4. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že se dále nepoužijí ani ustanovení článku 2 bodu (v) až (vii), článku 6 bodu (vi) a (vii), článku 8 bodu (vi), článku 19 bodu (ii), článku 28 bodu (ix) a článku 32 Všeobecných podmínek nájmu. V článku 16 bodu (viii) Všeobecných podmínek nájmu se první věta před středníkem nahrazuje následující novou větou: “Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel není povinen zajistit pro nájemce dodávku médií v souladu s tímto čí. 16 Všeobecných podmínek v případě, že se nájemce ocitne v prodlení s jakýmkoli plněním dle Smlouvy a dluh pronajímateli neuhradí ani do 30 dní od obdržení písemné výzvy pronajímatele k jeho úhradě;
5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
6. Podmínky Smlouvy lze měnit pouze dohodou formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Všechny přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.
7. Podpisem této Smlouvy stvrzují obě Smluvní strany, že Smlouvu sjednaly svobodně, vážně a nikoliv v tísni nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze Smluvních stran.

Přílohy této Smlouvy:

Příloha č. 1 - Splátkový kalendář

Příloha č. 2 - Identifikace Předmětu nájmu dle jednotlivých ETAP , vč. zakreslení umístění parkovacího stání.

Příloha č. 3 - Všeobecné podmínky nájmu.

Příloha č. 4 - Kopie výpisu z katastru nemovitostí Příloha č. 5 - Kopie Statutu CRR ČR Nájemce.

Příloha č. 6 - Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce.

Příloha č. 7 - Rozpis poskytovaných služeb Příloha č. 8 - Rozsah úklidových prací Příloha č. 9 - Plná moc

Příloha č. 10 - Specifikace stavebních a interiérových úprav Příloha č. 11 - Identifikace pronajímaných místností v Budově B.

**1 6 -12- 2015**

**1 6 -12- 2015**

v Praze dne

dne

V

Za Centrum pro regionální rozvoj České republiky

**1**

MEI Property Services, s.r.o. Mgr. Jan Matulík

Smlouvu zpracoval: xxx, Ing. xxx

|  |
| --- |
| ke smlouvě č.41101111 |
| jemce; | Centrum pro regionální rozvoj České republiky | 1C: | 04095316 |
| Vinohradská 1896/46,120 00 Praha 2 - Vinohrady | DIC: | CZQ4095316 |
| 'latnost od: | 18.1.2016 | Kalkulace: | mesicni |

Splátkový kalendář

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

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

FC Properties a.s. IČ: 03507441

Mariánské náměstí 617/1, Komárov, 617 00 Brno DIČ: CZ03507441

vedený u: J & T Banka, a.s.

číslo účtu: xxx

variabilní symbol: 41101111 (variabilní symbol = číslo dokladu)

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

Rozpis měsíčnícii splátek za období: od 18.1.2016 do 31.3.2017

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| od 18.1.2016 do 31.1.2016 | Daň základ0% | Daň základ 15% | DPH sazba 15% | Daň základ 21% | DPH sazba 21% | Celkem v CZK |
| Nájem: Kanceláře 3NP -1 ETAPA | 16 158,15 |  |  |  |  | 16 158,15 |
| Nájem: Ostatní p. 3NP - 1 ETAPA | 4 577,02 |  |  |  |  | 4 577,02 |
| Nájem: Parkovací místa 4 ks |  |  |  | 1 264,52 | 265,55 | 1 530,07 |
| Média: Stočné - záloha 3NP |  | 495,85 | 74,38 |  |  | 570,23 |
| IVlédia: Teplo - zálolia 3NP |  | 7 437,73 | 1 115,66 |  |  | 8 553,39 |
| Média: Vodné - záloha 3NP |  | 330,57 | 49,59 |  |  | 380,16 |
| Média: Elektrická energie - záloha 3NP |  |  |  | 3 305,66 | 694,19 | 3 999,85 |
| Služby spojené s nájmem záloha 3NP |  |  |  | 8 925,27 | 1 874,31 | 10 799,58 |
| Služby: Úklid - paušál |  |  |  | 3 822,16 | 802,65 | 4 624,81 |
| Celkem v CZK | 20 735,17 | 8 264,15 | 1 239,62 | 17 317,61 | 3 636,70 | 51 193,25 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| od 1.2.2016 do 29.2.2016 | Daň základ 0% | Daň základ 15% | DPH sazba 15% | Daň základ 21% | DPH sazba 21% | Celkem v CZK |
| Nájem: Kanceláře 3NP -1 ETAPA | 35 778,75 |  |  |  |  | 36 778,75 |
| Nájem: Ostatní p. 3NP -1 ETAPA | 10 134,83 |  |  |  |  | 10 134,83 |
| Nájem: Parkovací místa 4 ks |  |  |  | 2 800,00 | 588,00 | 3 388,00 |
| Média: Stočné - záloha 3NP |  | 1 097,95 | 164,69 |  |  | 1 262,64 |
| Média: Teplo - záloha 3NP |  | 16 469,25 | 2 470,39 |  |  | 18 939,64 |
| Média: Vodné - záloha 3NP |  | 731,97 | 109,80 |  |  | 841,77 |
| Média: Elektrická energie - záloha 3NP |  |  |  | 7 319,67 | 1 537,13 | 8 856,80 |
| Služby spojené s nájmem záloha 3NP |  |  |  | 19 763,10 | 4 150,25 | 23 913,35 |
| Služby: Úklid - paušál |  |  |  | 8 463,36 | 1 777,31 | 10 240,67 |
| Celkem v CZK | 45 913,58 | 18 299,17 | 2 744,88 | 38 346,13 | 8 052,69 | 113 356,45 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| od 1.3.2016 do 31.12.2016 | Daň základ 0% | Daň základ 15% | DPH sazba 15% | Daň základ 21% | DPH sazba 21% | Celkem v CZK |
| Nájem: Kanceláře 3NP -1 ETAPA | 35 778,75 |  |  |  |  | 35 778,75 |
| Nájem: Kanceláře 4NP - 2 ETAPA | 17 667,04 |  |  |  |  | 17 667,04 |
| Nájem: Ostatní p. 3NP -1 ETAPA | 10 134,83 |  |  |  |  | 10 134,83 |
| Nájem: Parkovací místa 4 ks |  |  |  | 2 800,00 | 588,00 | 3 388,00 |
| Média: Stočné - záloha 3NP |  | 1 097,95 | 164,69 |  |  | 1 262,64 |
| Média: Stočné - záloha 4NP |  | 365,53 | 54,83 |  |  | 420,36 |
| Média: Teplo - záloha 3NP |  | 16 469,25 | 2 470,39 |  |  | 18 939,64 |
| Média: Teplo - záloha 4NP |  | 5 482,88 | 822,43 |  |  | 6 305,31 |
| Média: Vodné - záloha 3NP |  | 731,97 | 109,80 |  |  | 841,77 |
| Média: Vodné - záloha 4NP |  | 243,68 | 36,55 |  |  | 280,23 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ^PÉiektrická energie - záloha 3NP |  |  |  | 7 319,67 | 1 537,13 | 8 856,80 |
| /ia: Elektrická energie - záloha 4NP |  |  |  | 2 436,83 | 511,73 | 2 948,56 |
| ,7bv spojené s nájmem záloha 3NP |  |  |  | 19 763,10 | 4 150,25 | 23 913,35 |
| ližbv spojené s nájmem záloha 4NP |  |  |  | 6 579,45 | 1 381,68 | 7 961,13 |
| ■lližbŇrljklid - paušál |  |  |  | 11 280,95 | 2 369,00 | 13 649,95 |
| lelkem v C2K | 63 580,62 | 24 391,26 | 3 658,69 | 50 180,00 | 10 537,80 | 152 348,37 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| od 1.1.2017 do 31.3.2017 | Daň základ 0% | Daň základ 15% | DPH sazba 15% | Daň základ 21% | DPH sazba 21% | Celkem v CZK |
| Nájem: Kanceláře 2NP H - 3 ETAPA | 4 563,79 |  |  |  |  | 4 563,79 |
| Nájem: Kanceláře 3NP - 1 ETAPA | 35 778,75 |  |  |  |  | 35 778,75 |
| Nájem: Kanceláře 4NP - 2 ETAPA | 17 667,04 |  |  |  |  | 17 667,04 |
| Nájem: Kanceláře 4NP - 3 ETAPA | 20 962,17 |  |  |  |  | 20 962,17 |
| Nájem: Ostatní p. 3NP -1 ETAPA | 10 134,83 |  |  |  |  | 10 134,83 |
| Nájem: Ostatní p. 4NP - 3 ETAPA | 8 467,42 |  |  |  |  | 8 467,42 |
| Nájem: Parkovací místa 4 ks |  |  |  | 2 800,00 | 588,00 | 3 388,00 |
| IVlédia: Stočné - záloha 3NP |  | 1 097,95 | 164,69 |  |  | 1 262,64 |
| íVlédia: Stočné - záloha 4NP |  | 1 098,08 | 164,71 |  |  | 1 262,79 |
| Média: Stočné - záloha H 2NP |  | 161,08 | 24,16 |  |  | 185,24 |
| Média: Teplo - záloha 3NP |  | 16 469,25 | 2 470,39 |  |  | 18 939,64 |
| Média: Teplo - záloha 4NP |  | 16471,13 | 2 470,67 |  |  | 18 941,80 |
| Média: Teplo - záloha H 2NP |  | 2416,13 | 362,42 |  |  | 2 778,55 |
| Média: Vodné - záloha 3NP |  | 731,97 | 109,80 |  |  | 841,77 |
| Média: Vodné - záloha 4NP |  | 732,05 | 109,81 |  |  | 841,86 |
| Média: Vodné - záloha H 2NP |  | 107,38 | 16,11 |  |  | 123,49 |
| Média: Elektncká energie - záloha 3NP |  |  |  | 7 319,67 | 1 537,13 | 8 856,80 |
| Média: Elektrická energie - záloha 4NP |  |  |  | 7 320,50 | 1 537,31 | 8 857,81 |
| Média: Elektrická energie - záloha H 2NP |  |  |  | 1 073,83 | 225,50 | 1 299,33 |
| Služby spojené s nájmem záloha 3NP |  |  |  | 19 763,10 | 4 150,25 | 23 913,35 |
| Služby spojené s nájmem záloha 4NP |  |  |  | 19 765,35 | 4 150,72 | 23 916,07 |
| Služby spojené s nájmem záloha H 2NP |  |  |  | 2 899,35 | 608,86 | 3 508,21 |
| Služby: Úklid - paušál |  |  |  | 18 169,31 | 3 815,56 | 21 984,87 |
| Celkem v CZK | 97 574,00 | 39 285,02 | 5 892,75 | 79 111,11 | 16 613,33 | 238 476,21 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Datumsplatnosti | Daň základ 0% | Daň základ 15% | DPH sazba 15% | Daň základ 21% | DPH sazba 21 % | Zaokr. | Celkem k úhradě CZK |
| 27.1.2016 | 20 735,17 | 8 264,15 | 1 239,62 | 17 317,61 | 3 636,70 | -0,25 | 51 193,00 |
| 10.2.2016 | 45 913,58 | 18 299,17 | 2 744,88 | 38 346,13 | 8 052,69 | -0,45 | 113 356,00 |
| 10.3.2016 | 63 580,62 | 24 391,26 | 3 658,69 | 50 180,00 | 10 537,80 | -0,37 | 152 348,00 |
| 10.4.2016 | 63 580,62 | 24 391,26 | 3 658,69 | 50 180,00 | 10 537,80 | -0,37 | 152 348,00 |
| 10.5.2016 | 63 580,62 | 24 391,26 | 3 658,69 | 50 180,00 | 10 537,80 | -0,37 | 152 348,00 |
| 10.6.2016 | 63 580,62 | 24 391,26 | 3 658,69 | 50 180,00 | 10 537,80 | -0,37 | 152 348,00 |
| 10.7.2016 | 63 580,62 | 24 391,26 | 3 658,69 | 50 180,00 | 10 537,80 | -0,37 | 152 348,00 |
| 10.8.2016 | 63 580,62 | 24 391,26 | 3 658,69 | 50 180,00 | 10 537,80 | -0,37 | 152 348,00 |
| 10.9.2016 | 63 580,62 | 24 391,26 | 3 658,69 | 50 180,00 | 10 537,80 | -0,37 | 152 348,00 |
| 10.10.2016 | 63 580,62 | 24 391,26 | 3 658,69 | 50 180,00 | 10 537,80 | -0,37 | 152 348,00 |
| 10.11.2016 | 63 580,62 | 24 391,26 | 3 658,69 | 50 180,00 | 10 537,80 | -0,37 | 152 348,00 |
| 10.12.2016 | 63 580,62 | 24 391,26 | 3 658,69 | 50 180,00 | 10 537,80 | -0,37 | 152 348,00 |
| 10.1.2017 | 97 574,00 | 39 285,02 | 5 892,75 | 79 111,11 | 16 613,33 | -0,21 | 238 476,00 |
| 10.2.2017 | 97 574,00 | 39 285,02 | 5 892,75 | 79 111,11 | 16 613,33 | -0,21 | 238 476,00 |
| 10.3.2017 | 97 574,00 | 39 285,02 | 5 892,75 | 79 111,11 | 16 613,33 | -0,21 | 238 476,00 |

Kauce se nesjednává.

