NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

evidovaná v 1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. pod číslem

21201227

(dále jen jako „Smlouva")

Společnost: 1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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

IČ: 24785920

DIČ: CZ24785920

Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s., čís. účtu; xxx

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16792

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"

**Centrum pro regionální rozvoj České republikv**

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 pozemku p.č. st. 1623, jehož součástí je budova č.p. 171, na adrese Hálkova 171/2, 779 00 Olomouc v k.ú. 710873 Hodolany zapsané na listu vlastnictví č. 538 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj. Katastrální pracoviště Olomouc, specifikované na listu vlastnictví, jehož kopie tvoří přílohu č.4 této Smlouvy (dále také jen „Budova"), 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, jejichž dispozice, umístění v Budově 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 příjímá 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.
2. 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. Pronajímatel zajistí, aby měl Nájemce zajištěn vstup do Předmětu nájmu prostřednictvím dvou vchodů, a to vchodu z místnosti/chodby č. 512 (od 1. 11. 2017 místnosti č. 519) a z chodby č. 617, přičemž u obou těchto vstupů bude Pronajímatelem instalován bezdrátový zvonek s dosahem do místnosti, kterou bude Nájemce užívat jako sekretariát.
3. 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.
4. Při užívání předmětu nájmu je nájemce oprávněn bezúplatně užívat rovněž společné prostory Budovy 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 účinnostízměny takového vymezení společných prostor Změna vymezení společných prostor nesmí omezit, ztížit či znemožnit užívání Předmětu nájmu.
5. 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 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.
6. 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.
7. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat za účelem vykonávání činnosti dle zák. č. 248/2000 Sb., a Statutu CRR ČR.
8. 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."
9. Budova a chodby v Předmětu nájmu jsou vybaveny zabezpečovacím systémem GALAXY 500, který je nájemce oprávněn plně využít. Pronajímatel sdělí nájemci při převzetí místností tvořící předmět nájmu nebo výpůjčky dle odstavce 9 výše přístupové kódy k tomuto zabezpečovacímu systému, který bude užíván nájemcem.
10. Bude-li Pronajímatel v prodlení se splněním kterékoliv povinnosti plynoucí mu z odst. 1,
11. a 4 tohoto článku výše, bude povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši Kč 1.500,-Kč za každý byť jen započatý den, kdy bude Pronajímatel v prodlení s jejím splněním.

Článek 2 Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou od 25.11.2015 (dále jen „Počátek nájmu") do 31.10.2023 (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) se bude v průběhu trvání této Smlouvy měnit, a to podle specifikace místností a určeného v 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 25. 11. 2015 (včetně) do 31. 10. 2017 (včetně) - 23 určených místností v 7. NP Budovy, včetně chodby, kuchyňky, sociálního zařízení, zasedací místnosti, archivu, místnosti - o celkové výměře 409,32 m2, jak jsou vymezeny v půdorysném plánu 7.NP tvořícím přílohu č. 2 této Smlouvy, a současně i 8 určených místností v 6. NP budovy, včetně chodby,- o celkové výměře 221,16 m2, jak jsou vymezeny v půdorysném plánu 6.NP tvořícím přílohu č. 2 této Smlouvy, jakož i čtyř (4) parkovacích míst před budovou (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 630,48 m2 a celkový počet pronajatých parkovacích státní bude činit čtyři(4);
4. od 1.11.2017 (včetně) - vše uvedené v tomto odstavci pod písm. a) výše a dále i 11 určených místností v 6. NP Budovy, včetně chodby, jak jsou vymezeny v půdorysném plánu 6.NP tvořícím přílohu č. 2 této Smlouvy; celková výměra pronajatých prostor v rozsahu vymezeném pod písm. a) a b) tohoto odstavce bude činit 823,82 m2 a celkový počet pronajatých parkovacích státní bude činit čtyři (4);
5. Smluvní strany se dohodly, že se ve prospěch Nájemce zřizuje právo opce prodloužit dobu nájmu o dalších 8 let až do 31.10.2031, a to tím způsobem, že nejméně
6. měsíce před koncem Doby nájmu Nájemce písemně informuje Pronajímatele, že na pokračování nájemního vztahu trvá. Doručením písemného oznámení Nájemce Pronajímateli dle tohoto odstavce se nájem dle této Smlouvy prodlužuje o dalších 8 let až do 31.10.2031. 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.
7. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že se nepoužije článek 26 Všeobecných podmínek nájmu.
8. 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:
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. 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;
13. 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;
14. 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;
15. má-ii být Budova, 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.

* období od Počátku nájmu do 31.10.2018 (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:

1. bude-li podstatně změněn předmět činnosti Nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu;
2. bude-li rozhodnuto o reorganizaci, restrukturalizaci nebo jiné podstatné organizační změně Nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu;
3. bude-li zrušen Nájemce nebo bude-li rozhodnuto o zrušení jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu;
4. bude-li rozhodnuto o přemístění Nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu.

* 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 25.000,- Kč + DPH za každý měsíc zbývající od uplynutí výpovědní doby do uplynutí Prvního období nájmu.

Po uplynutí Prvního období nájmu, tedy od 1. 11 2018 (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.

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

Nájemné za užívání Předmětu nájmu v období od 25. 11. 2015 (včetně) do 31. 10. 2017 (včetně) bylo Smluvními stranami dohodnuto takto:

1. Nájemné za užívání místností (kanceláří) v 6. nadzemním podlaží (6.NP) Budovy činí celkem 24.741,33 Kč měsíčně, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy;
2. Nájemné za užívání ostatních prostor v 6. nadzemním podlaží (6.NP) Budovy činí

2.373,33 Kč měsíčně, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy;

1. Nájemné za užívání místností (kanceláří) v 7. nadzemním podlaží (7.NP) Budovy činí celkem 39.486,67 Kč měsíčně, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy;
2. Nájemné za užívání ostatních prostor v 7. nadzemním podlaží (7.NP) Budovy činí

7.544,67 Kč měsíčně, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy;

1. Nájemné za 4 parkovací místa činí 4.114 Kč (včetně 21 % DPH) měsíčně, jak jsou zal<reslena v příloze č. 2 této Smlouvy.

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

Výpočet nájemného za část měsíce listopadu roku 2015 je uvedena ve splátkovém kalendáři tvořícím přílohu č. 1 této Smlouvy.

Nájemné za užívání Předmětu nájmu v období od 1.11. 2017 (včetně) bylo Smluvními stranami dohodnuto takto:

1. Nájemné za užívání místností (kanceláří) v6 a 7. nadzemním podlaží (6.NP a 7NP) Budovy od 1.11.2017 činí celkem 79.694,67 Kč měsíčně, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy;
2. Nájemné za užívání ostatních prostor v 6 a 7. nadzemním podlaží (6NP a 7.NP) Budovy od 1.11.2017 činí 15.074,- Kč měsíčně, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy;
3. Nájemné za 4 parkovací místa činí 4.114 Kč (včetně 21 % DPH) měsíčně, jak jsou zakreslena v příloze č. 2 této Smlouvy.

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

Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen Pronajímateli hradit měsíční platby nájemného ve výši sjednané v odst. 1 a 2 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 6. a 7 nadzemní podlaží Budovy ve splátkovém kalendáři pronajímatele tvořího přílohu č. 1 této smlouvy. Nájemné a uvedené zálohy jsou 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, 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. Splátkový kalendář 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.

* 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 hraditnájemné popř. jeho část na základě takto vystavené faktury v termínu splatnosti určeném Pronajímatelem, který nebude kratší než 30 dní.

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.

Smluvní strany se dohodly, že se článek 14 bod (!) Všeobecných podmínek nájmu nahrazuje následujícím zněním: "Nájemce složí do pokladny Pronajímatele nebo ve prospěch jeho bankovního účtu nejpozději v den počátku nájmu částku ve výši 80.120,- Kč stanovené jako součet částky měsíčního nájemného, měsíčních poplatků za služby, měsíčních plateb za dodávku médií a měsíční úplaty za užívání parkovacích míst, to vše vč. DPH (dále jen "Jistota")."

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, rozůčtování zaplacených záloh zvlášť pro 6. a 7. nadzemní podlaží Budovy 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

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.

Pronajímatel se zavazuje provést ke dni Počátku nájmu následující stavební a technické úpravy v a na Předmětu nájmu, jak jsou podrobněji rozvedeny v přílohách č.10 a č. 11 této Smlouvy s tím, že nejpozději do 1. 4. 2016 vybuduje systém chlazení (klimatizace) prostor vymezených v příloze č. 12 této Smlouvy a zajistí jeho funkční provoz do skončení nájmu dle této Smlouvy a Nájemci umožní jeho nerušené užívání. Povinnost vybudovat systém chlazení určených prostor není splněna poskytnutím mobilních klimatizačních jednatek Pronajímatelem Nájemci. Pronajímatel dále umožní nájemci umístění aktivních prvků počítačové sítě do vlastní serverovny v místnosti č. 107 v 2. nadzemním podlaží budovy 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 Málkova 171/2, Olomouc (recepce s provozem v pracovní dny od 6.00 do 18.00) 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 poškozeni 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.

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na doplnění článku 5.1 bodu (i) Všeobecných podmínek nájmu, které jsou přílohou č.3 této Smlouvy, takto: “V místnostech č. 01.01 se nachází technologie a Nájemce se tímto zavazuje, že umožní Pronajímateli (správci objel<tu, popř údržbáři) vstup do těchto prostor i bez předchozího souhlasu, pokud to bude neodkladně nutné. O takovémto vstupu bude sepsán protokol, který bude Nájemci následně předán v kopií ”
2. 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 nebo na pozemku, na kterém je Budova postavena. Za tímto účelem není Pronajímatel oprávněn ani vstupovat do Předmětu nájmu. Aplikace článku 30 Všeobecných podmínek nájmu je tímto vyloučena.
3. Nájemce je oprávněn nechat na své náklady umístit své firemní označení v nebo na Budově a Pronajímatel se zavazuje veškerou potřebnou součinnost k umístění takového označení a k získání veřejnoprávních povolení k jeho umístění.
4. Smluvní strany se dohodly na změně článku 27.1 bodu (iv) Všeobecných podmínek nájmu, jehož poslední věta nově zní takto; “Ocitne-li se nájemce v prodlení delším než 14 dní s vyklizením a předáním předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu na náklady nájemce vyklidit. ”
5. Pronajímatel a Nájemce se dále dohodli na doplnění článku 27.2 bodu (i) písm. b) Všeobecných podmínek tak, že: “Nájemce není povinen prokázat Pronajímateli změnu svého sídla nebo místa podnikání, je-li zjistitelná z veřejně dostupných zdrojů. ’’
6. Pronajímatel se zavazuje do Počátku nájmu připevnit na své náklady nad hlavní vstupní vchod do Budovy dvouramenný fasádní držák pro vlajky a od Počátku nájmu až do skončeni nájmu umožnit nájemci zavěsit do tohoto držáku vlajku České republiky a Evropské unie.
7. V případě prodlení Pronajímatele s vybudováním a zprovozněním systému chlazení vybranných prostor, jakož i umožněním jeho užívání Nájemcem dle odst. 2 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, a to částkou ve výši 12.150,- Kč bez DPH za měsíc, s účinností od 1. 11. 2017 částkou ve výši 15.875,- 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.