Zpracoval: xxx

Převzal:

Dne:

Dne; 22.11,2015

i 6 -12-

|  |
| --- |
| íháT/Tke smlouvě č.41101111 |
| emce; | Centrum pro regionální' rozvoj České republiky | IČ: | 04095316 |
|  | Vinohradská 1896/46,120 00 Praha 2 - Vinohrady | DIC; | CZ04095316 |
| átňost od: | 18.1.2016 | Kalkulace: | měsíční |

Přehled sazeb nájemného

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| od 18.1.2016 do 29.2.2016 | Sazba v CZK za 1 m2 | Počet | Částka v CZK | Sazba |
| za měsíc | za rok | m2 | za měsíc | za rok | DPH |
| Náiem: Kanceláře 3NP -1 ETAPA | 120,83 | 1 450,00 | 296,10 | 35 778,75 | 429 345,00 | 0 % |
| Nájem: Ostatní p. 3NP -1 ETAPA | 70,83 | 850,00 | 143,08 | 10 134,83 | 121 618,00 | 0% |
| Nájem: Parkovací místa 4 ks |  |  |  | 2 800,00 | 33 600,00 | 21 % |
| Média: Stočné - záloha 3NP | 2,50 | 30,00 | 439,18 | 1 097,95 | 13 175,40 | 15% |
| Média: Teplo - záloha 3NP | 37,50 | 450,00 | 439,18 | 16 469,25 | 197 631,00 | 15 % |
| Média: Vodné - záloha 3NP | 1,67 | 20,00 | 439,18 | 731,97 | 8 783,60 | 15% |
| Média: Elektrická energie - záloha 3NP | 16,67 | 200,00 | 439,18 | 7 319,67 | 87 836,00 | 21 % |
| Služby spojené s nájmem záloha 3NP | 45,00 | 540,00 | 143,08 | 6 438,60 | 77 263,20 | 21 % |
| Služby spojené s nájmem záloha 3NP | 45,00 | 540,00 | 296,10 | 13 324,50 | 159 894,00 | 21 % |
| Služby: Úklid - paušál | 19,27 | 231,25 | 439,18 | 8 463,36 | 101 560,38 | 21 % |
| Celkem | 102 558,88 | 1 230 706,58 |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| od 1.3.2016 do 31.12.2016 | Sazba v CZK za 1 m2 | Početm2 | Částka v CZK | SazbaDPH |
| za měsíc | za rok | za měsíc | za rok |
| Nájem: Kanceláře 3NP -1 ETAPA | 120,83 | 1 450,00 | 296,10 | 35 778,75 | 429 345,00 | 0 % |
| Nájem: Kanceláře 4NP - 2 ETAPA | 120,83 | 1 450,00 | 146,21 | 17 667,04 | 212 004,50 | 0 % |
| Nájem: Ostatní p. 3NP -1 ETAPA | 70,83 | 850,00 | 143,08 | 10 134,83 | 121 618,00 | 0 % |
| Nájem: Parkovací místa 4 ks |  |  |  | 2 800,00 | 33 600,00 | 21 % |
| Média: Stočné - záloha 3NP | 2,50 | 30,00 | 439,18 | 1 097,95 | 13 175,40 | 15 % |
| Média: Stočné - záloha 4NP | 2,50 | 30,00 | 146,21 | 365,53 | 4 386,30 | 15 % |
| Média: Teplo - záloha 3NP | 37,50 | 450,00 | 439,18 | 16 469,25 | 197 631,00 | 15 % |
| Média: Teplo - záloha 4NP | 37,50 | 450,00 | 146,21 | 5 482,88 | 65 794,50 | 15% |
| Média: Vodné - záloha 3NP | 1,67 | 20,00 | 439,18 | 731,97 | 8 783,60 | 15 % |
| Média: Vodné - záloha 4NP | 1,67 | 20,00 | 146,21 | 243,68 | 2 924,20 | 15 % |
| Média: Elektrická energie - záloha 3NP | 16,67 | 200,00 | 439,18 | 7 319,67 | 87 836,00 | 21 % |
| Média: Elektrická energie - záloha 4NP | 16,67 | 200,00 | 146,21 | 2 436,83 | 29 242,00 | 21 % |
| Služby spojené s nájmem záloha 3NP | 45,00 | 540,00 | 143,08 | 6 438,60 | 77 263,20 | 21 % |
| Služby spojené s nájmem záloha 3NP | 45,00 | 540,00 | 296,10 | 13 324,50 | 159 894,00 | 21 % |
| Služby spojené s nájmem záloha 4NP | 45,00 | 540,00 | 146,21 | 6 579,45 | 78 953,40 | 21 % |
| Služby: Úklid - paušál | 19,27 | 231,25 | 585,39 | 11 280,95 | 135 371,44 | 21 % |
| Celkem | 138 151,88 | 1 657 822,54 |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| od 1.1.2017 do 31.3.2017 | Sazba v CZK za 1 m2 | Početm2 | Částka v CZK | SazbaDPH |
| za měsíc | za rok | za měsíc | za rok |
| Nájem: Kanceláře 2NP H - 3 ETAPA | 70,83 | 850,00 | 64,43 | 4 563,79 | 54 765,50 | 0 % |
| Nájem: Kanceláře 3NP -1 ETAPA | 120,83 | 1 450,00 | 296,10 | 35 778,75 | 429 345,00 | 0 % |
| Nájem: Kanceláře 4NP - 2 ETAPA | 120,83 | 1 450,00 | 146,21 | 17 667,04 | 212 004,50 | 0 % |
| Nájem: Kanceláře 4NP - 3 ETAPA | 120,83 | 1 450,00 | 173,48 | 20 962,17 | 251 546,00 | 0% |
| Nájem: Ostatní p. 3NP -1 ETAPA | 70,83 | 850,00 | 143,08 | 10 134,83 | 121 618,00 | 0 % |
| Nájem: Ostatní p. 4NP - 3 ETAPA | 70,83 | 850,00 | 119,54 | 8 467,42 | 101 609,00 | 0 % |
| Nájem: Parkovací místa 4 ks |  |  |  | 2 800,00 | 33 600,00 | 21 % |
| Média: Stočné - záloha 3NP | 2,50 | 30,00 | 439,18 | 1 097,95 | 13 175,40 | 15 % |
| Média: Stočné - záloha 4NP | 2,50 | 30,00 | 439,23 | 1 098,08 | 13 176,90 | 15% |
| Média: Stočné - záloha H 2NP | 2,50 | 30,00 | 64,43 | 161,08 | 1 932,90 | 15 % |
| Média: Teplo - záloha 3NP | 37,50 | 450,00 | 439,18 | 16 469,25 | 197 631,00 | 15 % |
| Média: Teplo - záloha 4NP | 37,50 | 450,00 | 439,23 | 16471,13 | 197 653,50 | 15 % |
| Média: Teplo - záloha H 2NP | 37,50 | 450,00 | 64,43 | 2416,13 | 28 993,50 | 15 % |
| Média: Vodné - záloha 3NP | 1,67 | 20,00 | 439,18 | 731,97 | 8 783,60 | 15% |
| Média: Vodné - záloha 4NP | 1,67 | 20,00 | 439,23 | 732,04 | 8 784,60 | 15 % |
| Média: Vodné - záloha H 2NP | 1,67 | 20,00 | 64,43 | 107,38 | 1 288,60 | 15 % |
| Média: Elektrická energie - záloha 3NP | 16,67 | 200,00 | 439,18 | 7 319,67 | 87 836,00 | 21 % |
| Média: Elektrická energie - záloha 4NP | 16,67 | 200,00 | 439,23 | 7 320,49 | 87 846,00 | 21 % |
| Média: Elektrická energie - záloha H 2NP | 16,67 | 200,00 | 64,43 | 1 073,83 | 12 886,00 | 21 % |
| Služby spojené s nájmem záloha 3NP | 45,00 | 540,00 | 143,08 | 6 438,60 | 77 263,20 | 21 % |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ;bv spojené s nájmem záloha 3NP | 45,00 | 540,00 | 296,10 | 13 324,50 | 159 894 00 | 21 % |
| žbv spojené s nájmem záloha 4NP | 45,00 | 540,00 | 439,23 | 19 765,35 | 237 184 20 | 21 % |
| jžbv spojené s nájmem záloha H 2NP | 45,00 | 540,00 | r 64,43 | 2 899,35 | 34 792 20 | 21 % |
| íužbv: Úklid - paušál | 19,27 | 231,25 | 942,84 | 18 169,31 | 218 031 76 | 21 % |
| Celkem | 215 970,11 | 2 591 641,36 |  |

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH

Zpracoval: xxx

Dne: 22.11.2015

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ETAPY | Areál | Budova | Patro | :islo mistnos | Plocha [m2] | Typ místnosti | Využiti | Využiti CRR | JLOVANÁ CENA | NAVÝŠENÍ CENY - KLIM |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 302 | 3,54 | Společné prostory | Kuchyňka | Kuchyňka | 850 |  |
| ETAPA i | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 305 | 94,11 | Společné prostory | Chodba | Chodba | 850 |  |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 306 | 1,11 | Společné prostory | výlevka | Výlevka | 850 |  |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 307 | 4.32 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 308 | 2,52 | Společné prostory | sprcha | Sprcha | 850 |  |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 309 | 5,09 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 310 | 0.99 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 311 | 1,16 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 312 | 4.26 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 313 | 8,09 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA 1 | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 314 | 1 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA 1 | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 315 | 1,16 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA 1 | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 316 | 1,16 | Společné prostory | Sklad | Sklad | 850 |  |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 319 | 7,77 | Kanceláře | Kanceláře | Kanceláře | 1450 | 1700 |
| ETAPA 1 | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 320 | 57,19 | Kanceláře | Kancelář | Zasedací místnost | 1450 | 1700 |
| ETAPA 1 | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 321 | 19,74 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA 1 | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 322 | 24,88 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA 1 | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 323 | 20,62 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 325 | 8,75 | Společné prostory | Kuchyňka | Kuchyňka | 850 |  |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námésl | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 326 | 24,76 | Kanceláře | Kancelář | Školící místnost | 1450 | 1700 |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 328 | 24,59 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA 1 | 41101 Brno-Mariánské námésl | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 330 | 32,78 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 332 | 45,27 | Kanceláře | Kancelář | Sklad | 1450 | 1700 |
| ETAPA 1 | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 333 | 12,63 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA 1 | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 334 | 25,87 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA I | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 3.NP | 335 | 5.82 | Společné prostory | server | sen/er | 850 |  |
| ETAPA III | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 402 | 3,54 | Společné prostory | Kuchyňka | Kuchyňka | 850 |  |
| ETAPA III | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 406 | 1,11 | Společné prostory | výlevka | Výlevka | 850 |  |
| ETAPA lil | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 407 | 4,32 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA III | 41101 Brno-Mariánské námésl | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 408 | 2,52 | Společné prostory | sprcha | Sprcha | 850 |  |
| ETAPA III | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 409 | 5,09 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA III | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 410 | 0,99 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA III | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 411 | 1,16 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA III | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 412 | 4,26 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA III | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 413 | 8,09 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA III | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 414 | 1 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA III | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 415 | 1,16 | Společné prostory | WC | WC | 850 |  |
| ETAPA III | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 416 | 1,16 | Společné prostory | sklad | Sklad | 850 |  |
| ETAPA III | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 418 | 32,32 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA III | 41101 Brno - Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 419 | 32,33 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA III | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 420a | 16,15 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA III | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 420b | 25,11 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA III | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 421 | 34,06 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA III | 41101 Brno- Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 423 | 8,8 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA III | 41101 Brno-Mariánské námést | 617/1 | Objekt C | 4.NP | 424 | 24,71 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA il | 41101 Brno-Mariánské náměstí617/1 | Objekte | 4.NP | 426 | 24,68 | Kanceláře | Kancelář | Spisovna | 1450 | 1700 |
| ETAPA II | 41101 Brno-Mariánské náméstí6l7/1 | Objekt C | 4.NP | 427 | 32,79 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA II | 41101 Brno - Mariánské náměstí 617/1 | Objekt C | 4.NP | 429 | 24,08 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA II | 41101 Brno - Mariánské náměstí 617/1 | Objekt C | 4.NP | 430 | 8,69 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA II | 41101 Brno - Mariánské náměstí 617/1 | Objekt C | 4.NP | 431 | 23,41 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA II | 41101 Brno - Mariánské náměstí 617/1 | Objekt C | 4.NP | 432 | 23,81 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA II | 41101 Brno - Mariánské náměstí 617/1 | Objekt C | 4.NP | 433 | 8,75 | Kanceláře | Kancelář | Kancelář | 1450 | 1700 |
| ETAPA lil | 41101 Brno-Mariánské námésti617/1 | Objekt C | 4.NP | 434 | 85,14 | Společné prostory | Chodba | Chodba | 850 |  |
| ETAPAMI | 41101 Brno-Mariánské námésti617/l | Objekt H | 2.NP | 237 | 29,04 | Společné prostory |  | archiv | 850 |  |
| ETAPA til | 41101 Brno-Mariánské náměstí 617/1 | Objekt H | 2.NP | 236 | 35,39 | Společné prostory |  | archiv | 850 |  |

1. Etapa

**C -4NP**

S. Etapa

Parkovací

»fP33(PJ\*i

i|^3s|p3c|pw|p3«j^

PSSIPWjPÍI P«|P« PJ4 P4S P« P47 P«S PísIpSoIpSi P52|

Parkovací místa - 4ks

**m,**

Objekt H

Objekt G

Objekt D

Objekt L

Objekt A

Objekt B

Definované pojmy použité v těchto všeobecných podmínkách nájmu („Všeobecné podmínky") mají stejný význam jako v nájemní smlouvě („Smlouva"), která na tyto Všeobecné podmínky odkazuje.

1. Předání předmětu nájmu

(i) Pro účely Smlouvy a těchto Všeobecných

podmínek platí, že nájemce převzal předmět

nájmu k datu počátku nájmu ve stavu umožňujícím nerušené užívání předmětu nájmu v souladu se Smlouvou.

1. Užívání předmětu nájmu
2. Nájemce bude užívat předmět nájmu

s řádnou péčí a bude jej udržovat v dobrém stavu tak, aby jej mohl po skončení nájmu předat pronajimateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

(li) Nájemce je oprávněn užívat nebytové

prostory v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím.

(lií) Nájemce bude užívat předmět nájmu tak,

aby nerušil výkon vlastnického práva pronajímatele k nemovitostem, ani výkon práv

ostatních nájemců prostor nacházejících se v budově.

1. Předmět nájmu může být užíván pouze

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

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

(ví) Nájemce je povinen zajistit, aby úroveň

emisí spojených s podnikáním nájemce nepřekročila limity povolené platnou právní úpravou nebo rozhodnutími veřejnoprávních orgánů.

(vli) Předtím, než budou jakékoliv těžké

materiály nebo předměty (zejména trezory, rozvodně skříně, ústředny atd.) vneseny do nebo na budovu, resp. související pozemky, se nájemce dotáže pronajimatele na nosnost podlah či jiných konstrukci v příslušné části budovy či pozemní komunikace a vyžádá si jeho souhlas s umístěním takového materiálu či předmětu do či na taková místa. Pokud bude mít pronajímatel pochybnosti o nosnosti příslušné části budovy, je pronajímatel oprávněn předtím, než udělí svůj souhlas, požádat nájemce o předložení příslušného znaleckého posudku k nosnosti příslušné části nemovitosti. Náklady na pořízení posudku nese nájemce.

1. Užíváni společných prostor a venkovních zařízeni
	1. Všeobecné
2. Pro účely Smlouvy a těchto Všeobecných podmínek platí, že pozemek, na kterém se nachází parkovací stání a přístupové komunikace k předmětu nájmu jsou dále v textu těchto Všeobecných podmínek nazývány jen jako „související pozemky".
3. Vymezení společných prostor budovy, souvisejících pozemků a venkovních zařízení, je nájemci známo. Společnými prostory se rozumí zejména společně chodby, vstupní haly, schodiště, společné úklidové komory a prostory pro dočasné skladování odpadů, výtahy, sociální zařízení, balkony, terasy, sprchy, sanitární zařízeni, nádvoří a dvory a jiné obdobně prostory určené pronajímatelem ke společnému a nevýlučnému užívání všem nájemcům budovy (dále jen „společné prostory"). Nájemce má právo společné prostory a související pozemky užívat, a to způsobem obvyklým a v souladu s dobrými mravy vždy tak, aby nerušil výkon vlastnických práv pronajímatele, ani výkon užívacích práv ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům. Pronajimatel má právo upravit vymezeni společných prostor.
4. Nájemce není oprávněn umístit nebo

skladovat jakékoli materiály či jiné předměty mimo předmět nájmu. Nájemce nesmi omezit přistup ke vchodům a vstupům a průchod prostory umožňujícími evakuaci osob z budovy.

1. Nájemce nebo jeho zákazníci a dodavatelé smí k parkování užívat jen parkovací místa, pokud jsou tato součástí předmětu nájmu dle Smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn učinit společné

prostory, resp. jejich část, nádvoří, dvory a venkovní zařízení předmětem výlučného užívacího práva třetí osoby. Tím nesmí být omezen přístup nájemce do předmětu nájmu.

(ví) Vyjma důvodu dle článku 3.1 (v) těchto

Všeobecných podmínek je omezení nájemce v užívání společných prostorů a venkovních zařízení možně pouze z důvodu, v rozsahu a za podmínek uvedených v článku 8 těchto Všeobecných podmínek.

* 1. Příjem a výdej
1. Příjem a výdej zboží a materiálu smí být

prováděn jen na místech, která jsou k tomuto pronajímatelem určena. Nájemce na svůj náklad a okamžitě odstraní jakékoliv znečištění budovy, resp. souvisejících pozemků, či odpad způsobený příjmem a výdejem jím přijatého či vydaného zboží a materiálu.

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

Odpad

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

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

Pronajímatel odpovídá za nakládání a odvod odpadních vod v souladu s příslušnými právními předpisy, s výjimkou odpadních vod vypouštěných nájemcem a obsahujících látky specifikované v článku 3.3(ii) těchto Všeobecných podmínek. Náklady spojené s nakládáním a svodem odpadních vod vyprodukovaným nájemcem v souvislosti s jeho činnosti v předmětu nájmu či v budově nese nájemce a budou pronajímatelem zahrnuty do poplatků za služby.

Požární schodiště a hlásiče, nouzové východy a značeni

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

Ve vztahu k protipožární ochraně je pronajímatel zejména odpovědný za přijetí požárního evakuačního plánu, stejně jako požárních směrnic k budově, resp. souvisejícím pozemkům, a jiných dokumentů v souladu s protipožárními právními předpisy. Nájemce je odpovědný za přijetí a dodržování takových

předpisů ve vztahu k předmětu nájmu a činnosti, kterou nájemce provozuje v nebytových prostorách, stejně tak jako zajištění dodržování všech těchto předpisů hosty, zaměstnanci, dodavateli a zákazníky nájemce.

1. Nájemce je odpovědný za umístěni a údržbu všech značek, varování a pokynů v předmětu nájmu. Pronajímatel je odpovědný za takové umístění a údržbu v ostatních částech budovy.
2. Provádění prací se zvýšeným nebezpečím požáru v předmětu nájmu je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Právo vstupu
	1. Právo vstupu pronajímatele
4. Pokud není v těchto Všeobecných podmínkách uvedeno jinak, pronajimatel může vstoupit do předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem nájemce a v doprovodu pověřených pracovníků nájemce. Nájemce nebude bezdůvodné odpírat nebo oddalovat svůj souhlas v případě údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky předmětu nájmu. Pokud pronajímatel písemně oznámí nájemci, že z důvodů údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky hodlá v stanovený den (přičemž takové oznámení musí být dáno alespoň pět (5) dní předem) vstoupit do předmětu nájmu, nájemce není oprávněn vstup pronajímateli do předmětu nájmu bezdůvodně odepřít. Nájemce je oprávněn nejpozději při takto oznámeném vstupu do předmětu nájmu určit pověřené pracovníky, kteří pronajímatele při vstupu do předmětu nájmu budou doprovázet. Pokud nájemce odepře souhlas, resp. fakticky vstup pronajímateli neumožní, aniž by mu udělením souhlasu vznikla újma, je povinen nahradit pronajímateli újmu, která mu v souvislosti s nemožností vstupu do předmětu nájmu vznikla.
5. V případech, kdy pronajimateli bezprostředně hrozí škoda na předmětu nájmu a/nebo budově, resp. souvisejících pozemcích, a nebylo možné si souhlas nájemce z důvodů bezprostředně hrozící škody předem obstarat, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího souhlasu nájemce a bez doprovodu jeho pracovníků, avšak pronajímatel je povinen o tom bez zbytečného prodlení uvědomit nájemce.
6. Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu i za účelem výkonu zadržovacího práva dle § 2234 občanského zákoníku. V tomto případě má pronajímatel právo vstupu do předmětu nájmu bez přítomnosti nájemce.
	1. Právo vstupu nájemce
7. Nájemce a třetí osoby jím určené (včetně

hostů, zákazníků a dodavatelů), pokud tito budou doprovázeni pověřenými zástupci a pracovníky nájemce, mohou vstoupit kdykoliv do předmětu nájmu.

1. Udržovací povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je odpovědný a nese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti budovy a jejich součástí,

příslušenství, zařízení, vybavení a strojů umístěných v budově, s výjimkou předmětu nájmu.

(ii)

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

podmínkami, (b) pokud to bude výslovně písemně dohodnuto mezi smluvními stranami nebo (c) pokud tak stanoví příslušný právní předpis a zároveň taková povinnost není smluvně svěřena nájemci. V ostatních případech je povinen

udržovat předmět nájmu nájemce.

Pronajímatel bude udržovat budovu v dobrěm stavu způsobilém pro dohodnuté užívání. Pronajímatel bez zbytečného odkladu (iii)

poté, co mu jejich potřebu nájemce písemně oznámí, provede jiné než drobné opravy (jak jsou definovány níže) předmětu nájmu prokazatelně bránící nebo omezující dohodnuté užívání předmětu nájmu nájemcem, s výjimkou těch, jejichž provedení je povinen zajistit nájemce.

Pokud pronajímatel poruší tuto povinnost a nezačne takové porušení napravovat ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného nájemcem, může si nájemce zajistit výkon nezbytných prací a oprav sám. V takovém případě pronajímatel (i) uhradí nájemci skutečně důvodně (iv)

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.

Nájemce umožní pronajímateli provedení 8.

oprav či údržby předmětu nájmu, které byly řádně oznámeny, včetně způsobu jejich provedení. (i)

Pronajímatel vytvoří provozní pravidla ke všem zařízením v budově, resp. souvisejících pozemcích, u nichž jsou taková pravidla (ii)

požadována výrobcem nebo příslušnými právními předpisy. Pronajímatel s těmito pravidly vhodným způsobem seznámí nájemce. Nájemce je povinen se s těmito pravidly seznámit a dodržovat je.

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

Strany se dohodly, že nájemce nebude po dobu dvou (2) let od uzavření Smlouvy uplatňovat (iii)

na pronajímateli snížení nájemného, pokud se jeho prohlášení podle předchozího odstavce ukáže jako nepravdivé a dojde k rušení jeho nájemních nebo užívacích práv z důvodů nezpůsobilosti předmětu nájmu k dohodnutému účelu užívání.

Udržovací povinnosti nájemce

Nájemce je odpovědný za a nese náklady na zajištění bezpečnosti veškerých svých bezpečnostních, protipožárních, uzamykacích a

jiných instalací a zařízení a jiného svého majetku umístěného v předmětu nájmu (včetně jím provedeného technického zhodnoceni předmětu nájmu).

Nájemce je povinen 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 malování, údržba obkladů zdí, údržba a opravy podlahových krytin, údržba a opravy sanitárního zařízení, údržba oken a dveří, zámků a jiného kování, osvětlení (dále jen „drobné opravy"). Nájemce výhradně odpovídá za a nese náklady veškerých drobných oprav a údržby předmětu nájmu.

Pokud nájemce poruší svou povinnost k opravě či údržbě a nezačne takové porušení napravovat ani do deseti (10) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného pronajímatelem, může pronajímatel zajistit výkon požadovaných prací a oprav sám na náklady nájemce. V takovém případě nájemce uhradí pronajímateli skutečně, důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových prací a oprav. Odpovědnost nájemce za škodu způsobenou porušením povinnosti výše uvedené není dotčena.

Nájemce plně odpovídá a nese náklady za údržbu, opravy a revize těch skladovacích palivových nádrží, EPS, dieselagregátů, náhradních proudových zdrojů a případně dalších instalací a zařízení, která jsou užívána pouze a výhradně nájemcem.

Úpravy ze strany pronajimatele

Pronajímatel může provádět jakékoliv změny nebo úpravy v a na budově, resp. souvisejících pozemcích.

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

Pronajímatel je oprávněn kdykoli provádět naléhavé či havarijní opravy a úpravy předmětu nájmu a budovy, resp. souvisejících pozemků. Pronajímatel je v takovém případě povinen bezprostředně po zjištění potřeby naléhavé či havarijní opravy a úpravy předmětu nájmu a/nebo budovy, resp. souvisejících pozemků, oznámit tuto skutečnost nájemci. Nájemce se pro takové účely zavazuje poskytnout pronajimateli veškerou potřebnou součinnost, zejména mu umožnit v potřebném rozsahu přístup k technickým zařízením umístěným v předmětu nájmu (uzávěry, rozvody médií apod.).

1. v případě stavebních úprav, resp. oprav, se pronajímatel zavazuje respektovat potřeby nájemce při provozu předmětu nájmu, zasahovat do užívacích práv nájemce k předmětu nájmu co možná nejméně a dokončit práce co možná nejrychleji,
2. Nájemce je oprávněn uplatňovat nárok na snížení nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy v souvislosti s prováděním stavebních oprav, resp. úprav, jestliže takové stavební opravy, resp. úpravy povedou k podstatnému narušení nebo přerušení činnosti nájemce, s výjimkou takových stavebních oprav, resp. úprav, které vznikly v souvislosti s odstraňováním škod vzniklých v důsledku jednání nájemce nebo jeho zaměstnanců v předmětu nájmu nebo v/na budově, resp. souvisejících pozemcích. Nájemce není oprávněn uplatnit nárok na snížení nájemného nebo jiných výše uvedených plateb, v případě, kdy ke stavebním úpravám a opravám dochází na základě jeho požadavku a tento lze klasifikovat jako požadavek přesahující potřeby běžného nájemce.
3. Pronajímatel bude stavební opravy a úpravy provádět vždy prostřednictvím k tomu oprávněně a odborně vybavené třetí osoby (dále jen „dodavatel stavby"). Pronajímatel neodpovídá ani neručí za jakékoli škody zpíjsobené nájemci dodavatelem stavby. Pronajímatel vždy před provedením příslušné stavební opravy či úpravy nájemci písemně oznámí identifikaci zamýšleného dodavatele stavby. Pronajímatel se zavazuje nájemce bezodkladně písemně informovat o jakýchkoliv změnách dodavatele stavby.
4. Změny a úpravy ze strany nájemce
	1. Obecně
5. Nájemce je oprávněn provádět jakékoli

změny a úpravy předmětu nájmu, resp. v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, vč. úpravy technických vedení (tj. veškerých rozvodů elektřiny, vody, plynu, kanalizace, atd.), pouze s předchozím písemným souhlasem

pronajímatele. K žádosti o udělení souhlasu s provedením změn a/nebo úprav se nájemce zavazuje přiložit metodické stanovisko, technické údaje ohledně plánovaného provádění změn a/nebo úprav. Po udělení souhlasu dle první věty tohoto odstavce může nájemce změny a úpravy předmětu nájmu provádět pouze pokud (a) takové změny a úpravy budou pronajímateli nejméně dvacet (20) pracovních dnů před započetím prací na nich písemně oznámeny, (b) v důsledku jejich provádění nevznikne ostatním nájemcům či uživatelům budovy, resp. souvisejících pozemků, škoda nebo negativně neovlivní užívání jakékoliv jiné části budovy, resp. souvisejících pozemků, (c) neovlivní poskytování služby, jejíž zajišťování je vůči nájemci nebo jakémukoliv jinému nájemci či uživateli příslušné budovy, resp. souvisejících pozemků, vyžadováno od pronajímatele a (d) bude přítomen pověřený pracovník pronajímatele, je-li taková podmínka uvedena v souhlasu pronajímatele s provedením té které opravy a/nebo úpravy.

(li) Náklady jakýchkoliv změn a úprav dle

článku 9.1 těchto Všeobecných podmínek ponese nájemce. Nájemce je plně srozuměn se skutečností, že pronajímatel, pokud souhlas s úpravami předmětu nájmu vydá, vydává jej výlučně s podmínkou, že nájemce, z titulu úprav předmětu nájmu nebude mít. nebo nebude uplatňovat jakákoliv práva vyplývající z případného zhodnocení předmětu nájmu nebo budovy, v níž se předmět nájmu nachází, neboť sám by na takovém zhodnocení budovy nebo předmětu nájmu zájem neměl. Pronajímatel tímto souhlasí, aby si nájemce odepisoval takové technické zhodnocení předmětu nájmu a s tím spojené nájemcem vynaložené náklady.