* 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 6. a 7. nadzemní podlaží Budovy. 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.
4. 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 Závěrečná ustanovení

1. Podpisem této Smlouvy Nájemce potvrzuje, že byl seznámen se Všeobecnými podmínkami nájmu, které jsou nedílnou součástí Smlouvy, provozním řádem Budovy platným ke dni podpisu Smlouvy, a obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v Budově a Předmětu nájmu, že byl seznámen s povinnostmi vyplývajícími ze zabezpečení požární bezpečnosti Budovy a Předmětu nájmu a zavazuje se tyto povinnosti dodržovat. Nedodržení těchto povinností je Pronajímatel oprávněn sankcionovat obdobně jako nedodržení povinností stanovených touto Smlouvou.
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 11, článku 20 bodu (ii), článku 29 bodu (x) a článku 33 Všeobecných podmínek nájmu. V článku 17 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 či. 17 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 dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Ustanovení zakládající (i) povinnost Nájemce uhradit Pronajímateli Jistotu a (ii) práva Pronajímatele z toho vyplývající nabývají účinnosti dnem podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami. Ostatní ustanovení Smlouvy nabývají účinnosti dnem úhrady Jistoty ve prospěch Pronajímatele.
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.

íl

Přílohy této Smlouvy:

Příloha č. 1 - Splátkový kalendář

Příloha č. 2 - Identifikace Předmětu nájmu, 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 - Specifikace IT úprav

Příloha č. 12 - Specifikace klimatizovaných kanceláří

* ... dne...V Praze dne...11....21.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Příloha Č.1 ke smlouvě č.21201227 | | | |
| Nájemce: | Centrum pro regionální rozvoj České republiky Vinohradská 1896/46,120 00 Praha 2 - Vinohrady | IČ: | 04095316 |
| DIC: | CZ04095316 |
| Platnost od: | 25.11.2015 | Kalkulace: | měsíční |

Splátkový kalendář

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

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

1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČ: 24785920 Holušická 2221/3,148 00 Praha 4 - Chodov DIČ: CZ24785920

vedený u: Raiffeisenbank, a.s.

číslo účtu: xxx

variabilní symbol: 21201227 (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 měsíčních splátek za období: od 25.11.2015 do 31.3.2018

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| od 25.11.2015 do 30.11.2015 | Daň základ  0% | Daň základ 15% | DPH sazba 15% | Daň základ 21% | DPH sazba 21% | Celkem v CZK |
| Nájem: Kanceláře 6NP - 25.11.2015 | 4 948,27 |  |  |  |  | 4 948,27 |
| Nájem: Kanceláře 7NP - 25.11.2015 | 7 897,33 |  |  |  |  | 7 897,33 |
| Nájem: Ostatní prostory 6NP - 25.11.2015 | 474,67 |  |  |  |  | 474,67 |
| Nájem: Ostatní prostory 7NP - 25.11.2015 | 1 508,93 |  |  |  |  | 1 508,93 |
| Nájem: Parkovací místa 4 ks |  |  |  | 680,00 | 142,80 | 822,80 |
| Média: Teplo - záloha 6NP |  | 1 068,94 | 160,34 |  |  | 1 229,28 |
| Média: Teplo - záloha 7NP |  | 1 978,38 | 296,76 |  |  | 2 275,14 |
| Média: Vodné, stočné - záloha 6NP |  | 147,44 | 22,12 |  |  | 169,56 |
| Média: Vodné, stočné - záloha 7NP |  | 272,88 | 40,93 |  |  | 313,81 |
| Média: Elektrická energie - záloha 6NP |  |  |  | 1 068,94 | 224,48 | 1 293,42 |
| Média: Elektrická energie - záloha 7NP |  |  |  | 1 978,38 | 415,46 | 2 393,84 |
| Služby spojené s nájmem - záloha 6NP |  |  |  | 995,22 | 209,00 | 1 204,22 |
| Služby spojené s nájmem - záloha 7NP |  |  |  | 1 841,94 | 386,81 | 2 228,75 |
| Služby: Úklid - paušál 6NP |  |  |  | 852,40 | 179,00 | 1 031,40 |
| Služby: Úklid - paušál 7NP |  |  |  | 1 577,60 | 331,30 | 1 908,90 |
| Celkem v CZK | 14 829,20 | 3 467,64 | 520,15 | 8 994,48 | 1 888,84 | 29 700,31 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| od 1.12.2015 do 31.10.2017 | Daň základ 0% | Daň základ  15% | DPH sazba 15% | Daň základ 21% | DPH sazba 21% | Celkem v CZK |
| Nájem: Kanceláře 6NP - 25.11.2015 | 24 741,33 |  |  |  |  | 24 741,33 |
| Nájem: Kanceláře 7NP - 25.11.2015 | 39 486,67 |  |  |  |  | 39 486,67 |
| Nájem: Ostatní prostory 6NP - 25.11.2015 | 2 373,33 |  |  |  |  | 2 373,33 |
| Nájem: Ostatní prostory 7NP - 25.11.2015 | 7 544,67 |  |  |  |  | 7 544,67 |
| Nájem: Parkovací místa 4 ks |  |  |  | 3 400,00 | 714,00 | 4114,00 |
| Média: Teplo - záloha 6NP |  | 5 344,70 | 801,71 |  |  | 6 146,41 |
| Média: Teplo - záloha 7NP |  | 9 891,90 | 1 483,79 |  |  | 11 375,69 |
| Média: Vodné, stočné - záloha 6NP |  | 737,20 | 110,58 |  |  | 847,78 |
| Média: Vodné, stočné - záloha 7NP |  | 1 364,40 | 204,66 |  |  | 1 569,06 |
| Média: Elektrická energie - záloha 6NP |  |  |  | 5 344,70 | 1 122,39 | 6 467,09 |
| Média: Elektrická energie - záloha 7NP |  |  |  | 9 891,90 | 2 077,30 | 11 969,20 |
| Služby spojené s nájmem - záloha 6NP |  |  |  | 4 976,10 | 1 044,98 | 6 021,08 |
| Služby spojené s nájmem - záloha 7NP |  |  |  | 9 209,70 | 1 934,04 | 11 143,74 |
| Služby: Úklid - paušál 6NP |  |  |  | 4 261,98 | 895,02 | 5157,00 |
| Služby: Úklid - paušál 7NP |  |  |  | 7 888,02 | 1 656,48 | 9 544,50 |
| Celkem v CZK | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 148 501,53 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| od 1.11.2017 do 31.3.2018 | Daň základ 0% | Daň základ 15% | DPH sazba 15% | Daň základ 21% | DPH sazba 21% | Celkem v CZK |
| Nájem: Kanceláře 6NP -1.11.2017 | 15 466,67 |  |  |  |  | 15 466,67 |
| Nájem: Kanceláře 6NP - 25.11.2015 | 24 741,33 |  |  |  |  | 24 741,33 |
| Nájem: Kanceláře 7NP - 25.11.2015 | 39 486,67 |  |  |  |  | 39 486,67 |
| Nájem: Ostatní prostory 6NP-1.11.2017 | 5 156,00 |  |  |  |  | 5 156,00 |
| Nájem: Ostatní prostory 6NP - 25.11.2015 | 2 373,33 |  |  |  |  | 2 373,33 |
| Nájem: Ostatní prostory 7NP - 25.11.2015 | 7 544,67 |  |  |  |  | 7 544,67 |
| Nájem: Parkovací místa 4 ks |  |  |  | 3 400,00 | 714,00 | 4 114,00 |
| Média: Teplo - záloha 6NP |  | 10 017,08 | 1 502,56 |  |  | 11 519,64 |
| IVlédla: Teplo - záloíia 7NP |  | 9 891,90 | 1 483,79 |  |  | 11 375,69 |
| Média: Vodné, stočné - záloha 6NP |  | 1 381,67 | 207,25 |  |  | 1 588,92 |
| Média: Vodné, stočné - záloha 7NP |  | 1 364,40 | 204,66 |  |  | 1 569,06 |
| Média: Elektrická energie - záloha 6NP |  |  |  | 10 017,08 | 2 103,59 | 12 120,67 |
| Média: Elektrická energie - záloha 7NP |  |  |  | 9 891.90 | 2 077,30 | 11 969,20 |
| Služby spojené s nájmem - záloha 6NP |  |  |  | 9 326,25 | 1 958,51 | 11 284,76 |
| Služby spojené s nájmem - záloha 7NP |  |  |  | 9 209,70 | 1 934,04 | 11 143,74 |
| Služby: Úklid - paušál 6NP |  |  |  | 7 987,84 | 1 677,45 | 9 665,29 |
| Služby: Úklid - paušál 7NP |  |  |  | 7 888,02 | 1 656,48 | 9 544,50 |
| Celkem v CZK | 94 768,67 | 22 655,05 | 3 398,26 | 57 720,79 | 12 121,37 | 190 664,14 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Datum  splatnosti | Daň základ  0% | Daň základ 15% | DPH sazba 15% | Daň základ 21% | DPH sazba 21% | Zaokr. | Celkem k úhradě CZK |
| 4.12.2015 | 14 829,20 | 3 467,64 | 520,15 | 8 994.48 | 1 888,84 | -0,31 | 29 700,00 |
| 10.12.2015 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972.40 | 9 444,20 | 0.47 | 148 502,00 |
| 10.1.2016 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972.40 | 9 444,20 | 0.47 | 148 502,00 |
| 10.2.2016 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0.47 | 148 502,00 |
| 10.3.2016 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0.47 | 148 502,00 |
| 10.4.2016 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0.47 | 148 502,00 |
| 10.5.2016 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.6.2016 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.7.2016 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.8.2016 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.9.2016 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.10.2016 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.11.2016 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.12.2016 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.1.2017 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.2.2017 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.3.2017 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.4.2017 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.5.2017 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.6.2017 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972.40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.7.2017 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972.40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.8.2017 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972.40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.9.2017 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972.40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.10.2017 | 74 146,00 | 17 338,20 | 2 600,73 | 44 972,40 | 9 444,20 | 0,47 | 148 502,00 |
| 10.11.2017 | 94 768,67 | 22 655,05 | 3 398,26 | 57 720,79 | 12 121.37 | -0,14 | 190 664,00 |
| 10.12.2017 | 94 768,67 | 22 655,05 | 3 398,26 | 57 720,79 | 12 121.37 | -0,14 | 190 664,00 |
| 10.1.2018 | 94 768,67 | 22 655,05 | 3 398,26 | 57 720,79 | 12 121,37 | -0,14 | 190 664,00 |
| 10.2.2018 | 94 768,67 | 22 655,05 | 3 398,26 | 57 720,79 | 12 121.37 | -0,14 | 190 664,00 |
| 10.3.2018 | 94 768,67 | 22 655,05 | 3 398,26 | 57 720,79 | 12 121.37 | -0,14 | 190 664,00 |