1. S ohledem na předchozí ustanovení

smluvní strany sjednávají, že veškeré úpravy, které nájemce provede ať už na předmětu nájmu nebo na budově, nájemce provede vlastním

nákladem bez nároku na jakékoliv protiplnění (vyrovnání) ze strany pronajímatele. Jinak se má za to, že souhlas nebyl pronajímatelem nikdy vydán.

* 1. Úpravy při ukončeni
1. Při ukončení nájmu dle Smlouvy nájemce

vrátí předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

1. Při ukončeni nájmu dle Smlouvy je nájemce povinen odstranit veškeré změny, úpravy, renovace nebo instalace z předmětu nájmu s výjimkou:
2. případů kdy si nájemce s pronajímatelem v daném případě výslovně písemně sjednali jinak, než je stanoveno ve Smlouvě včetně těchto Všeobecných podmínek, nebo
3. kdy pro případ ukončení nájmu se smluvní strany dohodnou jinak.
4. 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.
5. Bezpečnostní předpisy pronajímatele
6. Pronajímatel si v souladu s platnými právními předpisy stanoví tyto bezpečnostní předpisy.
7. Při vstupu do budovy, resp. na související

pozemky, potažmo do předmětu nájmu, je nájemce povinen dodržovat bezpečnostní předpisy. O změně bezpečnostních předpisů je pronajímatel povinen informovat nájemce, a to jejich vyvěšením na viditelném a nájemci

přístupném místě v budově.

1. Pronajimatel na úseku bezpečnosti a požární ochrany zejména:
2. zabezpečuje vybavení, rozmístění a kontrolu hasební techniky v budově;
3. zpracovává a doplňuje požární poplachové směrnice a evakuační plány, které vyvěsí na viditelném a nájemci přístupném místě v budově;
4. zajišťuje provedení revizních kontrol (zejména rozvodů elektrické energie, hromosvodů apod.).

Nájemce je povinen předcházet škodám na zdraví a na majetku, zabezpečit dodržování obecně závazných předpisů o bezpečnosti a požární ochraně, a to jak v budově, resp. na souvisejících pozemcích, tak v předmětu nájmu, a za tímto účelem se zejména zavazuje:

1. počínat si tak, aby byl chráněn život a zdraví osob a jejich majetek;
2. počínat si tak, aby bylo předcházeno škodám, zejména zajistit předmět nájmu v nepřítomnosti nájemce tak, aby bylo předcházeno riziku požáru, zatopení nebo vzniku jiné škodní události;
3. uzamykat předmět nájmu v době nepřítomnosti nájemce, uzavírat okna nacházející se v předmětu nájmu v době nepřítomnosti nájemce;
4. při vzniku škodních událostí a/nebo při vzniku mimořádných situací (např. požár, živelná událost) přivolat příslušný zásahový útvar (hasiči, záchranná služba, policie) a ihned informovat pronajímatele o takové skutečnosti přímo pronajímatele prostřednictvím správce nebo prostřednictvím recepční služby, a/nebo ostrahy;
5. 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, bezpečnostním předpisy pronajímatele (vč. nikoli výlučně požární poplachové směrnice a evakuačního plánu), a by si tito počínali tak. aby bylo předcházeno škodám;
6. sepsat seznam odpovědných osob nájemce pro účely požární poplachové směrnice pronajímatele, obsahující zejména jméno a příjmení, bydliště a telefonní číslo takových osob;
7. 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);
8. umožnit přístup do předmětu nájmu za účelem provedení nutných revizí;
9. bezodkladně hlásit pronajímateli veškeré závady, změny, skutečnosti nebo okolnosti mající vliv na zajištění bezpečnosti v předmětu nájmu a/nebo v budově či souvisejících pozemcích.
10. Firemní označení a reklama
11. Umístěni firemního označení či reklamního panelu v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za úplatu. Podoba firemního označení a/nebo reklamního panelu podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen obstarat na své náklady veškerá nezbytná povolení a souhlasy k umístění firemního označení a/nebo reklamního panelu. Náklady spojené s provozem, údržbou i opravami výše uvedených firemních označení a reklamních panelů ponese nájemce. Pokud pronajimatel vysloví svůj souhlas s podobou firemního označeni nebo reklamního panelu, je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost při získávání veřejnoprávních povolení.
12. Pokud bude pronajímatel potřebovat opravit nebo upravit místo, kde jsou umístěna firemní označení či reklamní panely dle předchozího odstavce, je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném oznámeni nájemci dočasně odstranit takové firemní označení nebo reklamu a je povinen je znovu umístit až bude práce ukončena. Po dobu opravy nebo úpravy dle tohoto odstavce se smluvní strany dohodnou o případném umístění firemních označení, resp. reklamních panelů, nájemce na jiném, s nájemcem dohodnutém místě v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích.
13. Při ukončení nájmu dle Smlouvy je

nájemce povinen odstranit všechna svá firemní označení a reklamy, které umístil na a v budově, resp. souvisejících pozemcích, na své náklady před předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli.

1. Poslední věta § 2305 občanského

zákoníku se nepoužije.

1. Uzamykaci a bezpečnostní systém
2. Nájemce přebírá předmět nájmu v den

počátku nájmu s existujícím uzamykacím systémem a je po dobu nájmu odpovědný za jeho údržbu. Nájemce je povinen zajistit, aby pronajímatel měl zajištěný přístup do předmětu nájmu v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami, jinak je pronajímatel oprávněn si přístup do předmětu nájmu sjednat sám svépomocí.

1. Pronajimatel je povinen oznámit nájemci jakékoliv změny nebo úpravy existujícího uzamykacího systému a pravidel jeho používání v ostatních částech budovy, než v předmětu nájmu, pouze pokud by tato změna či úprava měla vliv na schopnost nájemce vykonávat svá oprávnění podle těchto Všeobecných podmínek. Pronajímatel je povinen oznámit tyto změny či úpravy uzamykacího systému nájemci v přiměřené lhůtě před touto změnou či úpravou.
2. Pronajímatel tímto souhlasí stím, 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 zabezpečeníbudovy, resp. souvisejících pozemků. Ustanovení článku 9 Všeobecných podmínek zůstává nedotčeno. Tímto nesmí dojít k zamezení přístupu pronajímatele do pi‘edmětu nájmu dle Smlouvy.

1. Kauce

(I) Nájemce složí do pokladny pronajimatele

nebo ve prospěch jeho bankovního účtu nejpozdéji v den počátku nájmu částku ve výši stanovené jako:

1. součet částky měsíčního nájemného, měsíčních poplatků za služby, měsíčních plateb za dodávku médií a měsíční úplaty za užívání nábytku a parkovacího místa, to vše vč. DPH, v případě, že doba nájmu dle Smlouvy je sjednána na dobu delší než dvanáct (12) měsíců a současně kratší než třicet šest (36) měsíců;
2. troj násobek součtu částky měsíčního nájemného, měsíčních poplatků za služby, měsíčních plateb za dodávku médií a měsíční úplaty za užívání nábytku a parkovacího místa, to vše vč. DPH, v případě, že doba nájmu dle Smlouvy je sjednána (i) na dobu neurčitou nebo (ii) na dobu delší než třicet šest (36) měsíců;

(dále jen „kauce").

1. Kauce je sjednána jako jistota na platby nájemného a další platby stanovené Smlouvou, vč. smluvených sankcí. Pronajímatel není povinen předmět nájmu nájemci předat do užívání před tím, než mu bude nájemcem prokázáno řádné uhrazeni kauce. Nebude-li řádné uhrazení kauce pronajimateli nájemcem prokázáno ani v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne sjednaného počátku nájmu, je pronajímatel oprávněn odstoupit od Smlouvy.
2. V případě, že pronajimatel užije celou

nebo část kauce, je nájemce povinen ji doplatit do původní výše, jak je tato stanovena v odst. (i) tohoto článku, nejpozději do pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k doplacení kauce nájemci. Výzva dle předchozí věty musí obsahovat důvod a výši částky použité z kauce.

1. Pronajímatel se zavazuje vrátit kauci, resp.

její zbývající část, nájemci, a to do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, ve kterém dojde k vyklizení předmětu nájmu nájemcem po ukončení nájemního vztahu dle Smlouvy, a teprve poté, co budou vypořádány veškeré závazky nájemce z titulu Smlouvy.

1. Kauce se po dobu, po kterou je

v dispozici pronajímatele neůroči.

1. Úpravy nájemného
2. Po dobu nájmu bude nájemné podléhat

indexaci založené na růstu indexu spotřebitelských cen v České republice, a bude upravována pronajímatelem ke každému 1. dubnu 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

1. ledna předcházejícího relevantnímu 1. dubnu.
2. Nicméně, nájemné nebude v žádném

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

1. Počínaje rokem, ve kterém se Česká

republika stane zemi Eurozóny, bude index spotřebitelských cen v České republice nahrazen indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUlCP,

1. Pokud se kdykoliv po datu počátku nájmu

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

1. Služby a poplatky za služby
2. Službami se rozumí zejména činnost

související s provozem budovy, resp. souvisejících pozemků, jako jsou zejména úklid, údržba, svoz odpadu, opravy, požární zabezpečení, recepční služba, ostraha, vytápění, klimatizace, větrání, osvětlení společných prostor, svoz komunálního odpadu či kontrola instalací, provádění revizí, technická správa a údržba instalací.

1. Pronajímatel zajistí, aby služby byly poskytovány nájemci v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Služby budou nájemci poskytovány jak přímo ve vztahu k jeho výhradnímu užívání předmětu nájmu, tak ve vztahu k nevýhradnímu užívání společných prostor. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že kterákoliv ze služeb může být bez zavinění pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy poskytováni služeb.
2. Nájemce zaplatí pronajimateli za poskytování služeb paušální poplatky za služby ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy.
3. 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 vydáni splátkového kalendáře na

16.

(i)

(ii)

(iii)

(iv)

další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

Poplatky za služby hrazené nájemcem paušální částkou vyúčtovává pronajímatel pro své potřeby s tím, že pokud nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů za služby, je pronajímatel oprávněn tyto nájemci vyúčtovat a nájemce je povinen pronajímatelem vyúčtovanou částku pronajímateli uhradit. Na splatnost vyúčtované částky se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně.

Na splatnost poplatků za služby se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně. Výše poplatků za služby bude měněna pouze v souladu s článkem 154 těchto Všeobecných podmínek. Pokud jsou poplatky za služby hrazeny na základě splátkového kalendáře, bude změněná výše poplatků za služby promítnuta do splátkového kalendáře vydaného na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

Dodávka médií

Pronajímatel je povinen zajistit dodávku elektrické energie, plynu, tepla a vodné a stočné, v souvislosti s provozem podnikatelské činnosti nájemce v předmětu nájmu (souhrnně dále jen „média").

Úhradu za dodávku médii hradí

příslušnému distributorovi pronajimatel, který se zavazuje úhradu za média řádně rozúčtovat mezi jednotlivé nájemce budovy. Není-li pronajímatelem zabezpečeno vyúčtování nájemcem odebraných IVlédií na základě měření jejich skutečné spotřeby (odběru), hradí nájemce za dodávku médií částku určenou poměrným podílem nájemce, jak je tento specifikován níže v těchto Všeobecných

podmínkách, v opačném případě hradí nájemce úplatu za dodávku médií na základě výsledků provedeného podružného měření, tj. na základě skutečně spotřeby.

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.

* případech, kdy nájemce prokazatelně odebere větší množství médií než je běžná spotřeba médií, je nájemce povinen takový zvýšený odběr médií uhradit. Pronajímatel je povinen takovou zvýšenou spotřebu nájemci doložit.

Pronajímatel zajistí, aby média byla nájemci dodávána v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že dodávka kteréhokoliv z médií může být bez zavinění pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstraněni takového stavu a obnovy dodávek médií.

1. Nájemce platí pronajimateli za dodávku

médií sjednané paušální částky nebo zálohové

platby a to ve výši a v souladu s podmínkami

Smlouvy. Poplatky za dodávku médii hrazené nájemcem paušální částkou vyúčtovává pronajímatel pro své potřeby s tím, že pokud nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů dodávek médií, je pronajímatel oprávněn tyto nájemci vyúčtovat a nájemce je povinen pronajímatelem vyúčtovanou částku pronajímateli uhradit. Pro úpravu výše paušální částky, resp. částky vyúčtované postupem dle tohoto odstavce Všeobecných podmínek, stejně jako pro úpravu výše zálohové platby, a splatnost těchto částek se použiji ustanoveni čl. 17 Všeobecných podmínek obdobně.

1. Smluvní strany se dohodly, že zálohové

platby za dodávku médií mohou být pronajímatelem jednostranně upravovány v návaznosti na výši skutečných nákladů za dodávku médií hrazených pronajímatelem dodavatelům médií, zejm. pokud dojde ke změně cen příslušných médií. Pokud jsou zálohové platby za dodávku médií hrazeny na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

(vili) Smluvní strany se dohodly, že

pronajímatel není povinen zajistit pro nájemce dodávku médií v souladu s tímto čl. 16 Všeobecných podmínek v případě, že je nájemce po dobu delší než 30 dní v prodlení s jakýmkoli plněním dle Smlouvy; pro vyloučeni jakýchkoli pochybnosti se pro tento případ sjednává právo pronajímatele zastavit zajišťování dodávek médii do doby, než nájemce uhradí veškeré splatné závazky. Pronajímatel v takovém případě neodpovídá za škody, které nájemci mohou vzniknout v důsledku realizace práva pronajímatele dle ustanovení odstavce (viii) tohoto článku Všeobecných podmínek.

17. Vyúčtování zálohových plateb na dodávku médií

1. Zálohové platby na dodávku médií budou

pronajimatelem vyúčtovány jako rozdíl mezi pronajímatelem skutečně vynaloženými náklady na tyto dodávky médií 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 médií bude rozpočítána mezi nájemce a takovou osobu v poměru plochy, k jejímuž výlučnému užívání jsou oprávněni.

1. Pronajímatel je povinen provést a zaslat nájemci vyúčtování zálohových plateb na dodávku médií za každý kalendářní rok doby nájmu do šesti (6) měsíců od skončení každého kalendářního roku doby nájmu. Nebude-li v této lhůtě pronajímatel objektivně schopen provést vyúčtování, bude vyúčtování zálohových plateb na dodávku médií zasláno nájemci v nejbližším možném termínu. Vyúčtování musí mít podobu daňového dokladu a musí obsahovat veškeré podstatné informace, které slouží jako podklad k ověřeni správnosti vyúčtováni nájemcem skutečně zaplacených zálohových plateb na dodávku médií a nákladů na dodávku médií, které

měl nájemce uhradit podle skutečně vynaložených

nákladů na dodávku médii. Výše uvedený postup

obdrží od telekomunikačních operátorů vyúčtování hovorného za příslušné období.