Jistota dle článku 3, odst. 6. Smlouvy je splatná 25.11.2015

Zpracoval: xxx Převzal:

Dne: 10.11.2015 Dne:

*Strana 2*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Příloha Č.1 ke smlouvě č.21201227 | | | |
| Nájemce: | Centrum pro regionální rozvoj České republiky Vinohradská 1896/46,120 00 Praha 2 - Vinohrady | 1C: | 04095316 |
| QIC: | CZ04095316 |
| Platnost od: | 25.11.2015 | Kalkulace: | měsíční |

**Přehled sazeb nájemného**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| od 25.11.2015 do 31.10.2017 | Sazba v CZK za 1 m2 | | Počet  m2 | Částka v CZK | | Sazba  DPH |
| za měsíc | za rok | za měsíc | za rok |
| Nájem: Kanceláře 6NP - 25.11.2015 | 133,33 | 1 600,00 | 185,56 | 24 741,33 | 296 896.00 | 0 % |
| Nájem: Kanceláře 7NP - 25.11.2015 | 133,33 | 1 600,00 | 296.15 | 39 486,67 | 473 840.00 | 0% |
| Nájem: Ostatní prostory 6NP-25.11.2015 | 66,67 | 800,00 | 35,60 | 2 373,33 | 28 480,00 | 0% |
| Nájem: Ostatní prostory 7NP-25.11.2015 | 66,67 | 800,00 | 113,17 | 7 544,67 | 90 536,00 | 0% |
| Nájem: Parkovací místa 4 ks |  |  |  | 3 400,00 | 40 800,00 | 21 % |
| Média: Teplo - záloha 6NP | 24,17 | 290,00 | 221,16 | 5 344,70 | 64 136,40 | 15% |
| Média: Teplo - zálotia 7NP | 24,17 | 290,00 | 409,32 | 9 891,90 | 118 702,80 | 15 % |
| Média: Vodné, stočné - záloha 6NP | 3,33 | 40,00 | 221,16 | 737,20 | 8 846,40 | 15 % |
| Média: Vodné, stočné - záloha 7NP | 3,33 | 40,00 | 409,32 | 1 364,40 | 16 372,80 | 15% |
| Média: Elektrická energie - záloha 6NP | 24,17 | 290,00 | 221,16 | 5 344,70 | 64 136,40 | 21 % |
| Média: Elektrická energie - záloha 7NP | 24,17 | 290,00 | 409,32 | 9 891,90 | 118 702,80 | 21 % |
| Služby spojené s nájmem - záloha 6NP | 22,50 | 270,00 | 221,16 | 4 976,10 | 59 713,20 | 21 % |
| Služby spojené s nájmem - záloha 7NP | 22,50 | 270,00 | 409,32 | 9 209,71 | 110 516,40 | 21 % |
| Služby: Úklid - paušál 6NP | 19,27 | 231,25 | 221,16 | 4 261,98 | 51 143,77 | 21 % |
| Služby: Úklid - paušál 7NP | 19,27 | 231,25 | 409,32 | 7 888,02 | 94 656,22 | 21 % |
| Celkem | | | | 136 456.61 | 1 637 479.19 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| od 1.11.2017 do 31.3.2018 | Sazba v CZK za 1 m2 | | Počet  m2 | Částka v CZK | | Sazba  DPH |
| za měsíc | za rok | za měsíc | za rok |
| Nájem: Kanceláře 6NP -1.11.2017 | 133,33 | 1 600,00 | 116,00 | 15 466,67 | 185 600,00 | 0% |
| Nájem: Kanceláře 6NP - 25.11.2015 | 133,33 | 1 600,00 | 185,56 | 24 741,33 | 296 896,00 | 0% |
| Nájem: Kanceláře 7NP - 25.11.2015 | 133,33 | 1 600,00 | 296.15 | 39 486,67 | 473 840,00 | 0 % |
| Nájem: Ostatní prostory 6NP -1.11.2017 | 66,67 | 800,00 | 77.34 | 5 156,00 | 61 872,00 | 0 % |
| Nájem: Ostatní prostory 6NP-25.11.2015 | 66,67 | 800,00 | 35,60 | 2 373,33 | 28 480,00 | 0 % |
| Nájem: Ostatní prostory 7NP-25.11.2015 | 66,67 | 800,00 | 113,17 | 7 544,67 | 90 536,00 | 0 % |
| Nájem: Parkovací místa 4 ks |  |  |  | 3 400.00 | 40 800,00 | 21 % |
| Média: Teplo - záloha 6NP | 24,17 | 290.00 | 414,50 | 10 017.08 | 120 205,00 | 15% |
| Média: Teplo - záloha 7NP | 24,17 | 290,00 | 409,32 | 9 891,90 | 118 702,80 | 15% |
| Média: Vodné, stočné - záloha 6NP | 3,33 | 40,00 | 414,50 | 1 381,67 | 16 580.00 | 15% |
| Média: Vodné, stočné - záloha 7NP | 3,33 | 40,00 | 409,32 | 1 364,40 | 16 372,80 | 15% |
| Média: Elektrická energie - záloha 6NP | 24,17 | 290,00 | 414.50 | 10 017,08 | 120 205,00 | 21 % |
| Média: Elektrická energie - záloha 7NP | 24,17 | 290,00 | 409,32 | 9 891,90 | 118 702,80 | 21 % |
| Služby spojené s nájmem - záloha 6NP | 22,50 | 270,00 | 414,50 | 9 326,25 | 111 915,00 | 21 % |
| Služby spojené s nájmem - záloha 7NP | 22,50 | 270,00 | 409,32 | 9 209,71 | 110 516,40 | 21 % |
| Služby: Úklid - paušál 6NP | 19,27 | 231.25 | 414,50 | 7 987.84 | 95 854,10 | 21 % |
| Služby: Úklid - paušál 7NP | 19,27 | 231,25 | 409,32 | 7 888.02 | 94 656,22 | 21 % |
| Celkem | | | | 175 144,52 | 2 101 734,12 |  |

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH

Zpracoval: xxx

Dne: 10.11.2015

*Strana 3*

Nájemce; Centrum pro regionální rozvoj ČeskéIČ; 04095316

republiky DIČ: CZ04095316

Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 - Vinohrady Platnost od: 25.11.2015

Předmět nájmu dle této smlouvy je následující:

Nebytový prostor v budově definované v čl. 2 této smlouvy:

Specifikace pronajatého prostoru:

Olomouc/21201 Olomouc, Málkova 171/2/Málkova 171/2/7.NP/

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Místnost 601 - Kanceláře | plocha: | 14,36 m2 |
| Místnost 601a - Kanceláře | plocha: | 24,50 m2 |
| Místnost 602 - Kanceláře | plocha: | 20,37 m2 |
| Místnost 603 - Kanceláře | plocha: | 20,46 m=\* |
| Místnost 604 - Kanceláře | plocha; | 17,69 m2 |
| Místnost 605 - Kanceláře | plocha; | 19,99 m2 |
| Místnost 606 - Kanceláře | plocha; | 17,82 m2 |
| Místnost 607 - Kanceláře | plocha: | 17,82 m2 |
| Místnost 608 - Kanceláře | plocha: | 20,43 |
| Místnost 609 - Kanceláře | plocha: | 20,84 m2 |
| Místnost 611 - Společné prostory | plocha: | 75,85 m2 |
| Místnost 612 - Společné prostory | plocha; | 7,27 m2 |
| Místnost 613 - Společné prostory | plocha; | 6,07 m"\* |
| Místnost 613a - Společné prostory | plocha; | 3,63 m2 |
| Místnost 614 - Společné prostory | plocha: | 2,79 m2 |
| Místnost 614a - Společné prostory | plocha: | 2,66 m2 |
| Místnost 615 - Společné prostory | plocha; | 4,93 m2 |
| Místnost 616 - Společné prostory | plocha; | 9,97 m2 |
| Místnost 621 - Kanceláře | plocha; | 24,95 m2 |
| Místnost 623 - Kanceláře | plocha: | 17,82 m2 |
| Místnost 624 - Kanceláře | plocha: | 17,82 m2 |
| Místnost 625 - Kanceláře | plocha: | 20,51 m2 |
| Místnost 626 - Kanceláře | plocha; | 20,77 m2 |
| Olomouc/21201 Olomouc, Málkova 171/2/Málkova 171/2/6.NP/ | |  |
| Místnost 507 - Kanceláře | plocha: | 38,44 m2 |
| Místnost 509 - Kanceláře | plocha: | 20,43 m2 |
| Místnost 510 - Kanceláře | plocha: | 20,84 m2 |
| Místnost 512/a - Společné prostory | plocha; | 35,60 m2 |
| Místnost 522 - Kanceláře | plocha; | 28,55 m" |
| Místnost 523 - Kanceláře | plocha: | 36,02 m2 |
| Místnost 524 - Kanceláře | plocha; | 20,51 m2 |
| Místnost 525 - Kanceláře | plocha; | 20,77 m2 |
| Olomouc / 21201 Olomouc, Málkova 171/2/ |  |  |
| Parkovací místo P 22 - Parkovací místa | počet; | 1 ks |
| Parkovací místo P 27 - Parkovací místa | počet; | 1 ks |
| Parkovací místo P 28 - Parkovací místa | počet: | 1 ks |
| Parkovací místo P 29 - Parkovací místa | počet: | 1 ks |

Celkem: 630,48

Celkem parkovacích míst: 4 ks

Nájemce: Centrum pro regionální rozvoj České IČ; 04095316

republiky DIČ; CZ04095316

Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 - Vinohrady Platnost od: 1.11.2017

Předmět nájmu dle této smlouvy je následující:

Nebytový prostor v budově definované v čl. 2 této smlouvy;

Specifikace pronajatého prostoru:

Olomouc/21201 Olomouc, Málkova 171/2/Málkova 171/2/7.NP/

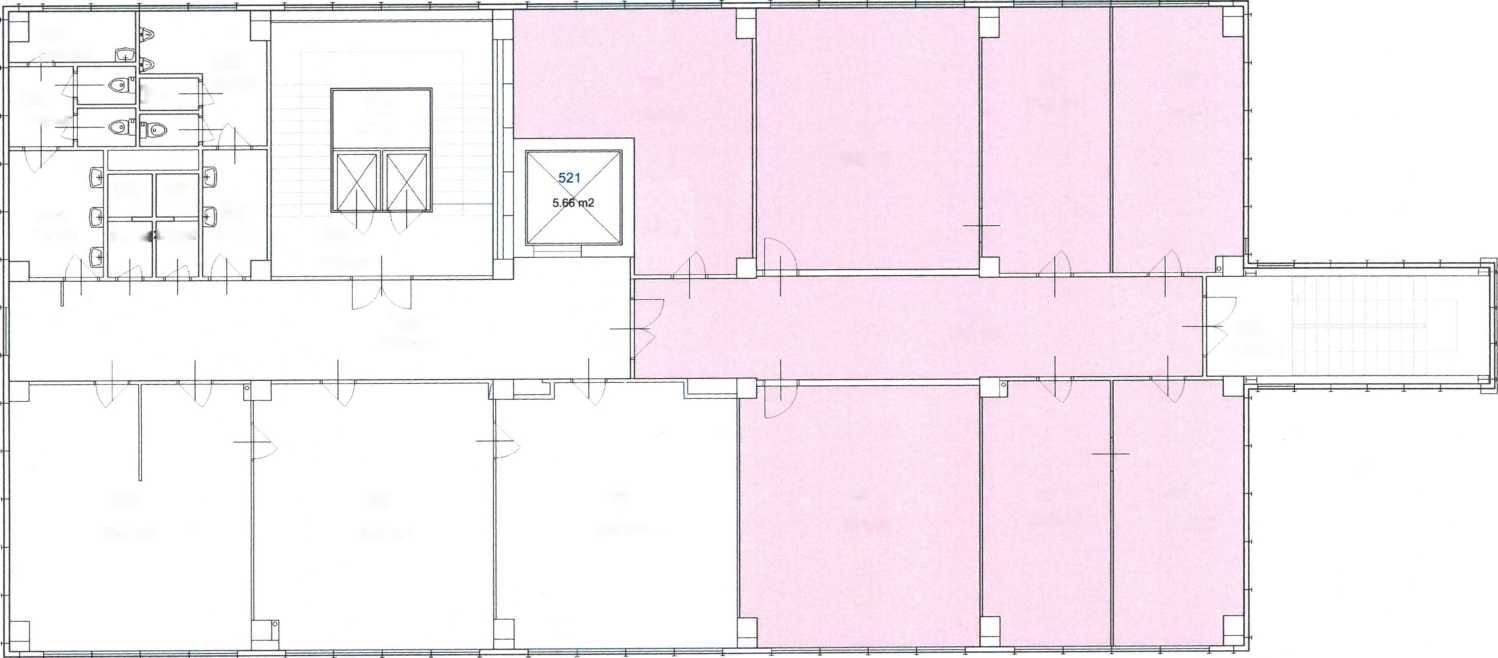
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Místnost 601 - Kanceláře | plocha; | 14,36 m- |
| Místnost 601a - Kanceláře | plocha; | 24,50 m- |
| Místnost 602 - Kanceláře | plocha; | 20,37 m- |
| Místnost 603 - Kanceláře | plocha; | 20,46 m- |
| Místnost 604 - Kanceláře | plocha; | 17,69 m- |
| Místnost 605 - Kanceláře | plocha; | 19,99 m- |
| Místnost 606 - Kanceláře | plocha: | 17,82 m2 |
| Místnost 607 - Kanceláře | plocha: | 17,82 m- |
| Místnost 608 - Kanceláře | plocha; | 20,43 m- |
| Místnost 609 - Kanceláře | plocha: | 20,84 m- |
| Místnost 611 - Společné prostory | plocha: | 75,85 m- |
| Místnost 612 - Společné prostory | plocha; | 7,27 m- |
| Místnost 613 - Společné prostory | plocha; | 6,07 m- |
| Místnost 613a - Společné prostory | plocha; | 3,63 m' |
| Místnost 614 - Společné prostory | plocha; | 2,79 m- |
| Místnost 614a - Společné prostory | plocha; | 2,66 m' |
| Místnost 615 - Společné prostory | plocha; | 4,93 m' |
| Místnost 616 - Společné prostory | plocha; | 9,97 m- |
| Místnost 621 - Kanceláře | plocha; | 24,95 m- |
| Místnost 623 - Kanceláře | plocha; | 17,82 m2 |
| Místnost 624 - Kanceláře | plocha: | 17,82 m2 |
| Místnost 625 - Kanceláře | plocha: | 20,51 m' |
| Místnost 626 - Kanceláře | plocha: | 20,77 m2 |
| Olomouc/21201 Olomouc, Málkova 171/2/Málkova 171/2/6.NP/ | |  |
| Místnost 501 - Kanceláře | plocha; | 39,11 m- |
| Místnost 503 - Kanceláře | plocha; | 38,81 m2 |
| Místnost 505 - Kanceláře | plocha; | 38,08 m- |
| Místnost 507 - Kanceláře | plocha; | 38,44 m' |
| Místnost 509 - Kanceláře | plocha; | 20,43 m2 |
| Místnost 510 - Kanceláře | plocha; | 20,84 m' |
| Místnost 512 - Společné prostory | plocha; | 40,03 m- |
| Místnost 512/a - Společné prostory | plocha: | 35,60 m' |
| Místnost 513 - Společné prostory | plocha: | 2,66 m' |
| Místnost 514 - Společné prostory | plocha: | 7,27 m' |
| Místnost 514a - Společné prostory | plocha; | 6,07 m- |
| Místnost 515 - Společné prostory | plocha; | 3,63 m' |
| Místnost 516 - Společné prostory | plocha; | 2,79 m2 |
| Místnost 517 - Společné prostory | plocha; | 4,93 m- |
| Místnost 518 - Společné prostory | plocha; | 9,96 m2 |
| Místnost 522 - Kanceláře | plocha; | 28,55 m- |
| Místnost 523 - Kanceláře | plocha: | 36,02 m2 |
| Místnost 524 - Kanceláře | plocha; | 20,51 m2 |
| Místnost 525 - Kanceláře | plocha: | 20,77 m |
| Olomouc/21201 Olomouc, Málkova 171/2/ Parkovací místo P 22 - Parkovací místa | počet; | 1 ks |

Parkovací místo P 27 - Parkovací místa Parkovací místo P 28 - Parkovací místa Parkovací místo P 29 - Parkovací místa

Celkem: 823,82 m2

|  |  |
| --- | --- |
| počet: | 1 ks |
| počet: | 1 ks |
| počet: | 1 ks |

Celkem parkovacích míst: 4 ks



**515**

**I** 3,63 m2

**518**

9.96 m2

**525**

**524**

**522**

ID

**514a** 6.07 m2

**520**

20.51 m2

28.55 m2

20.77 m2

7.20 m2

**523**

36.02 m2

**516**

**513**

**517**

**514**

7.27 m2

**519**

4.93 m2

!.66 m2

2.79 mí

28.83 m2

**512/a** 35.60 m2

**512** 40,03 m2

**N.S.**

19.85 m2

**510**

**509**

**507**

**505**

**501**

**503**

20.43 m2

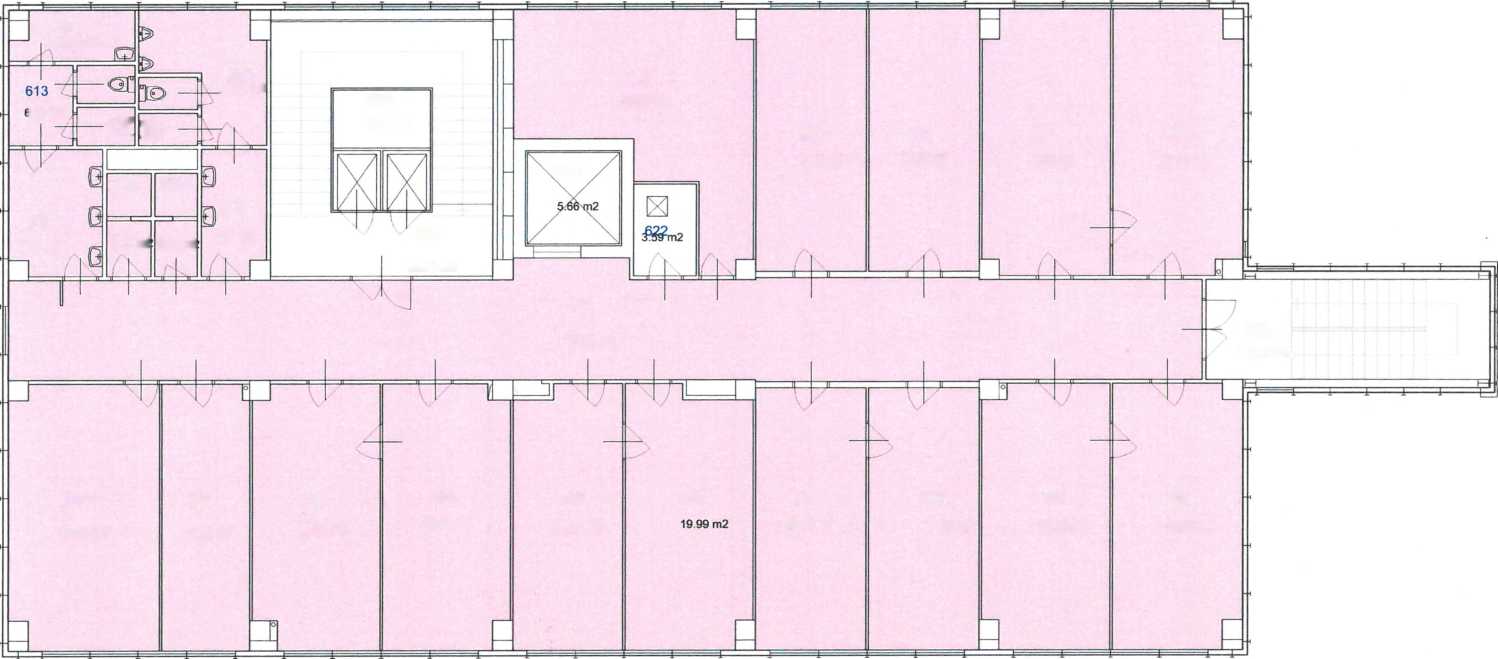
20.84 m2

38,44 m2

38.08 m2

39.11 m2

38,81 m2



**613a** 3.63 m2

**616** .9.97 m2

**621**

**618**

24.96 m2

i.07 m2

ar

7.20 m2

ID

**624**

**625**

**626**

**623**

17,82 m2

20.51 m2

17.82 m2

20.77 m2

**619**

**614**

**614a**

**615**

**612**

**617**

4.93 m2

2.79 m:

2.66 ml

7,27 m2

28.83 m2

**611**

**N.S.**

75.85 m2

19.85 m2

**608**

**609**

**603**

**604**

**605**

**606**

**607**

**602**

**601a**

**601**

20.46 m2

17.82 m2

20.84 m2

17.82 m2

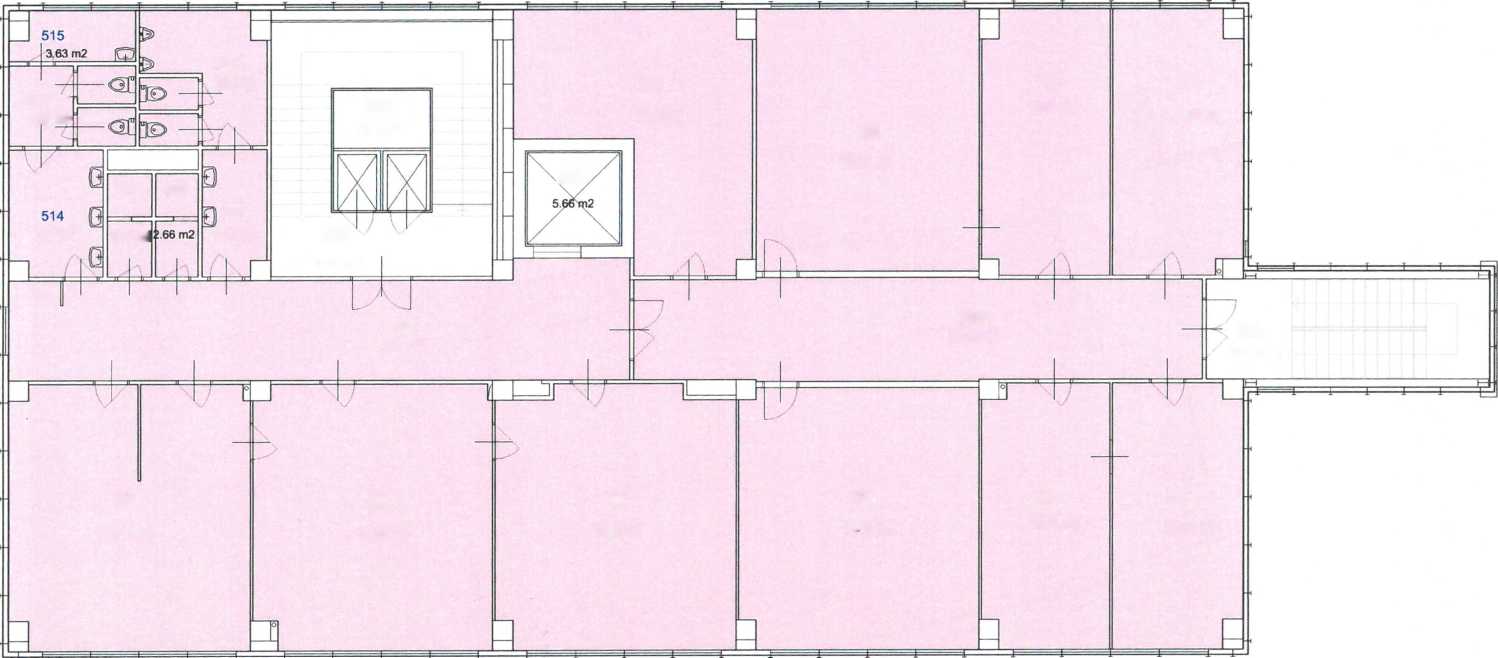
20.43 m2

17.69 m2

20.37 m2

24.50 m2

14.36 m2



**518** 9.96 m2

**524**

**525**

**522**

**514a "** 6.07 m2

**520**

20.51 m2

28.55 m2

20.77 m2

7.20 m2

**523**

36.02 m2

**521**

**516**

**513**

**517**

4.93 m2

**519**

7.27 m2

2.79 mí

28.83 m2

**512/a** 35.60 m2

**512** 40.03 m2

**N.S.**

19.85 m2

**510**

**507**

509

**505**

**501**

**503**

20.43 m2

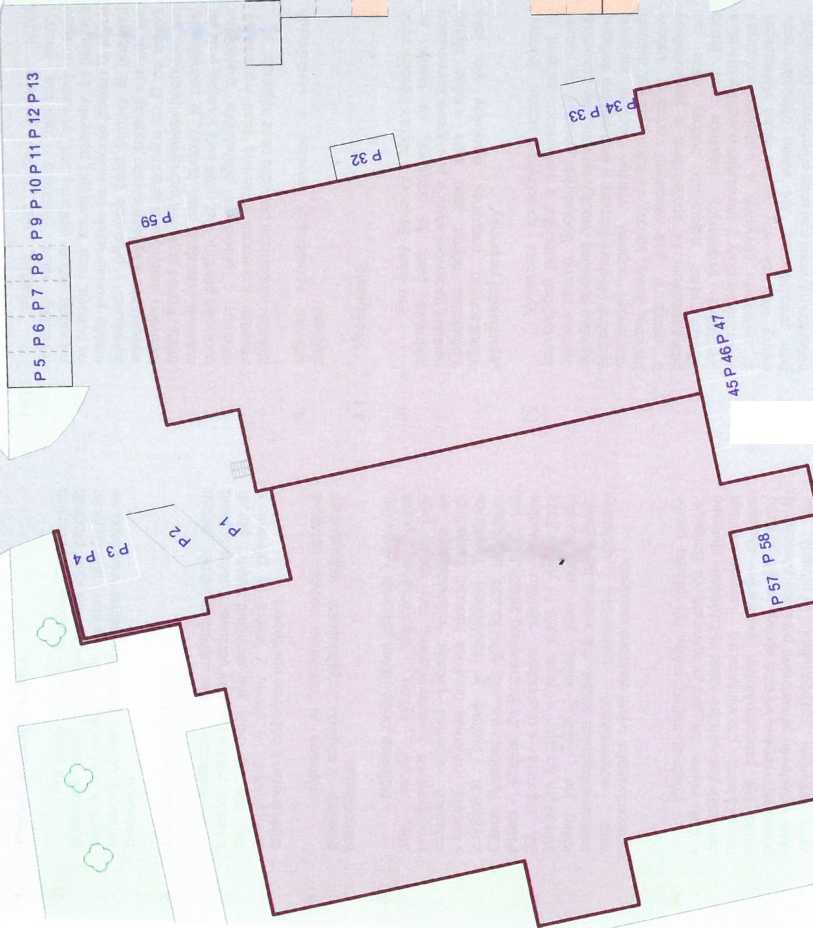
20.84 m2

38 44 m2

38.08 m2

39.11 m2

38.81 m2



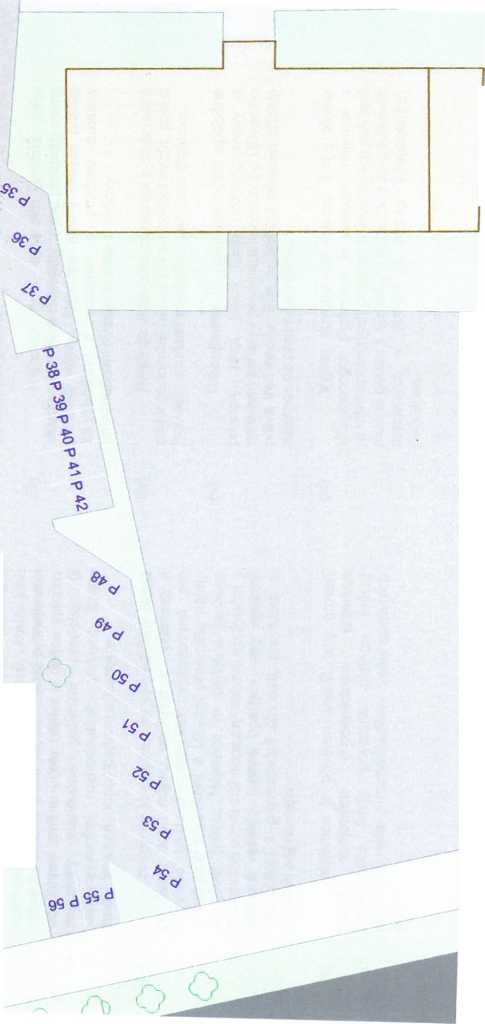
**P 20 P 21 P 22 P 23 P 24 P 25 P 26 P 27 P 28 P 29 P 30 P 31**

**P 14 P 15P 16 P 17 P 18 P 19**

Z! i Li bao>||bh

p 44P

ul. Hálkova



A>)!|qndaj a>|S0p foAzoj ju|euoj69j ojd lunjjueo

Definované pojmy použité v těchto všeobecných podminkách nájnnu („Všeobecné podmínky") nnají stejný význam jako v nájemni smlouvě („Smlouva"), která na tyto Všeobecné podminky odkazuje.

1. Předání předmětu nájmu
2. Pro účely Smlouvy a těchto Všeobecných

podmínek platí, že nájemce převzal předmět

nájmu k datu počátku nájmu ve stavu umožňujicim 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 skončeni nájmu předat pronajimateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové

prostory v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím.

1. Nájemce bude užívat předmět nájmu tak,

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

ostatních nájemců prostor nacházejících se v budově. Nájemce bere na vědomí, že jedním z nájemců v budově je společnost Telefonica Czech Republic, a.s., IČ: 601 93 336, se sídlem: Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ: 140 22, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddil B, vložka 2322 (dále jen ,,T02“), která jako poskytovatel telekomunikačních služeb má v nebo na budově, resp. souvisejících pozemich, umístěny telekomunikační a jiné obdobné instalace.

1. Předmět nájmu může být užíván pouze

k účelu nájmu tak, jak je stanoven ve Smlouvě. Jakékoliv jiné užívání musí být předem písemně odsouhlaseno pronajimatelem. 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, zajisti nájemce na své náklady vydání a zachováni 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 užíváni předmětu nájmu pro účel nájmu. Nájemce je zejména povinen dobrovolně o své vůli nepozbýt taková oprávněni a přijmout veškerá možná opatření, aby neztratil způsobilost k provozování činností, pro které si předmět nájmu najal.
2. Nájemce je povinen zajistit, aby úroveň

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

1. Předtím, než budou jakékoliv těžké

materiály nebo předměty (zejména trezory, rozvodné skříně, ústředny atd.) vneseny do nebo na budovu, resp. související pozemky, se nájemce dotáže 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 pronajimatel oprávněn předtím, než udělí svůj souhlas, požádat nájemce o předloženi příslušného znaleckého posudku k nosnosti příslušné části nemovitosti. Náklady na pořízení posudku nese nájemce.

1. Užíváni společných prostor a venkovních zařízení
   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 společné chodby, vstupní haly, schodiště, společné úklidové komory a prostory pro dočasné skladováni odpadů, výtahy, sociální zařízení, balkony, terasy, sprchy, sanitární zařízení, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené pronajimatelem ke společnému a nevýlučnému užíváni všem nájemcům budovy (dále jen „společné prostory"). Nájemce má právo společné prostory a související pozemky užívat, a to způsobem obvyklým a v souladu s dobrými mravy vždy tak, aby nerušil výkon vlastnických práv pronajímatele, ani výkon užívacích práv ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům. Pronajímatel má právo upravit vymezení společných prostor.
4. Nájemce není oprávněn umístit nebo

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

1. Nájemce nebo jeho zákaznici a dodavatelé smí k parkování užívat jen parkovací místa, pokud jsou tato součástí předmětu nájmu dle Smlouvy.
2. Pronajimatel 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.

1. Vyjma důvodu dle článku 3.1 (v) těchto

Všeobecných podmínek je omezení nájemce v užíváni společných prostorů a venkovních zařízení možné 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 smi být

prováděn jen na místečtí, 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.

1. 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 umístěni 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.
   1. Odpad
2. Nájemce řádně a v souladu s právními

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

1. Každá ze stran odpovídá za a nese náklady nakládání (včetně uložení) a likvidace nebo recyklace svých zdraví či životnímu prostředí škodlivých, rizikových nebo nebezpečných látek v souladu s příslušnými právními předpisy.
2. 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 činností v předmětu nájmu či v budově nese nájemce a budou pronajímatelem zahrnuty do poplatků za služby.
3. Požární schodiště a hlásiče, nouzové východy a značení
4. Požární schodiště a nouzové východy

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

1. Ve vztahu k protipožární ochraně je pronajímatel zejména odpovědný za přijetí požárního evakuačního plánu, stejně jako požárních směmic 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.
2. Nájemce je odpovědný za umístění a údržbu všech značek, varování a pokynů v předmětu nájmu. Pronajímatel je odpovědný za takové umístění a údržbu v ostatních částech budovy.
3. Provádění prací se zvýšeným nebezpečím požáru v předmětu nájmu je možné pouze s předchozím písemným souhíasem pronajímatele.
4. Právo vstupu
   1. Právo vstupu pronajimatele
5. Pokud není v těchto Všeobecných podmínkách uvedeno jinak, pronajímatel může vstoupit do předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem nájemce a v doprovodu pověřených pracovníků nájemce. Nájemce nebude bezdůvodně odpírat nebo oddalovat svůj souhlas v případě údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky předmětu nájmu. Pokud pronajímatel písemně oznámí nájemci, že z důvodů údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky hodlá v stanovený den (přičemž takové oznámení musí být dáno alespoň pět (5) dní předem) vstoupit do předmětu nájmu, nájemce není oprávněn vstup pronajímateli do předmětu nájmu bezdůvodně odepřít. Nájemce je oprávněn nejpozději při takto oznámeném vstupu do předmětu nájmu určit pověřené pracovníky, kteří pronajímatele při vstupu do předmětu nájmu budou doprovázet. Pokud nájemce odepře souhlas, resp. fakticky vstup pronajímateli neumožní, aniž by mu udělením souhlasu vznikla újma, je povinen nahradit pronajímateli újmu, která mu v souvislosti s nemožností vstupu do předmětu nájmu vznikla.
6. V případech, kdy pronajímateli

bezprostředně hrozí škoda na předmětu nájmu a/nebo budově, resp. souvisejících pozemcích, a nebylo možné si souhlas nájemce z důvodů bezprostředně hrozící škody předem obstarat, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího souhlasu nájemce a bez doprovodu jeho pracovníků, avšak pronajímatel je povinen o tom bez zbytečného prodleni uvědomit nájemce.

1. 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.

f

**íl**

1. Právo vstupu nájemce
2. Nájemce a třetí osoby jím určené (včetně

íiostů, zálozníků a dodavatelů), pokud tito budou doprovázení pověřenými zástupci a pracovníky nájemce, mohou vstoupit kdykoliv do předmětu nájmu.

1. Udržovací povinnosti pronajimatele
2. Pronajímatel je odpovědný a nese náklady

údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění

bezpečnosti budovy a jejich součásti,

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

1. 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.

1. Pronajímatel bude udržovat budovu

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

1. Nájemce umožní pronajímateli provedení

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

1. Pronajimatel vytvoří provozní pravidla ke

všem zařízením v budově, resp. souvisejících pozemcích, u nichž jsou taková pravidla požadována výrobcem nebo příslušnými právními předpisy. Pronajimatel s těmito pravidly vhodným způsobem seznámí nájemce. Nájemce je povinen se s těmito pravidly seznámit a dodržovat je.

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

(vií) Strany se dohodly, že nájemce nebude po

dobu dvou (2) let od uzavření Smlouvy uplatňovat na pronajímateli sníženi 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.

1. Udržovací povinnosti nájemce
2. Nájemce je odpovědný za a nese náklady

na zajištěni bezpečnosti veškerých svých bezpečnostních, protipožárních, uzamykacích a jiných instalaci a zařízení a jiného svého majetku umístěného v předmětu nájmu (včetně jím provedeného technického zhodnocení předmětu nájmu).

1. 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. Cldržbou 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.

1. 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.
2. Nájemce plně odpovídá a nese náklady za

údržbu, opravy a revíze těch skladovacích

palivových nádrží, EPS, díeselagregátú, náhradních proudových zdrojů a případně dalších instalací a zařízení, která jsou užívána pouze a výhradně nájemcem.

1. Úpravy ze strany pronajimatele
2. Pronajímatel může provádět jakékoliv

změny nebo úpravy v a na budově, resp.

souvisejících pozemcích.

1. Pronajimatel je oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy, resp. opravy v předmětu nájmu nebo na instalacích v nich se nacházejících nebo jim sloužícím za předpokladu, že prováděni těchto stavebních úprav, resp. oprav oznámí nájemci, a to nejméně 3 měsíce před jejích 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.
2. Pronajímatel je oprávněn kdykoli provádět

naléhavé či havarijní opravy a úpravy předmětu nájmu a budovy, resp. souvisejících pozemků. Pronajímatel je v takovém případě povinen

bezprostředně po zjištění potřeby naléhavé či havarijní opravy a úpravy předmětu nájmu a/nebo budovy, resp. souvisejících pozemků, oznámit tuto skutečnost nájemci. Nájemce se pro takové účely zavazuje poskytnout pronajímateli veškerou potřebnou součinnost, zejména mu umožnit v potřebném rozsahu přístup k technickým zařízením umístěným v předmětu nájmu (uzávěry, (ii)

rozvody médií apod.).

* 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.

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 (iii)

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 9 2

běžného nájemce.

Pronajímatel bude stavební opravy a úpravy provádět vždy prostřednictvím k tomu oprávněné a odborně vybavené třetí osoby (dále jen „dodavatel stavby"). Pronajímatel neodpovídá ani neručí za jakékoli škody způsobené nájemci dodavatelem stavby. Pronajímatel vždy před provedením příslušné stavební opravy či úpravy nájemci písemné oznámí identifikaci zamýšleného dodavatele stavby. Pronajímatel se zavazuje nájemce bezodkladné písemně informovat o jakýchkoliv změnách dodavatele stavby.

Změny a úpravy ze strany nájemce Obecně

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 uděleni 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 pronajimatele s provedením té které opravy a/nebo úpravy.

Náklady jakýchkoliv změn a úprav dle článku 9.1 těchto Všeobecných podmínek ponese nájemce. Nájemce je plně srozuměn se skutečnosti, že pronajímatel, pokud souhlas s úpravami předmětu nájmu vydá, vydává jej výlučně s podmínkou, že nájemce, z titulu úprav předmětu nájmu nebude mit, nebo nebude uplatňovat jakákoliv 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.

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 (vyrovnáni) ze strany pronajímatele. Jinak se má za to, že souhlas nebyl pronajímatelem nikdy vydán.

Úpravy při ukončení

Při ukončení nájmu dle Smlouvy nájemce vrátí předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Při ukončení nájmu dle Smlouvy je nájemce povinen odstranit veškeré změny, úpravy, renovace nebo instalace z předmětu nájmu s výjimkou:

1. případů kdy si nájemce s pronajímateíem v daném případě výslovně písemně sjednali jinak, než je stanoveno ve Smlouvě včetně těchto Všeobecných podmínek, nebo
2. kdy pro případ ukončení nájmu se smluvní strany dohodnou jinak.

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.

Bezpečnostní předpisy pronajimatele

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

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 infomnovat nájemce, a to

jejich vyvěšením na viditelném a nájemci

přístupném místě v budově.

Pronajímatel na úseku bezpečnosti a požární ochrany zejména:

1. zabezpečuje vybavení, rozmístění a kontrolu hasební techniky v budově;
2. zpracovává a doplňuje požární poplachové směrnice a evakuační plány, které vyvěsí na viditelném a nájemci přístupném místě v budově;
3. 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 sí tak, aby bylo předcházeno škodám, zejména zajistit předmět nájmu v nepřítomností nájemce tak, aby bylo předcházeno riziku požáru, zatopení nebo vzniku jiné škodní události;
3. uzamykat předmět nájmu v době nepřítomností nájemce, uzavírat okna nacházející se v předmětu nájmu v době nepřítomnosti nájemce;
4. pří vzniku škodních událostí a/nebo pří 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 událostí a/nebo absence přístupového prostředku způsobilého umožnit vstup do předmětu nájmu a/nebo v případě nebezpečí časové prodlevy bude pronajimatel 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 bezpečností v předmětu nájmu a/nebo v budově čí souvisejících pozemcích.
10. Umístění telekomunikačních instalaci a zařízení

(1) Nájemce bere na vědomí, že T02 v nebo

na budově, resp. souvisejících pozemcích, provozuje, udržuje a opravuje jisté telekomunikační instalace a zařízení (včetně antén a kabelů) související s předmětem podnikání T02.

(íí) Ve smyslu předcházení škodám a ve

smyslu § 100 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronické komunikací, v platném znění, nájemce bere na vědomí, že (i) umístění telekomunikačních instalací, antén a jiných obdobných zařízení, stejně jako jakýchkoli venkovních či vnitřních osvětlení v předmětu nájmu, resp. v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, a (ii) umístění jakýchkoli zařízení, které by mohlo ohrozit funkčnost telekomunikačních instalací a zařízení T02 v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele. K žádosti o uděleni souhlasu s umístěním shora uvedených instalací a zařízení se nájemce zavazuje přiložit metodické stanovisko a technické údaje instalace nebo zařízení, o jehož umístění žádá.