**Splatnost, daně a poplatky**

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 naho 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.

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.

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

1. **Pojištěni Nájemce**

Nájemce je povinen mít po celou dobu nájmu uzavřenou pojistnou smlouvu, která bude pokrývat pojistná rizika (i) pojištění odpovědnosti za škodu a (ii) majetkové pojištěni, a to v rozsahu vyhovujícím pronajímateli.

1. **Podnájem**

(i) Nájemce je oprávněn podnajmout nebo

jakoukoliv formou přenechat do užívání, ať již úplatného nebo bezúplatného, celý nebo část předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že nájemce umožní třetí osobě užívat předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část přesto, že mu nebyl udělen souhlas pronajímatele dle předchozí věty, má pronajímatel právo na jednorázovou smluvní pokutu ve výši rovnající se ročnímu nájemnému a vedle toho je oprávněn ukončit nájem výpovědí.

V případě, že bude nájemce požadovat písemný souhlas pronajímatele s podnájmem, je povinen pronajímateli v písemné žádosti sdělit základní podmínky takové podnájemní smlouvy, přičemž podnájemní smlouva musí stanovovat minimálné stejné povinnosti třetí osoby (podnájemce) jako stanovuje Smlouva pro

se přiměřeně uplatni i pro případy skončení nájmu

dle Smlouvy (částečného nebo celkového), pokud 19.

nebude v daném období nájem dle Smlouvy trvat

celý kalendářní rok. (i)

Pokud nebude smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, pak bude příslušný přeplatek či nedoplatek Stranami vyrovnán nejpozději do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení vyúčtování pronajímatelem nájemci.

Na splatnost zálohových plateb na dodávku médií se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně. Výše zálohových plateb na dodávku médií bude měněna pouze v souladu s článkem 16 Všeobecných podmínek a (ii)

odst. (vi) tohoto článku Všeobecných podmínek.

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

Výše zálohových plateb na dodávku médií se upravuje vždy s vydáním nového splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito (iii)

Všeobecnými podmínkami. Pokud jsou zálohové platby na dodávky médií hrazeny na základě pronajímatelem vystavovaných faktur, upravuje se výše zálohových plateb na dodávku médií vždy k 1. lednu každého kalendářního roku doby nájmu.

* tomto případě bude nová výše záloh nájemci oznámena doručením nejblíže další následující faktury na nájemné. Do doby, než bude nájemci dle předchozí věty oznámena nová výše zálohových plateb na dodávku médií, je nájemce povinen hradit zálohové platby na dodávku médií dosavadní výši. Částka odpovídající rozdílu mezi výší záloh na dodávku médií nájemcem dosud hrazených a nově stanovenou výší záloh, za období od 1. ledna dotčeného kalendářního roku do okamžiku, kdy již bude nájemci účtována nová výše záloh, bude v takovém případě nájemci vyúčtována a bude splatná spolu se zálohou na dodávku médií, která je nejblíže splatná po provedeni vyúčtování a stanovení nové výše zálohy na dodávky médií.

**Platby za telefonní spojení**

Nájemce je povinen hradit pronajimateli měsíčně úplatu za užívání telefonních linek, jak sjednáno ve Smlouvě. Nájemce je povinen hradit pronajímateli hovorné za telefonní spojení prokazatelně uskutečněné prostřednictvím nájemcem užívaných telefonních línek.

Pronajímatel je povinen výši hovorného doložit nájemci výpisem hovorů dle jednotlivých nájemcem užívaných telefonních linek.

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

to s deseti (10) denní splatností.

Pronajímatel předloží nájemci výpis uskutečněných hovorů dle nájemcem užívaných telefonních linek v elektronické podobě, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů poté, co

(i)

(ii)

23.

(i)

(ii)

24.

(i)

(ii)

b)

c)

předpisů, v případě Smlouvy

dle tohoto článku Všeobecných

d)

e)

(\

nájemce a trvání příslušného smluvního vztahu nesmí překročit zbývající dobu trvání příslušného nájemního vztahu dle Smlouvy. Nájemce je zejména povinen identifikovat podnájemce a účel podnájmu.

Postoupení

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

Pronajímatel se zavazuje, že bezodkladně informuje nájemce o prodeji budovy nebo kteréhokoli souvisejícího pozemku.

Soulad se zákonem a smluvními závazky

Smluvní strany jsou povinny dodržovat veškeré aplikovatelné zákonné a smluvní povinnosti, které se vztahují k jejich vzájemnému postaveni v nájemním vztahu dle Smlouvy, ledaže Smlouva tyto povinnosti upravuje odchylné. Pronajímatel je, v souladu se Smlouvou a těmito Všeobecnými podmínkami, povinen dodržovat veškeré zákonné povinnosti, které se týkají vlastnictví nemovitostí. Nájemce je povinen dbát práv pronajímatele jako vlastníka nemovitostí. Každá ze smluvních stran je povinna dodržovat veškeré zákonné povinnosti uložené vlastníkům a provozovatelům příslušných instalací a zařízení nacházejících se v předmětu nájmu, resp. v nebo na budově či souvisejících pozemcích.

Pronajímatel i nájemce jsou povinni navzájem si neprodleně písemně oznámit jakékoliv riziko spojené s předmětem nájmu, resp. s budovou a jejich užíváním nebo provozem v nich, které by mohlo ohrozit pracovníky, hosty, zákazníky nebo dodavatele nájemce, pronajímatele, či třetích nájemců a odstranit taková rizika bez zbytečného odkladu.

Opce na předčasné ukončení

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

Opcí 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 splňujících požadavky právních

Omezení dle předchozí věty neplatí celkového předčasného ukončení

postupem

podmínek.

Opci na předčasné ukončení lze uplatnit doručením písemného oznámení nájemce pronajímateli specifikujícího jednotlivé nebytové prostory tvořící předmět nájmu, na které nájemce

uplatňuje opci na předčasné ukončeni. Výpovědní lhůta činí tri měsíce a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo nájemcovo písemné oznámení doručeno pronajímateli.

1. Nájemce je v případě předčasného

ukončení nájmu postupem dle tohoto článku 24 Všeobecných podmínek povinen zaplatit pronajímateli částku vypořádání za předčasné ukončení nájmu ve výši určené postupem uvedeným níže v textu tohoto odst. (iv) tohoto článku Všeobecných podmínek, a to ve lhůtě stanovené v odst. (v) tohoto článku Všeobecných podmínek. Částka vypořádáni bude určena jako částka ve výši nájemného, které by byl nájemce povinen hradit nedošlo-li by k předčasnému ukončení nájmu, tzn. jako částka ve výši nájemného za dobu od předčasného ukončení nájmu do posledního dne sjednané doby nájmu ve vztahu k jednotlivým nebytovým prostorům tvořícím předmět nájmu, jichž se předčasné ukončení nájmu týká, snížená o pět procent (5%) (dále jen „částka vypořádání").

1. Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne doručení oznámení dle odstavce (ii) tohoto článku Všeobecných podmínek dodatek ke Smlouvě, kterým bude mezí pronajímatelem a nájemcem nově vymezen předmět nájmu a vypořádána práva a závazky související s předčasným ukončením. Ve stejné lhůtě zašle pronajímatel nájemci vyúčtování částky vypořádání určené postupem dle odst. (iv) tohoto článku Všeobecných podmínek. Nájemce bude povinen uhradit částku vypořádání do deseti (10) pracovních dnů od obdržení vyúčtování částky vypořádání od pronajímatele. Návrh dodatku ke Smlouvě dle první věty odstavce (v) tohoto článku Všeobecných podmínek zpracuje pronajímatel a předloží jej nájemci.

25. Jednostranné ukončení nájmu

1. Není-li Všeobecnými podmínkami

sjednáno jinak, pak lze nájem dle Smlouvy

ohledně celého předmětu nájmu ukončit pouze v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

1. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu

vypovědět písemnou výpovědí doručenou nájemci, a to v případě, že nájemce podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze

Smlouvy. Porušením povinností, které zakládá

právo pronajímatele na výpověď dle tohoto článku se, pro účely Smlouvy, rozumí výhradně to, že:

1. nájemce je v prodleni s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek po dobu delší než dvacet (20) dní;

nájemce je v prodlení s doplněním kauce; nájemce užívá předmět nájmu v zásadním rozporu s účelem nájmu stanoveným ve Smlouvě a/nebo Všeobecných podmínkách; nájemce užívá předmět nájmu nebo společné prostory či venkovní zařízení způsobem, jež je v rozporu se Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami; nájemce přenechá předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu

pronajímatele nebo jakékoli osobě umožní jiné užívání předmětu nájmu nebo jakékoli jeho části;

1. nájemce vykonává svá práva nájemce, vyplývající ze Smlouvy způsobem, který je v rozporu s dobrými mravy a/nebo pravidly slušného chování;
2. nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené Provozním řádem a/nebo Bezpečnostními předpisy.

Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou pronajímateli, a to v případě, že pronajímatel podstatným způsobem opakovaně porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy, přičemž v důsledku této skutečnosti nájemce nemůže řádným způsobem vykonávat svá práva založená Smlouvou, a současně pouze za předpokladu, že pronajímatel na výzvu nájemce a ve lhůtě stanovené touto výzvou neukončí porušování svých povinností uložených mu Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami. Ve výzvě pronajímateli dle předchozí věty nájemce (i) identifikuje povinnosti, které pronajímatel

opakované porušil odkazem na příslušná

ustanovení Smlouvy a/nebo Všeobecných

podmínek a specifikuje skutkový stav takového porušení povinností a (ii) stanoví lhůtu minimálně třicet (30) pracovních dní, ve které je pronajímatel povinen ukončit porušování svých povinností uložených mu Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami.

Výpovědní lhůta, pro případ výpovědi dle odst. (ii) tohoto článku činí pět (5) pracovních dnů a počíná dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi nájemci.

**Vrácení předmětu nájmu, změna sídla nájemce**

**Vrácení předmětu nájmu**

Předmět nájmu předá nájemce pronajímateli zpět při ukončení nájmu dle Smlouvy v souladu s článkem 9 těchto Všeobecných podmínek.

Předmět nájmu bude předán do 18:00 hodin dne, kterým nájem dle Smlouvy končí. Pokud je dnem předání sobota, neděle nebo státem uznaný svátek, předmět nájmu bude vrácen do 18:00 hodin nejbližšího následujícího pracovního dne.

Při předáni 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.

Pokud nájemce poruší povinnost předat včas vyklizený předmět nájmu pronajímateli, který svým stavem bude odpovídat čl. 9.2 těchto všeobecných podmínek nájmu, 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.

* případě, kdy nájemce nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu na náklady nájemce vyklidit.

26.2. Změna sídla nájemce

1. V případě, že je sídlo nebo místo podnikání

nájemce umístěno v předmětu nájmu, zavazuje se nájemce

1. nejpozději do jednoho (1) měsíce od data ukončení nájmu změnit své sídlo nebo místo podnikání tak, aby nebylo umístěno v předmětu nájmu;
2. změnu svého sídla nebo místa podnikání bez zbytečného odkladu, nejpozději do deseti (10) pracovních dní od zápisu této změny do příslušného

rejstříku, pronajímateli prokázat.

1. Pokud nájemce poruší svou povinnost dle čl.

26.2.odst. (i) pism. a) těchto Všeobecných podmínek výše, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši odpovídající 10% měsíčního nájemného ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle Smlouvy za každý den prodlení se splněním příslušné povinnosti.

27. Správce

1. Správu budovy, v ní nacházejících se nebytových prostor, resp. souvisejících pozemků, zajišťuje pro Pronajímatele třetí osoba, jejíž identifikaci Pronajímatel Nájemci sdělí (dále jen „správce").
2. Správce je oprávněn jménem

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

1. 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.
2. Kromě případů výslovně uvedených ve Smlouvě nebo těchto Všeobecných podmínkách budou veškeré výzvy či oznámeni mezí smluvními stranami učiněny písemnou formou, v českém jazyce, předány osobně či odeslány doporučeným dopisem, elektronickou poštou nebo faxem příslušné kontaktní osobě příslušné smluvní strany, a to na adresu či faxové číslo příslušné kontaktní osoby uvedené v příloze Smlouvy nebo na jinou adresu či faxové číslo příslušné kontaktní osoby, popř. jiné kontaktní osobě oznámené druhé smluvní straně v souladu s tímto článkem a nebude-li prokázáno dřívější doručení, budou považována za doručená:
3. v případě osobního doručení dnem osobního předání;
4. v případě doručení doporučeným dopisem, třetí (3.) pracovní den po odeslání doporučeného dopisu;
5. v případě doručení faxem, dnem odeslání, pokud bude vygenerováno potvrzení o bezchybném přenosu dat;
6. v případě doručování elektronickou poštou dnem odeslání elektronické zprávy adresátovi.

Změna výše uvedené Kontaktní osoby jedné ze smluvních stran musí být stejným způsobem oznámena druhé smluvní straně společně se všemi detaily nové kontaktní osoby, přičemž taková změna nebude považována za změnu těchto Všeobecných podmínek,

(iv)

Pro případ, že je nájemce povinným uživatelem datově schránky ve smyslu zákona č.

300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném zněni, (dále jen „Zákon o datových schránkách"), pak počínaje dnem, ve kterém nabudou účinnosti příslušná ustanoveni Zákona o datových schránkách umožňující osobám soukromého práva dodáváni zpráv do datové schránky, bude pronajímatel oprávněn doručovat faktury nebo obdobné žádosti o zaplacení, stejné jako ostatní písemnosti dle Smlouvy a Všeobecných podmínek, do datové schránky nájemce. Nájemce je povinen zajistit umožnění takového dodávání a výslovně souhlasí s tím, aby byl příslušný dokument považován za doručený 10 den pod dni jeho prokazatelného odeslání pronajimatelem do datové schránky nájemce.

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

Prohlášení nájemce, ostatní ujednáni

Nájemce prohlašuje a pronajímateli ručí za

to, že:

1. nájemce není v úpadku ani hrozícím úpadku;
2. nájemce nepodal k soudu návrh na konkurs, neoznámil hrozící úpadek, nepodal návrh na přiznání ochranné lhůty, vyhlášení moratoria ani narovnání;
3. žádný soud neprohlásil konkurs na majetek nájemce ani nerozhodl o insolvenčnim návrhu, nepřiznal ochrannou lhůtu, nevyhlásil moratorium ani nepovolil narovnání ani nezamítl návrh na konkurs nebo insolvenční návrh pro nedostatek majetku nájemce;
4. žádná třeti osoba neučinila žádné úkony vedoucí k prohlášeni konkursu ani k vydáni rozhodnutí o insolvenčnim návrhu nebo narovnáni s ohledem na majetek nájemce;
5. nehrozí žádné rozhodnuti o prohlášeni konkursu, o insolvenčnim návrhu, o ochranné lhůtě ani moratoriu ani povoleni provést narovnání ani zamítnuti návrhu na

konkurs nebo insolvenčniho návrhu pro nedostatek majetku nájemce;

1. valná hromada nájemce ani žádný soud nerozhodl o zrušení nájemce s likvidaci nebo bez likvidace.

Smlouva ve vztahu k individuálním předmětům definovaným Smlouvou, resp. její přílohou, představuje více jednotlivých nájemních smluv s tím, že nájem nebytových prostor a parkovacích míst, nábytku a dalších položek dle výčtu uvedeného v příloze, jsou vzájemně závislé.

Závazek nájemce poskytnou pronajimateli jakékoli peněžité plnění z titulu Smlouvy se má za splněný dnem připsáni předmětné peněžní částky ve prospěch účtu pronajímatele.

Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakýchkoli plněni dle Smlouvy náleží pronajimateli úrok z prodlení s tím, že:

1. počínaje prvním (1.) dnem prodleni s plněním dlužné částky a konče pátým (5.) dnem prodlení s plněním dlužné částky, náleží pronajimateli úrok z prodlení z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodlení, a to ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou ke dni, ve kterém prodlení započalo, zvýšené o sedm (7) procentních bodů;
2. počínaje šestým (6.) dnem prodlení s plněním dlužné částky a konče desátým (10.) dnem prodleni splněním dlužné částky, náleží pronajimateli úrok z prodlení z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodleni, a to ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou k šestému (6.) dni prodlení, zvýšené o osm (8) procentních bodů;
3. počínaje jedenáctým (11.) dnem prodleni s plněním dlužné částky a konče dnem úhrady dlužné částky, náleží pronajímateli úrok z prodleni z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodlení, a to ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou zvýšené o devět (9) procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení nájemce, je výše úroků z prodleni dle písm. c) odst. (v) tohoto článku Všeobecných podmínek závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí.

Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakýchkoli plnění dle Smlouvy náleží pronajímateli smluvní pokuta s tím, že:

1. počínaje prvním dnem prodleni s plněním dlužné částky a konče pátým dnem prodleni s plněním dlužné částky, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 0,03% z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodlení;
2. počínaje šestým dnem prodlení s plněním dlužné částky a konče desátým dnem prodlení s plněním dlužné částky, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodlení;
3. počínaje jedenáctým dnem prodlení s plněním dlužné částky a konče dnem plnění, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 0,1% z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodlení.
4. Jakékoli peněžité plnění poskytnuté

nájemcem pronajímateli bude vždy použito nejdříve na splnění jeho závazku uhradit úrok z prodlení, smluvní pokutu a teprve poté na úhradu dlužné částky.

(vií) Pronajímatel je oprávněn požadovat

náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

(vili) Ve smyslu § 630 zákona č. 89/2012 Sb.,

občanský zákoník, v platném znění, se prodlužuje promlčecí doba na dobu deseti (10) let od doby, kdy taková promlčecí doba ve vztahu k tomuto právu počne běžet poprvé.

(ix) Osoba podepisující jménem anebo za

nájemce připojením svého podpisu na Smlouvu prohlašuje, že osobně uspokojí pronajímatele, jestliže nájemce nesplní vůči pronajímateli jakýkoli ze závazků vyplývající ze Smlouvy.

1. Zadržovací právo
2. Dle § 2234 občanského zákoníku v platném znění, má pronajímatel právo zadržet movité věci nájemce, které se nacházejí na nebo v předmětu nájmu. Za účelem výkonu zadržovacího práva pronajimatele se smluvní strany dohodly jak uvedeno dále v tomto článku.
3. Dostane-ll se nájemce do prodlení se splněním jakéhokoliv dluhu dle Smlouvy má pronajímatel právo zadržet movité věci nájemce tím způsobem, že vyloučí nájemce z dalšího užívání předmětu nájmu odpovídajícími technickými prostředky tak, aby přístup do předmětu nájmu měl pouze pronajímatel, resp. aby nájemci bylo zabráněno získat kontrolu nad jeho věcmi nacházejícími se v/na předmětu nájmu. V případě zadrženi movitých věcí nájemce pronajímatelem není nájemce oprávněn vstupovat do/na předmět nájmu.

**31.**

1. O zadržení movitých věcí nájemce vyrozumí pronajímatel nájemce vhodným způsobem přímo v místě, kde se předmět nájmu nachází např. vyvěšením oznámení na vstupních dveřích do předmětu nájmu, nebo umístěním oznámení na zadrženou movitou věc, nachází-li se tato v/na předmětu nájmu, který není uzamčen (např. na automobil nájemce nacházející se na pronajatém parkovacím místě).

(ív) Pohledávka pronajímatele zajištěna

zadržovacím právem může být uspokojena zpeněžením zadržené movité věcí.

1. Zadržená věc může být zpeněžena přímým prodejem, dražbou prostřednictvím služby AUKRO.cz nebo ve veřejné dražbě (i elektronické). Zpeněžit zadrženou movitou věc lze do 5 dnů ode dne, co pronajimatel oznámil nájemci, že zadržené věci budou zpeněženy. Je-li zpeněžování prováděno prostřednictvím služby AUKRO.cz je vyvolávací cena vždy 1Kč (i v případě, že budou v jedné dražbě prodávány všechny zadržené věci) a dražba bude probíhat po dobu 1 týdne (7 dnů). Ustanovení o vyvolávací ceně se použijí i pro případ, že ke zpeněžování dojde prostřednictvím veřejné dražby.
2. Pronajímatel z výtěžku zpeněžení zadržených movitých věcí předně uspokojí své náklady vzniklé v souvislosti s výkonem zadržovacího práva a v souvislosti se zpeněžením zadržených věci a až neupotfebenou část takového výtěžku použije pronajímatel na úhradu pohledávky, zajištěné zadržovacím právem.
3. Aplikovatelné právo

Smlouva se řídí ustanoveními zákona

č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužiji.

**Platnost a účinnost**

Tyto Všeobecně podmínky nabývají účinnosti dnem 1. dubna 2015. Práva a povinnosti smluvních stran upravená těmito Všeobecnými podmínkami mohou být pronajímatelem měněna pouze novými Všeobecnými podmínkami nájmu, které musí být nájemci řádně doručeny.

1. Rozhodováni sporů
* případě jakéhokoliv sporu vztahujícího se ke Smlouvě se smluvní strany dohodly, že takovéto spory budou ve smyslu § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znéní, rozhodovány Okresním soudem v Berouně.

Kat. u

**VYPIŠ Z KATASTRU NEMOVITOSTI**

**Nj prokazujici stav evidovaný k datu** 16.03.2015 10:55:02

*‘{jp přístupem do katastru riemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy*

Jk’’’. ív A/ ve *smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb.,* ve *znění pozdějších předpisů,*

**Brno-město** Obec: **582786 Brno**

**"^11026 Komárov** List vlastnictví: **831**

**V kat. úzeitii jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor*

*Vlastnické právo*

**FC Properties a,s., Mariánské náměstí 617/1, Komárov, 03507441**

**61700 Brno**

*Podí ]*

Nemovitosti

Pozemky

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Parcela | Výměra[m2] Druh pozemku | Způsob využití |
| 411/7 | 225 ostatní plocha | ostatní |
|  |  | komunikace |
| 411/8 | 197 ostatní plocha | zeleň |
| 411/12 | 42 ostatní plocha | ostatní |
|  |  | komunikace |
| 612/3 | 917 zastavěná plocha a |  |

nádvoří

*Způsob ochrany*

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

Stavba stoji na pozemku p.č.: 612/3

S12/1 406 zastavěná plocha a

nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 612/7

612/9 51 zastavěná plocha a

nádvoří

Součástí je stavba: bez cp/cs, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 612/9

612/10 24 zastavěná plocha a

nádvoří

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: 612/10

612/11 2391 zastavěná plocha a

nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.

612/14 28 zastavěná plocha a

**společný dvůr**

nádvoří

612/15 577 zastavěná plocha a

nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Komárov, č.p. 617, jiná st.

612/16 652 zastavěná plocha a

nádvoří

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: 612/16

612/21 190 zastavěná plocha a

nádvoří

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: 612/21

Stavby Typ stavby

Část obce, č. budovy Komárov, č.p. 617

*Způsob využití Na parcele* jiná st. 612/15

*Způsob ochrany*

VYPIŠ Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazujici stav evidovaný k datu 16.03.2015 10:55:02

Okres; CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území; 611026 Komárov List vlastnictví; 831

* kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

*Způsob využití Na parcele*

*Způsob ochrany*

**612/27, LV 1196 612/8, LV 741 612/11**

**612/26, LV 1196**

**bez čp/če bez čp/če**

**jiná st. jiná st.**

B1 Jiná práva - Bez zápisu C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Ofirávnění pro

*Povinnost k*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Parcela; | 411/12 |  | V-3622/2015-702 |
| Parcela: | 411/7 |  | V-3622/2015-702 |
| Parcela: | 411/8 |  | V-3622/2015-702 |
| Parcela: | 612/10 |  | V-3622/2015-702 |
| Parcela: | 612/11 |  | V-3622/2015-702 |
| Parcela; | 612/14 |  | V-3622/2015-702 |
| Parcela: | 612/15 |  | V-3622/2015-702 |
| Parcela: | 612/16 |  | V-3622/2015-702 |
| Parcela: | 612/21 |  | V-3622/2015-702 |
| Parcela; | 612/3 |  | V-3622/2015-702 |
| Parcela; | 612/7 |  | V-3622/2015-702 |
| Parcela: | 612/9 |  | V-3622/2015-702 |
| Stavba: | bez čp/če na | pare. | V-3622/2015-702 |
| 612/11 | 612/26 |  |  |
| Stavba: | bez čp/če na | pare. | V-3622/2015-702 |
| 612/8 |  |  |  |
| Stavba: | Komárov, č.p. | . 617 | V-3622/2015-702 |

Kč vzniklé do

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. CZK Ol/OAO/2015 - NI ze dne

**o Zástavní právo smluvní**

**ve výši 31.800.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 63.600.000,- 28.11.2026 J & T BANKA, a.s., Pobřežní 297/14,**

**Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:**

**47115378**

06.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.02.2015. Zápis proveden dne 09.03.2015.

V-3622/2015-702

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Parcela: | 411/12 | V-5039/2014-702 |
| Parcela; | 411/7 | V-5039/2014-702 |
| Parcela; | 411/8 | V-5039/2014-702 |
| Parcela: | 612/10 | V-5039/2014-702 |
| Parcela; | 612/11 | V-5039/2014-702 |
| Parcela; | 612/14 | V-5039/2014-702 |
| Parcela; | 612/15 | V-5039/2014-702 |
| Parcela; | 612/16 | V-5039/2014-702 |
| Parcela; | 612/21 | V-5039/2014-702 |
| Parcela; | 612/3 | V-5039/2014-702 |
| Parcela: | 612/7 | V-5039/2014-702 |
| Parcela; | 612/9 | V-5039/2014-702 |
| Stavba: | bez čp/če na pare. | V-5039/2014-702 |

Pořadí k 12.02.2015 11:51

**Zástavní právo smluvní v© výši 300.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 600.000.000,- Kč vzniklé do 31.3.2024 Sberbank CZ, a.s., Na Pankráci 1724/129, Nusle, 14000 Praha 4,**

**RČ/IČO: xxx**

Nemovitosti jsou v uzcnmim obvodu, ve kterém vyA-onává státní sprjvu katastru nemovitosti ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód; 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazujíc! stav evidovaný k datu 16. 03.2011> 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

území; 611026 Komárov List vlas Lnictvi: 831

* kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro

*Poviíinos t k*

612/11, **612/26** Stavba: bez cp/ěe na pare.

**V-5039/2014-702**

612/8

Stavba: Komárov, č.p. 617 V-5039/2014-702

Listina Smlouva o zřízeni věcného předkupního práva, o zřizeni zástavního práva podle

obč.z. KA.1309783 z© dne 19.03.2014. Právni účinky zápisu ke dni 20.03.2014. Zápi proveden dne 05.05.2014; uloženo na prac. Brno-město

V-5039/2014-702

Pořadí k 20.03.2014 08:20

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-13571/2014-702

Listina Smlouva o zřizeni věcného předkupního práva, o zřízeni zástavního práva podle obč.z. KA1309783 ze dne 19.03.2014. Právni účinky zápisu ke dni

1. Zápis proveden dne 05.05.2014; uloženo na prac. Brno-město

V-5039/2014-702

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr.