(lil) Nájemce bere na vědomí, že T02 je

oprávněna umožnit, aby její instalace a zařízení byly používány ostatními nájemci nebo sdíleny jinými telekomunikačními operátory v souladu s příslušnými právními předpisy (zejména zákonem č. 127/2005 Sb., zákon o elektronických komunikacích, v platném znění).

1. T02 je oprávněna umožnit ostatním

nájemcům v budově nebo jiným telekomunikačním operátorům, aby sdíleli jeho telekomunikační instalace a zařízení v souladu s příslušnými právními předpisy (zejména zákonem č. 127/2005 Sb., zákon o elektronických komunikacích, v platném znění). Nájemce bere na vědomí, že pokud využije / bude využívat telekomunikační instalace a zařízení T02, pak bude nájemce povinen hradit přímo T02 poměrnou část nákladů na údržbu, obnovu, změnu, opravy, provoz a rozšíření svých telekomunikační instalací a zařízení v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích.

1. Firemní označeni a reklama
2. Umístění firemního označení čí reklamního

panelu v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za úplatu. Podoba firemního označení a/nebo reklamního panelu podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen obstarat na své náklady veškerá nezbytná povolení a souhlasy k umístění firemního označení a/nebo reklamního panelu. Náklady spojené s provozem, údržbou i opravami výše uvedených firemních označení a reklamních panelů ponese

nájemce. Pokud pronajímatel vysloví svůj souhlas 8 podobou firemního označení nebo reklamního panelu, je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost pň získávání veřejnoprávních povolení.

Pokud bude pronajímatel potřebovat opravit nebo upravit místo, kde jsou umístěna firemní označení či reklamní panely dle předchozího odstavce, je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném oznámení nájemci dočasně odstranit takové firemní označení nebo reklamu a je povinen je znovu umístit až bude práce ukončena. Po dobu opravy nebo úpravy dle tohoto odstavce se smluvní strany dohodnou o případném umístění firemních označeni, resp. reklamních panelů, nájemce na jiném, s nájemcem dohodnutém místě v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích.

Pří 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.

Poslední věta § 2305 občanského

zákoníku se nepoužije.

Uzamykací a bezpečnostní systém

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 přistup do předmětu nájmu v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami, jinak je pronajímatel oprávněn si přístup do předmětu nájmu sjednat sám svépomocí.

Pronajímatel je povinen oznámit nájemci jakékoliv změny nebo úpravy existujícího uzamykacího systému a pravidel jeho používání v ostatních částech budovy, než v předmětu nájmu, pouze pokud by tato změna čí 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.

Pronajímatel tímto souhlasí s tím, aby si nájemce instaloval v předmětu nájmu bezpečnostní systém (včetně mechanického) za účelem ochrany svého majetku umístěného v předmětu nájmu, který bude nájemce považovat za vhodný. Takový bezpečnostní systém nesmi omezovat funkčnost bezpečnostního systému používaného pronajímatelem k zabezpečení budovy, resp. souvisejících pozemků. Ustanoveni článku 9 Všeobecných podmínek zůstává nedotčeno. Tímto nesmi dojit k zamezení přístupu pronajimatele do předmětu nájmu dle Smlouvy.

Jistota

Nájemce složí do pokladny pronajimatele nebo ve prospěch jeho bankovního účtu nejpozdějí 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;

1. 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 „Jistota").

1. Jistota 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 uhrazení Jistoty. Nebude-li řádné uhrazení Jistoty pronajímateli nájemcem prokázáno ani v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne sjednaného počátku nájmu, je pronajímatel oprávněn odstoupit od Smlouvy.
2. V případě, že pronajímatel užije celou nebo část Jistoty, je nájemce povinen ji doplatit do původní výše, jak je tato stanovena vodst. (i) tohoto článku, nejpozději do pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k doplacení Jistoty nájemci. Výzva dle předchozí věty musí obsahovat důvod a výší částky použité z Jistoty.
3. Pronajímatel se zavazuje vrátit Jistotu, resp. její zbývající část, nájemci, a to do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, ve kterém dojde k vyklizení předmětu nájmu nájemcem po ukončeni nájemního vztahu dle Smlouvy, a teprve poté, co budou vypořádány veškeré závazky nájemce z titulu Smlouvy.
4. Jistota se po dobu, po kterou je

v dispozici pronajímatele neúročí.

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
3. ledna předcházejícího relevantnímu 1. dubnu.
4. Nicméně, nájemné nebude v žádném případě snižováno podle tohoto článku. Pokud by index spotřebitelských cen v České republice byl záporný, nájemné nebude sníženo. Pronajímatel oznámí Nájemci písemně zvýšení nájemného nejpozději současně s doručením nejblíže následující faktury za nájemné, resp. nejpozději současně s doručením příslušného nového splátkového kalendáře v případě, že je nájemné hrazeno na základě splátkového kalendáře.
5. Počínaje rokem, ve kterém se Česká republika stane zemí 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 dani nebo poplatků vztahujících se k vlastnictví nemovitého majetku a jeho nájmu nebo ke zvýšeni 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 instalaci, provádění revizí, technická správa a údržba instalaci.

(íí) Pronajímatel zajisti, aby služby byly

poskytovány nájemci v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Služby budou nájemci poskytovány jak přímo ve vztahu k jeho výhradnímu užívání předmětu nájmu, tak ve vztahu k nevýhradnímu užívání společných prostor. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že kterákoliv ze služeb může být bez zavinění pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy poskytování služeb.

(lil) Nájemce zaplatí pronajímateli za

poskytování služeb paušální poplatky za služby ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy.

1. Smluvní strany se dohodly, že poplatek za

služby, který je hrazen paušální částkou, může být ze strany pronajímatele předmětem jednostranné úpravy, pouze pokud dojde ke změně cen

příslušných služeb. Pokud je poplatek za služby hrazen na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

1. 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.

1. Na splatnost poplatků za služby se uplatní

pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně. Výše poplatků za služby bude měněna pouze v souladu s článkem 16 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.

1. Dodávka médii
2. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku

elektrické energie, plynu, tepla a vodné a stočné, v souvislostí s provozem podnikatelské činností nájemce v předmětu nájmu (souhrnně dále jen „média").

(íí) Úhradu za dodávku médii hradí

příslušnému distributorovi pronajimatel, který se zavazuje úhradu za média řádně rozúčtovat mezí jednotlivé nájemce budovy. Není-li pronajímatelem zabezpečeno vyúčtováni nájemcem odebraných Médií na základě měřeni jejich skutečné spotřeby (odběru), hradí nájemce za dodávku médii 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.

(iíí) 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.

1. V případech, kdy nájemce prokazatelně

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

1. 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 zaviněni pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze čí z jiného důvodu, za který není pronajimatel odpovědný. Pronajimatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsili k odstranění takového stavu a obnovy dodávek médii.

(ví) Nájemce platí pronajímateli za dodávku

médii sjednané paušální částky nebo zálohové platby a to ve výší a v souladu s podmínkami Smlouvy. Poplatky za dodávku médií hrazené nájemcem paušální částkou vyúčtovává pronajímatel pro své potřeby s tím, že pokud nájemcem uhrazené paušální částky nepostačuji na úhradu nákladů dodávek médií, je pronajímatel oprávněn tyto nájemci vyúčtovat a nájemce je povinen pronajímatelem vyúčtovanou částl<u pronajimateli uhradit. Pro úpravu výše paušální částky, resp. částky vyúčtované postupem dle tohoto odstavce Všeobecných podmínek, stejnějako pro úpravu výše zálohové platby, a splatnost těchto částek se použijí ustanovení čl. 18 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 médii, zejm. pokud dojde ke změně cen příslušných médií. Pokud jsou zálohové platby za dodávku médii hrazeny na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydáni splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel není povinen zajistit pro nájemce dodávku médií v souladu s tímto čl. 17 Všeobecných podmínek v případě, že je nájemce po dobu delší než 30 dní v prodlení s jakýmkoli plněním dle Smlouvy; pro vyloučení jakýchkoli pochybností se pro tento případ sjednává právo pronajímatele zastavit zajišťování dodávek médii do doby, než nájemce uhradí veškeré splatné závazky. Pronajímatel v takovém případě neodpovídá za škody, které nájemci mohou vzniknout v důsledku realizace práva pronajímatele dle ustanovení odstavce (viii) tohoto článku Všeobecných podmínek.
2. Vyúčtováni zálohových plateb na dodávku médii
3. Zálohové platby na dodávku médií budou pronajímatelem vyúčtovány jako rozdíl mezi pronajímatelem skutečně vynaloženými náklady na tyto dodávky médií oproti nájemcem zaplaceným zálohám na dodávky médií. Pokud zařízeni měřicí 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.
4. 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 nejbližšim možném termínu. Vyúčtování musí mít podobu daňového dokladu a musí obsahovat veškeré podstatné informace, které slouží jako podklad k ověření správnosti vyúčtování nájemcem skutečně zaplacených zálohových plateb na dodávku médií a nákladů na dodávku médií, které měl nájemce uhradit podle skutečně vynaložených nákladů na dodávku médii. Výše uvedený postup se přiměřeně uplatní i pro případy skončení nájmu dle Smlouvy (částečného nebo celkového), pokud nebude v daném období nájem dle Smlouvy trvat celý kalendářní rok.
5. Pokud nebude smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, pak bude příslušný přeplatek či nedoplatek Stranami vyrovnán nejpozději do dvaceti (20) pracovních dnů od doručeni vyúčtování pronajímatelem nájemci.
6. Na splatnost zálohových plateb na

dodávku médii se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně. Výše zálohových plateb na dodávku médií bude měněna pouze v souladu s článkem 17 Všeobecných podmínek a odst. (vi) tohoto článku Všeobecných podmínek.

1. Den zdanitelného plnění zálohových plateb

na dodávku médií bude stanoven v souladu se

Smlouvou a platnou právni úpravou.