**výhodnějším pořadí nový dluh**

**ve**

Z-13571/2014-702

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. KA1309783 ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni

1. Zápis proveden dne 05,05.2014; uloženo na prac. Brno-město

V-5039/2014-702

**jiné osoby než ČI. 2 smlouvy 5039/2014-702 5039/2014-702 5039/2014-702 5039/2014-702 5039/2014-702 5039/2014-702 5039/2014-702 5039/2014-702 5039/2014-702 5039/2014-702 5039/2014-702 5039/2014-702 5039/2014-702**

**Sberbank CZ, a.s., Na Pankráci 1724/129, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25083325**

**V-5039/2014-702**

**5039/2014-702 práva podle 20.03.2014. Zápi**

**Parcela: 411/12 V-**

**Parcela: 411/7 V-**

**Parcela: 411/8 V**

**Parcela; 612/10 V**

**Parcela: 612/11 V-**

**Parcela; 612/14 V**

**Parcela: 612/15 V-**

**Parcela: 612/16 V**

**Parcela: 612/21 V**

**Parcela: 612/3 V-**

**Parcela: 612/7 V-**

**Parcela: 612/9 V-**

**Stavba: bez čp/če na pare. V-**

**612/11, 612/26 Stavba; bez čp/ce na pare.**

**612/8**

**Stavba; Komárov, č.p. 617 V-**

Listina **Smlouva o zřízeni věcného předkupního práva, o zřízení zástavního obč.z. KA1309783 ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni proveden dne 05.05.2014; uloženo na prac. Brno-město**

**Zákaz zcizeni nebo zatíženi zákaz zřídit zástavní právo, věcné břemeno a právo stavby ve prospěch Sberbank CZ, a.s., zákaz zcizeni na dobu trvání zástavního práva - dle**

Okres; CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

KaL.úzsml: 611026 Komárov List vlastnictví: 831

* kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ v7. tahu Oprávnění pro

*Povinnost k*

V-5039/2014-702

Fořadl k 20.03.2014 08:20

**Stavba: Komárov, č.p. 617** Listina **Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle**

**obč.z. KA1309783 ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.03.2014. Zápis proveden dne 05.05.2014; uloženo na prac. Brno-město**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

**V-5039/2014-702**

° Předkupní právo

po dobu trvání zástavního práva Sberbank CZ, a.s., Na Pankráci 1724/129, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO; 25083325

Parcela: 411/12

Parcela: 411/7

Parcela: 411/8

Parcela: 612/10

Parcela: 612/11

Parcela: 612/14

Parcela: 612/15

Parcela: 612/16

Parcela: 612/21

Parcela; 612/3 Parcela: 612/7

Parcela: 612/9

Stavba: bez čp/če na pare.

612/11, 612/26 Stavba: bez čp/če na pare.

612/8

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit a provozovat podzemní telekomunikační vedeni s názvem "Optické propojení Nemocnice Bohunice - ČEPS - GITY" v rozsahu geom.plánu č. 571-1450/2002 GTS Czech s.r.o., Přemyslovská Parcela; 612/15

**Z-55217/2009-702**

2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3,

RČ/IČO: 28492170

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2004.

V-9506/2004-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti dne 02.07.2009.

Z-34144/2009-702

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit a provozovat podzemní telekomunikační vedení s názvem "Optické propojení Brno 2002 - úsek bratří Žúrkú - Svatopetrská - Cejl" v rozsahu geom.plánu č. 584-312/2003 GTS Czech s.r.o.. Přemyslovská Parcela: 411/7 Z-55217/2009-702

2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3,

RČ/IČO: 28492170

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06,2004.

V-9509/2004-702

Okres; CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

,at.území: 611026 Komárov List vlastnictví: 831

* kat. území jsou pozemky vedeny v jedné ciselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti ze dne 02.07.2009.

Z-34144/2009-702

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit a provozovat podzemní telekomunikační vedení s názvem "Optické propojení Nemocnice Bohunice - ČEPS - GITY" v rozsahu geom.plánu c. 561-501/2002 a 571-1450/2002 GTS Czech s.r.o., Přemyslovská Parcela: 411/8 Z-55217/2009-702

2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3,

RČ/IČO: 28492170

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2004.

V-9505/2004-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jměni obchodní společnosti ze dne 02.07.2009.

Z-34144/2009-702

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit a provozovat podzemní telekomunikační vedení s názvem "Optické propojení Brno 2002 - úsek bratří Žůrků - Svatopetrská - Cejl" v rozsahu geom.plánu č.584-312/2003 GTS Czech s.r.o.. Přemyslovská Parcela: 411/12 Z-55217/2009-702

2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3,

RČ/IČO: 28492170

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2004.

V-9508/2004-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti ze dne 02.07.2009.

Z-34144/2009-702

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit a provozovat telekomunikační vedení s názvem "Optické propojení Nemocnice Bohunice - ČEPS - GITY" v rozsahu geom.plánu č.571-1450/2002 GTS Czech s.r.o.. Přemyslovská Parcela: 411/7 Z-55217/2009-702

2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3,

RČ/IČO: 28492170

Listina Smlouva o zřízeni věcného břemene - úplatná ze dne 29.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2004.

V-9507/2004-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společností ze dne 02.07.2009.

Z-34144/2009-702

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit a provozovat podzemní telekomunikační vedeni s názvem "Optické propojení Brno 2002 - úsek bratří Žúrkú - Svatopetrská - Cejl" v rozsahu geom.plánu c. 584-312/2003

Okres; CZ0642 Brno-město Obec; 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov List vlastnictví: 831

* kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro ^ Povinnost k

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská Parcela; 411/8 Z-55217/2009-702

2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3,

RČ/IČO: 28492170

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2004.

V-9510/2004-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti ze dne 02.07.2009.

Z-34144/2009-702

o Věcné břemeno chůze

a průchodu k id. 14/100 Komínek Stanislav Ing., Voříškova Parcela; 411/7 V-17475/2007-702

670/51, Kohoutovice, 62300 Brno, Stavba: Komárov, č.p. 617 V-17475/2007-702

RČ/IČO; 570220/2539, Stavba: bez čp/če na pare. 612/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.10.2007.

V-17475/2007-702

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo uložení a provozování podzemního komunikačního vedení v rozsahu geom. plánů 413-1402/2002 a 561-501/2002 Masarykova univerzita, Žerotínovo Parcela: 411/8 V-11044/2007-702

náměstí 617/9, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 00216224

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.07.2007.

V-11044/2007-702

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo uložení a provozování podzemního komunikačního vedení v rozsahu geom. plánu č. 413-1402/2002 Masarykova univerzita, Žerotínovo Parcela; 411/7 V-10368/2007-702

náměstí 617/9, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 00216224

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2007.

V-10368/2007-702

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo uložení a provozování podzemního komunikačního vedení v rozsahu geom.plánu č.413-1402/2002 Masarykova univerzita, Žerotínovo Parcela: 612/15 V-4385/2007-702

náměstí 617/9, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO; 00216224

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.03.2007.

V-4385/2007-702

C

Okres; CZ0642 Brno-město Obec: 582706 Brno

' ,'at. ú?.erni ; 611026 Komárov List vlastnictví; 831

* kat. územi jsou pozemky vedeny v jedné čiselné řadě

Typ vzLahu

Oprávnění pro Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umistěni a provozováni podzemniho vedeni talekomunikacni sitě v rozsahu geom.plánu c. 413-1402/2002 02 Czech Republic a.s., Za Parcela: 612/15 Z-18361/2006-702

Brumlovkou 266/2, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Listina Smlouva o zřízeni věcného břemene - úplatná ze dne 24.09.2004. Právni účinky vkladu práva ke dni 26.10.2004.

V-14518/2004-702

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístěni a provozování podzemniho vedení telekomunikační sitě v rozsahu geom.plánů č. 561-501/2002 a 413-1402/2002 02 Czech Republic a.s.. Za Parcela; 411/8 Z-18361/2006-702

Brumlovkou 266/2, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Listina Smlouva o zřízeni věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2005. Právni účinky vkladu práva ke dni 13.05.2005.

V-6126/2005-702

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění a provozování podzemního vedeni telekomunikační sítě v rozsahu geom.plánu č. 413-1402/2002 02 Czech Republic a.s.. Za Parcela: 411/7 Z-18361/2006-702

Brumlovkou 266/2, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.04.2005.

V-4358/2005-702

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umistěni a provozováni podzemniho vedeni telekomunikační sitě v rozsahu geom.plánu č. 584-312/2003 T-Mobile Czech Republic a.s., Parcela; 411/7 V-4359/2005-702

Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Listina Smlouva o zřízeni věcného břemene - úplatná ze dne 31.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.04.2005.

V-4359/2005-702

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umistěni a provozování podzemniho vedení telekomunikační sitě v rozsahu geom.plánu č. 561-501/2002 T-Mobile Czech Republic a.s.. Parcela: 411/8 V-16453/2004-702

Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO; 64949681

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.11.2004. Právni účinky vkladu práva ke dni 30.11.2004.

V-16453/2004-702

fJúmoviiostl jsou v územním obvodu, ve ki^cém vykonává statni správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj. Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VYPIŠ Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu 16.03,2015 10:55:02

Okres; CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území; 611026 Komárov List vlastnictví: 831

* kat. územi jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávněni pro Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umiatěni a provozováni podzemniho vedení telekomunikační sítě v rozsahu geom. plánu č. 584-312/2003 T-Mobile Czech Republic a.s., Parcela: 411/8

**V-16452/2004-702**

Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Lis Líná Smlouva o zřízeni věcného břemene - úplatná ze dne 18,11.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2004.

V-16452/2004-702

° Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístěni a provozováni podzemniho vedeni telekomunikační sítě v rozsahu geom. plánu č. 584-312/2003

Parcela: 411/12

T-Mobile Czech Republic a.s.,

Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.10.2004.

V-13715/2004-702

V-13715/2004-702

D Jiné zápisy *~* Bez zápisu Plomby a upozornění *-* Bez zápisu E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.02,2015. Zápis proveden dne 13.03.2015.

V-4253/2015-702

Pro: FC Properties a.s., Mariánské náměstí 617/1, Komárov, 61700 RČ/IČO: 03507441 Brno

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

Okres: CZ0642 Brno-město ;jíi.úzsinir 611026 Komárov

Obec: **582786 Brno**

List vlastnictví: 831

* kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Memovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí *Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj. Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.*

Vyhotovil;

*Vyhotoveno: 16.03.2015 11:09:30*

Český úřad zeměměřický a katastrální SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 117/2015, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající

se z ^ listů, odpovídá výstupu z informačního systému

veřejné správy v elektronické podobě.

**1 6 -03- 2015**

V . .

dne

Razítko

*-fí*

Podpis

statut státní příspěvkové organizace Centrum pro regionální rozvoj České republiky

fj/Q

Centrum pro regionální rozvoj České republiky je státní příspěvková organizace zřízená zákonem č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o podpoře regionálního rozvoje"). Bližší podmínky činnosti Centra pro regionální rozvoj České republiky a jeho organizační uspořádání upravuje tento statut, který schvaluje v souladu se zákonem o podpoře regionálního rozvoje ministr pro místní rozvoj.

**ČI. I.**

Úvodní ustanoveni

1. Název státní příspěvkové organizace je: Centrum pro regionální rozvoj České republiky (dále jen „Centrum"). Centrum má sídlo v Praze.
2. Centrum má právo hospodařit s majetkem státu a při své činnosti se řídí zvláštními zákony. Centrum je podřízeno Ministerstvu pro místní rozvoj (dále jen „Ministerstvo"), které vykonává funkci zřizovatele.
3. Centrum se považuje za služební úřad. Za vedoucího služebního úřadu a služební orgán se považuje generální ředitel. Nadřízeným služebním úřadem je Ministerstvo.
4. Statutárním orgánem Centra je generální ředitel; jeho výběr, jmenování a odvoláni se řídí zákonem č. 234/2014 Sb., o státní službě, v platném znění (dále jen „zákon o státní službě").
5. Na zaměstnance Centra, kteří vykonávají činnosti uvedené v § 5 zákona o státní službě, se vztahuje zákon o státní službě.

**ČI. II.**

Činnost organizace

1. Centrum vykonává v určeném rozsahu činnosti zprostředkujícího subjektu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie’ (dále také „EU") pro vybrané operační programy financované z Evropských strukturálních a investičních fondů.
2. Centrum plní funkce společného sekretariátu a kontrolora podle přímo použitelného předpisu Evropské unie^ pro vybrané operační programy v rámci cíle Evropské územní spolupráce.
3. Centrum poskytuje poradenské služby v souvislosti s využíváním prostředků z Evropských strukturálních a investičních fondů.

' ČI. 123 odst. 6 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1303/2013 ze dr\e 17. prosince 2013 o společných ustanoveních o Evropském fondu pro regionální rozvoj, Evropském sociálním fondu. Fondu soudržnosti. Evropském zemědělském fondu pro rozvoj venkova a Evropském námořním a rybářském fondu, o obecných ustanoveních o Evropském fondu pro regionálni rozvoj. Evropském sociálním fondu. Fondu soudržnosti a Evropském námořním a rybářském fondu a o zrušení nařízení Rady (ES) c 1083/2006"; dále pak nařízení Rady (ES) č. 1083/2006 a nařízeni Rady (ES) č 1260/1999.

^ ČI. 23 odst. 2 a 4 nařízeni Evropského pariamentu a Rady (EU) č. 1299/2013 ze dne 17. prosince 2013 o zvláštních ustanoveních týkajících se podpory z Evropského fondu pro regionálni rozvoj pro cíl „Evropská územní spolupráce".

Centrum plní další úkoly v oblasti podpory regionálního rozvoje, kterými jsou zejména následující činnosti;

1. zajišťováni implementace programů EU v rozsahu administrace delegovaných činností rozhodnutími ministra pro místní rozvoj;
2. spolupráce s regionálními institucemi, s orgány státní správy a samosprávy, vzdělávacími institucemi a dalšími institucemi v oblastí implementace programů EU;
3. pořízeni a provozováni HW/SW pro činnosti, které jsou v působnosti Centra nebo v působnosti zřizovatele, případné je poskytovat pro jiné subjekty, podle pokynů zřizovatele;
4. iniciováni rozvoje hospodářských aktivit formou přímé i nepřímé podpory podnikání, přispívání k ekonomickému rozvoji jednotlivých regionů poskytováním kvalitních odborných poradenských služeb regionálním subjektům a podpora využívání fondů Evropské unie poradenskou a konzultační činností;
5. poskytování veřejné prospěšné služby a obchodní činností v oblasti své působnosti a další navazující hospodářské činnosti, a to zejména formou propagační činnosti, vystavovatelské činnosti, pořádáním seminářů a konferencí, vydavatelskou a nakladatelskou činnosti propagačních tiskovin, sběrem, zpracováním a analýzou, distribucí a prezentací informací, přednáškovou činností;
6. zajištění provozu záložního pracoviště monitorovacího systému pro programovací období 2007-2013 s využitím zajištění těchto aktivit z fondů EU
7. realizace hospodářské činnosti v rozsahu a oborech činností schválených Ministerstvem.

ČI. III. Generální ředitel

Generální ředitel dle čL I, odst. 4 tohoto statutu organizuje a řídi činnost Centra, včetně činností uvedených v §14 zákona o státní službě a zodpovídá za jeho hospodařeni.

* nepřítomnosti generálního ředitele jej v souladu se zákonem o státní službě zastupuje generálním ředitelem stanovený zástupce. O tomto zastupování informuje generální ředitel ministra pro místní rozvoj.

Generální ředitel je odpovědný za plnění úkolů k zajištění splněni povinnosti vyplývajících z činností dle čl. II tohoto statutu a za plněni úkolů stanovených mu ministrem pro místní rozvoj nebojím pověřeným náměstkem ministra.

Zastupování Centra ostatními zaměstnanci se řídi obecnými právními předpisy.

**ČI. IV.**

**Hospodaření**

1. Centrum hospodaří s přidělenými prostředky v souladu s právními předpisy a pravidly pro ekonomické řízení a hospodaření příspěvkových organizací.
2. Majetek, k němuž vykonává právo hospodařeni, je Centrum oprávněno využívat při plnění svých povinností a úkolů a je povinno jej řádně spravovat podle příslušných právních předpisů.

**ČI. V.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak, vypracovává Centrum za každý kalendářní rok výroční zprávu, která obsahuje minimálně tyto údaje: ekonomické výsledky organizace, informace o personální politice a personální situaci v organizaci dle jednotlivých regionálních zastoupení a dle druhů činností, strategii rozvoje Centra pro následující 2 roky. Výroční zpráva za předchozí rok je předkládána Ministerstvu do konce března běžného roku
2. Organizační uspořádání Centra je uvedeno jako nedílná součást tohoto statutu v příloze č. 1.
3. Působnost organizačních útvarů, metody řízení a pracovně-právní vztahy upravuje podrobně organizační řád a další služební předpisy, které:
4. do 30. 6. 2015 vydává ve vlastní působnosti generální ředitel,
5. od 1. 7. 2015 jsou vydávány a schvalovány v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o státní službě a zákona o podpoře regionálního rozvoje.
6. Tento Statut nabývá účinnosti dne 1. června 2015

Poř.č: 11001-164-0026

3is, ish

ta A- ,f

ravn

Podpi

Nájemce; Centrum pro regionální rozvoj České republiky

Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 Vinohrady Platnost od; 1.1.2016

1C; 04095316

DIČ; CZ04095316

**Kontaktní osoby Pronajímatele;**

Regionální manažer:

Ing. xxx, na základě plné moci tel. xxx e-mail.; xxx

Obchodní a technická podpora:

xxx tel. xxx email xxx

**Kontaktní osoby Nájemce:**

xxx, vedoucí Oddělení účetnictví a majetku tel. xxxe-mail.; xxx

xxx, vedoucí Oddělení pro Jihomoravský kraj tel. Xxx email; xxx

Rozpis služeb poskytovaných Pronajímatelem

|  |  |
| --- | --- |
| Správa jednotky | Poplatek za správu (správce, účetní atd.) |
| Opravy | Běžné drobné opravy technologií v budově |
| Revize | Revize a povinné prohlídky technologických zařízení, služby PO, BOZP, hasicí přístroje apod. |
| Údržba | Údržba a technická správa, sezónní údržba zeleně a sezónní úklid sněhu |
| Společné prostory | Úklid společných prostor, mytí oken, osvětlení, teplo |
| Ostraha | Připojení čidel u vstupu do předmětu nájmu na pult recepce /24h denně/ včetně denních kontrol objektu |
| Výtahy | Provoz a prohlídky osobních výtahů dle servisní smlouvy |
| Odpady | Odvoz směsného a tříděného odpadu |

Příloha Č.8 Rozsah a podmínky úklidu Specifikace úklidových prací:

**ČINNOST**

**ČETNOST**

2x týdně 2x týdně 2x týdně denně denně 2x týdně Ix měsíčně denně

Ix za 6 měsíců

Ix za 12 měsíců (říjen)

Ix za 6 měsíců (duben, říjen) průběžně dle potřeby průběžně dle potřeby

**Úklid podlah vytíráním (mimo sklady), vysávání**

**Čištění vstupních dveří, vyklepání rohožky**

**Utírání prachu (parapety, stoly,** skříně, **police apod.) mimo sklady**

**Úklid kuchyňky**

**Vynášení odpadu (vč. tříděného)**

**Vynášení skartovaného papíru Úklid ve skladech - vytření podlahy Úklid WC**

**Mytí dveří a zárubní Mytí oken Čištění těles ÚT**

**Zabezpečení hygienických potřeb na WC (papírové ručníky, tekuté mýdlo) Zabezpečení čisticích prostředků do kuchyňky (jar)**

Úklidové práce prováděné dle specifikace úklidových prací„2x týdně" a „denně" budou prováděny pravidelně v termínech (tj. den a čas), na kterém se Nájemce dohodne s příslušným pracovníkem Pronajímatele provádějící tyto úklidové práce.

Ostatní úklidové práce dle specifikace úklidových prací budou prováděny v termínech (tj. den a čas), které pracovník Pronajímatele provádějící tyto úklidové práce oznámí Nájemci alespoň 14 dní před jejich plánovaným provedením. Nájemce je oprávněn požadovat, aby tyto úklidové práce byly provedeny v jiný, pro Nájemce vhodný, termín. Pracovník Pronajímatele je povinen Nájemci v tomto vyhovět.

Pracovník Pronajímatele je povinen poskytovat úklidové práce s řádnou péčí, tak aby nedošlo k poškození předmětných kancelářských prostor a vnitřního vybavení a současně tak, aby nebyla narušována pracovní činnost osob nalézajících se v daných prostorách. Narušováním pracovní činnosti není provádění úklidových prací v pracovní době pracovníků Nájemce, pokud si úklid v této době sami vyžádají.

* případě, že úklidové práce nebudou ze strany poskytnuty v rozsahu nebo kvalitě sjednané touto Přílohou ke Smlouvě, vyreklamuje Nájemce (e-mailem, telefonicky či ústním sdělením) vadné provedení těchto úklidových prací u Pronajímatele, a to nejpozději do konce následujícího pracovního dne po jejich provedení. Pronajímatel je povinen odstranit bez zbytečného odkladu, nejpozději do začátku následujícího pracovního dne od provedení reklamace, reklamované vady úklidových prací.

PLNÁ MOC

Společnost FC Properties a.s., IČ: 03507441, se sídlem; Brno, Komárov, Mariánské náměstí 617/1, PSČ: 617 00, zapsaná v obchodním rejsti^iku vedeném Krajským soudem v Brné, oddíl B, vložka 7201 (dáie jen „Zmocnitel"), tímto

**zmocňuje**

společnost MEI Property Services, s.r.o., IČ: 271 64 829, se sídlem; Praha 4, Chodov, Holušická 2221/3, PSČ: 148 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223 (dále jen „Zmocněnec"),

k tomu, aby jménem Zmocnltele činila veškeré právní úkony spojené s výkonem vlastnických práv k nemovitostem, jichž je Zmocnitel vlastníkem, a to jak v občansko právních, obchodné právních, tak i trestně právních věcech.

Zmocněnec je zejména, nikoli však výlučně, oprávněn jménem Zmocnitele (i) jednat o prodeji jakýchkoli a všech nemovitostí, resp. jejich částí, jichž je Zmocnitel vlastníkem, (ii) jednat o přenecháni nemovitosti (jakýchkoli částí nemovitostí, jakož i bytů a nebytových prostor v nich se nacházejících) do užívání třetím osobám, vč. uzavírání, změn a ukončování nájemních smluv a jiných smluv o užívání, jakož i uzavírání smluv za účelem zajištění závazků třetích osob vyplývajících z takových smluv, (iii) jednat o poskytováni služeb za účelem provozu a správy nemovitosti a o zajištěni dodávek spojených s provozováním nemovitostí, vč. uzavíráni, změn a ukončování, smluv o poskytováni takových služeb a dodávek, jakož i uzavíráni smluv za účelem zajištění závazků vyplývajících z takových smluv.

Zmocněnec je dále oprávněn jménem Zmocnitele přebírat plněni ze smluv uzavřených Zmocnitelem, či v zastoupeni Zmocnitele, jakož i taková plnění vymáhat Zmocněnec je oprávněn Zmocnitele zastupovat a činit vůči třetím osobám, soudu, či státnímu orgánu, resp. orgánu místní samosprávy, jakékoli návrhy a podáni, tyto doplňovat, brát zpět, uzavírat smíry a narovnání, vzdávat se práva na podání opravných prostředků, podané opravné prostředky brát zpět, jakož i činit jiné hmotně právní a procesně právní úkony, které v dané věci uzná za vhodné.

Zmocněnec je ve shora uvedeném kontextu zejména, nikoli však výlučně, oprávněn za Zmocnitele podepisovat a přebírat jakékoli listiny.

Zmocněnec je ve shora specifikovaných záležitostech oprávněn ke všem právním úkonům ve stejném rozsahu, v jakém je k nim oprávněn Zmocnitel.

Tato plná moc platí i tehdy, když je ze zákona zapotřebí zvláštní plné moci.

Zmocněnec je oprávněn ustanovit si v rozsahu této plné moci dalšího zástupce.

Tato plná moc zaniká, je-li písemně odvolána Zmocnitelem nebo vypovězena Zmocněncem, a to s účinností ke dni, kdy bude odvoláni plné moci doručeno Zmocněnci, resp. výpověd plné moci Zmocnitel!,

V Praze dne 17. března 2015

FC Properties a.s.

FC Properties a.s. Ing. Michal Viktorin statutární ředitel

MEI Property Services, s.r.o. Mgr. Jan Matulik jednatel

Plnou moc v uvedeném rozsahu přijímáme:

Běžné číslo ověřovací knihy: O - *^ i/2015*

Ověřuji, že:

Ing. xxx

jehož totožnost byla prokázána platným úředním průkazem, tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsal.

* Praze dne 17. 3. 2015

/ Specifikace stavebních a interiérových úprav

/ 3.NP-Budova C

/ - Změna dispozice předmětu nájmu dle přiložených výkresů - původní stav x nový stav

/ - Vybourání příčky s dveřmi oddělující m.č. 318 a 317 - dle výkresu původní stav

/ - Vybourání příčky s dveřmi oddělující m.č. 317 a 305 - dle výkresu původní stav

/ - Vybourání 2 příček s dveřmi oddělující m.č. 305 a 324 - dle výkresu původní stav

* Vybourání příčky s dveřmi oddělující m.č. 326 a 327 - dle výkresu původní stav
* Vybourání příčky oddělující m.č. 328 a 329 - dle výkresu původní stav
* Osazení dveří do prostoru oddělujícího vstup k výtahům

Vybavení m.č.325 a m.č.302 jednoduchou kuchyňskou linkou s horními i dolními skříňkami, dřez včetně baterie.

* Zazdění dveří do m.č. 327 - - dle výkresu původní stav
* Zazdění dveří do m.č. 329 - - dle výkresu původní stav
1. NP- Budova C
* Vybourání příčky s dveřmi oddělující m.č. 421 a m.č. 422 - dle výkresu původní stav
* Vybourání příčky s dveřmi oddělující m.č. 418 a m.č. 417 - dle výkresu původní stav
* Vybourání příčky s dveřmi oddělující m.č. 424 a m.č. 425 - dle výkresu původní stav
* Zazdění dveří do m.č. 421 - dle výkresu původní stav
* Zazdění dveří do m.č. 418 - dle výkresu původní stav
* Zazdění dveří do m.č. 424 - dle výkresu původní stav
* Vybourání příčky s dveřmi oddělující m.č. 405 a m.č. 434 - dle výkresu původní stav
* Osazení dveří do prostoru oddělujícího vstup k výtahům

Vybavení m.č.402 jednoduchou kuchyňskou linkou s horními i dolními skříňkami, dřez včetně baterie.

1. NP-Budova H
* zazdění dveří mezi místnostmi m.č. 236 a 235 v Budově H;

Půdorysné plánky 3. NP a 4. NP Budovy C zachycující stav ke dni uzavření této smlouvy tvoří nedílnou součást této přílohy č. 10 a slouží k porovnání s plánovaným budoucím stavem úprav ke dni počátku nájmu tak, jak Je zachycen v příloze č. 2 nájemní smlouvy. Obecně Zárubné

Kovové, šedý odstín dle vzorníku RAL 9006.

Dveřní křídla

Hladké, bílé provedení.

Výmalba

Primalex procolor (karta 255 - odstín S 3000-N). Místnosti budou vymalovány touto barvou kromě stěny, kde jsou okna - ta bude bílé barvy .

Výmalba šedé barvy bude začínat od stropu cca lOOmm. Strop bude bílé barvy.

Koberec - použití v kancelářích

Typ Modulyss - first lines 916 (čtvercové provedení dle dodané specifikace pokládky)

Prahy

Šedé provedení.

Soklové lišty

Provedení plast, šedé barvy, výška lišty 50mm od podlahy, do profilu lišty vlepený koberec totožného provedení jako u podlah.

PVC nebo dlažba - použití v kuchyňkách

Typ Ambient, šedé provedení.

Typ Taurus, šedé provedení

Kuchyňka

Vybavení jednoduchou kuchyňskou linkou (2 metry) s horními i dolními skříňkami, dřez včetně baterie.

Žaluzie

Vertikálních žaluzie „Decomatic" šíře lamely 127 mm přes celou stěnu ve dvou barevných odstínech (bílá, červená). V místech, kde bude stínící technika překrývat okno, bude lamela bílé barvy.

U bočních stěn, kde nebudou lamely překrývat okno, bude lamela červené barvy.

Klimatizace

Klimatizace místnosti pro umístění serveru m.č. 335 . Výrobce klimatizace

 Sinclair ,. Model klimatizace\_INV - Sinclair ASH - 12AIE , výkon

klimatizace \_3,8kW .

3NP - Stav před stavebními úpravami

309

313

},09 r\Z

308

326

327

328

329

330

321

322

323

312

307

318

317

15.46 m2

331

305

324

1ST

335

45-27 m2

332

333

319

320

57 19 m2

334

ZOT

302

301

4NP - Stav před stavebními úpravami

O

409

413

Tl2

408

425

12.67 m2

426

427

32.79 m2

424

423

422

421

420a

16,15 m2

420b

412

*407* r--

JO

405

434

428

21.25 m2

isr

430

431

429

432

433

417

418

419

403

B,01 m2

O

402

3.54 m2

401

i období od

chodne

.-.emcem ozwanV P

. místností

. místnost' č- 20^ ®