1. Výše zálohových plateb na dodávku médií

se upravuje vždy s vydáním nového splátkového

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

* 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 médii, je nájemce povinen hradit zálohové platby na dodávku médií dosavadní výši. Částka odpovídající rozdílu mezi výší záloh na dodávku médií nájemcem dosud hrazených a nově stanovenou výší záloh, za období od 1. ledna dotčeného kalendářního roku do okamžiku, kdy již bude nájemci účtována nová výše záloh, bude v takovém případě nájemci vyúčtována a bude splatná spolu se zálohou na dodávku médií, která je nejblíže splatná po provedení vyúčtování a stanoveni nové výše zálohy na dodávky médii,

1. Platby za telefonní spojeni
2. Nájemce je povinen hradit pronajimateli měsíčně úplatu za užívání telefonních linek, jak sjednáno ve Smlouvě. Nájemce je povinen hradit pronajímateli hovorné za telefonní spojeni prokazatelně uskutečněné prostřednictvím nájemcem užívaných telefonních linek. Pronajímatel je povinen výši hovorného doložit nájemci výpisem hovorů dle jednotlivých nájemcem užívaných telefonních linek.
3. Úplata za užívání telefonních linek spolu s náklady hovorného je splatná na základě faktury vystavené pronajímatelem nejpozději do dvacátého (20) dne každého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, na nějž se úplata za užívání telefonních linek a hovorného vztahuje, a to s deseti (10) denní splatnosti.
4. Pronajímatel předloží nájemci výpis uskutečněných hovorů dle nájemcem užívaných telefonních linek v elektronické podobě, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů poté, co obdrží od telekomunikačních operátorů vyúčtování hovorného za příslušné období.
5. Splatnost, daně a poplatky
6. Datum uskutečněni 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

íl

předpisy. Splatnost faktur nebude kratší než deset

1. dnů ode dne jejich odeslání nájemci, není-li ve Smlouvě sjednáno jinak.
2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že

je pronajímatel oprávněn zasílat jím vystavené faktury nájemci v elektronické podobě, a to na elektronickou adresu sdělenou mu za tímto účelem nájemcem. Prokázané odeslání faktury v elektronické podobě prostřednictvím elektronické pošty má veškeré účinky doručeni faktury v materializované podobě.

1. 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).
2. Pojištění Nájemce

Nájemce je povinen mít po celou dobu nájmu uzavřenou

pojistnou smlouvu, která bude pokrývat pojistná rizika (i)

pojištěni odpovědnosti za škodu a (ii) majetkové pojištění,

a to v rozsahu vyhovujícím pronajímateli.

1. Podnájem
2. Nájemce je oprávněn podnajmout nebo

jakoukoliv fomnou 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.

1. 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 minimálně stejné povinnosti třetí osoby (podnájemce) jako stanovuje Smlouva pro 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.
2. Postoupeni
3. 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.

1. Pronajímatel se zavazuje, že bezodkladně

informuje nájemce o prodeji budovy nebo kteréhokoií souvisejícího pozemku.

1. Soulad se zákonem a smluvními závazky
2. 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 odchylně. 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 instalaci a zařízení nacházejících se v předmětu nájmu, resp. v nebo na budově či souvisejících pozemcích.
3. 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.
4. Opce na předčasné ukončeni
5. 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.
6. 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 čí předměty nájmu a splňujících požadavky právních předpisů.

Omezení dle předchozí věty neplatí v případě celkového předčasného ukončení Smlouvy

postupem dle tohoto článku Všeobecných podmínek.

1. Opci na předčasné ukončení lze uplatnit

doručením písemného oznámeni nájemce

pronajímateli specifikujícího jednotlivé nebytové prostory tvořící předmět nájmu, na které nájemce uplatňuje opci na předčasné ukončení. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo nájemcovo písemné oznámení doručeno pronajímateli.

(Iv) Nájemce je v případě předčasného

ukončení nájmu postupem dle tohoto článku 25 Všeobecnýcii podmínek povinen zaplatit pronajímateli částku vypořádání za předčasné ukončení nájmu ve výší určené postupem uvedeným níže v textu tohoto odst. (iv) tohotočlánku Všeobecných podmínek, a to ve lhůtě stanovené v odst. (v) tohoto článku Všeobecných podmínek. Částka vypořádání bude určena jako částka ve výši nájemného, které by byl nájemce povinen hradit nedošlo-li by k předčasnému ukončení nájmu, tzn. jako částka ve výši nájemného za dobu od předčasného ukončení nájmu do posledního dne sjednané doby nájmu ve vztahu k jednotlivým nebytovým prostorům tvořícím předmět nájmu, jichž se předčasné ukončení nájmu týká, snížená o pět procent (5%) (dále jen „částka vypořádání").

1. Nájemce se zavazuje uzavřít

s pronajímatelem do dvaceti (20) pracovních dnů

ode dne doručení oznámeni dle odstavce (ii) tohoto článku Všeobecných podmínek dodatek ke Smlouvě, kterým bude mezi pronajimatelem a

nájemcem nově vymezen předmět nájmu a

vypořádána práva a závazky související s předčasným ukončením. Ve stejné lhůtě zašle pronajímatel nájemci vyúčtování částky vypořádáni určené postupem dle odst. (iv) tohoto článku Všeobecných podmínek. Nájemce bude povinen uhradit částku vypořádáni 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.

1. Jednostranné ukončení nájmu
2. 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 výpovědi doručenou nájemci, a to v případě, že nájemce podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy. Porušením povinnosti, které zakládá právo pronajímatele na výpověď dle tohoto článku se, pro účely Smlouvy, rozumí výhradně to, že:
2. nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek po dobu delší než dvacet (20) dní;
3. nájemce je v prodlení s doplněním Jistoty:
4. nájemce užívá předmět nájmu v zásadním

rozporu s účelem nájmu stanoveným ve Smlouvě a/nebo Všeobecných podmínkách;

1. nájemce užívá předmět nájmu nebo

společné prostory či venkovní zařízení způsobem, jež je v rozporu se Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami;

1. nájemce přenecliá 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;

1. nájemce závažným způsobem porušuje své

povinnosti stanovené Provozním řádem a/nebo Bezpečnostními předpisy.

1. 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 opakovaně 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.
2. 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.

1. Vrácení předmětu nájmu, změna sídla nájemce
   1. Vrácení předmětu nájmu
2. Předmět nájmu předá nájemce

pronajimateli zpět při ukončení nájmu dle Smlouvy v souladu s článkem 9 těchto Všeobecných podmínek.

1. 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.

1. Při předání předmětu nájmu zpět pronajimateli smluvní strany provedou prohlídku zjevného stavu předmětu nájmu a připraví a podepíší předávací protokol, ve kterém zachytí stav předávaného předmětu nájmu zjištěný při prohlídce.
2. 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.
  1. Změna sídla nájemce

(i) V případě, že je sídlo nebo místo podnikání nájemce umístěno v předmětu nájmu, zavazuje se nájemce

1. nejpozději do jednoho (1) měsíce od data ukončeni 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.

Pokud nájemce poruší svou povinnost dle ČI. 27.2.odst. (i) písm. a) těchto Všeobecných podmínek výše nebo poruší svou povinnost dle čl. (v)

1. v případě doručeni faxem, dnem odesláni, pokud bude vygenerováno potvrzeni o bezchybném přenosu dat;
2. v případě doručování elektronickou poštou dnem odesláni 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.

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

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

**Prohlášení nájemce, ostatní ujednáni**

Nájemce bere na vědomí, že veškeré existující i budoucí pohledávky pronajímatele za nájemcem ze Smlouvy jsou zastaveny ve prospěch společností Raiffeísenbank, a.s., 1C: 492 40 901, se sídlem: Praha 4, Hvězdová 1716/2b, PSČ: 140 78, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051 (dále jen „zástavní věřitel"). Nájemce bere na vědomi, že je povinen v souladu s občanským zákoníkem provádět veškeré platby z titulu Smlouvy, na které má pronajimatel nárok, pouze zástavnímu věřiteli nebo na účet sdělený za tímto účelem zástavním věřitelem. Povinnost nájemce plnit zástavnímu věřiteli bude splněna řádně, budou-li veškeré platby z titulu Smlouvy prováděny ve prospěch bankovního účtu uvedeného v záhlaví Smlouvy, vedeného zástavním věřitelem, nebo na jiný účet, který může být nájemci sdělen zástavním věřitelem. Nájemce se zavazuje řídít pokyny zástavního věřitele při veškerých platbách a výplatách dle Smlouvy.

(11) Nájemce prohlašuje a pronajimateli 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
3. odst. (ii) písm. b) těchto Všeobecných podmínek výše, náleží pronajimateli smluvní pokuta ve výší odpovídající 10% měsíčního nájemného ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončeni nájmu dle Smlouvy za každý den prodlení se splněním příslušné povinnosti.

(vi)

Správce

Správu budovy, v ni nacházejících se nebytových prostor, resp. souvisejících pozemků, zajišťuje pro Pronajimatele třetí osoba, jejiž identifikací Pronajímatel Nájemci sdělí (dále jen „správce").

Správce je oprávněn jménem pronajimatele řešit veškeré otázky spojené s užíváním předmětu nájmu (zejména zajišťuje každodenní styk nájemci, poskytuje informace, vystupuje ve vztahu k dodavatelům služeb, vyúčtovává služby, přebírá korespondenci, řeší reklamace a stížností nájemců, podepisuje a předává oznámeni, a jiné písemné dokumenty, či souhlasy udělené pronajimatelem dle Smlouvy a Všeobecných podmínek, apod.). Nájemce je s touto skutečností seznámen a zavazuje se ve (vii)

věcech nájemního vztahu poskytovat správci veškerou nutnou součinnost tak, aby byl naplněn obsah a účel Smlouvy a Všeobecných podmínek.

Správce a nájemce jmenuji své zástupce, kteří budou zabezpečovat spolupráci a vzájemnou informovanost obou smluvních stran, předávání potřebných podkladů, dokumentů a výstupů (dále 29.

jen „kontaktní osoby“). Kontaktní osoby nebo kontaktní údaje může každá ze smluvních stran (i)

kdykoliv změnit či doplnit písemným oznámením předaným druhé smluvní straně. !<ontaktni osoby jsou určeny v příloze Smlouvy.

Kromě případů výslovně uvedených ve Smlouvě nebo těchto Všeobecných podmínkách budou veškeré výzvy čí oznámení 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 čí 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:

1. v případě osobního doručení dnem osobního předání;
2. v případě doručení doporučeným dopisem, třetí (3.) pracovní den po odesláni doporučeného dopisu;

přiznání ochranné lhůty, vyhlášení moratoria (ví)

ani narovnání;

1. žádný soud neprohlásil konlcurs na majetek nájemce ani nerozhodl o insolvenčním návrhu, nepřiznal ochrannou lhůtu, nevyhlásil moratorium ani nepovolil narovnání ani nezamítl návrh na konkurs nebo insoivenční návrh pro nedostatek majetku nájemce;
2. žádná třetí osoba neučinila žádné úkony vedoucí k prohlášení konkursu ani k vydání rozhodnutí o insolvenčním návrhu nebo narovnání s ohledem na majetek nájemce;
3. nehrozí žádné rozhodnutí o prohlášení konkursu, o insolvenčním návrhu, o ochranné lhůtě ani moratoriu ani povoleni provést narovnání ani zamítnutí návrhu na konkurs nebo insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku nájemce;
4. valná hromada nájemce ani žádný soud nerozhodl o zrušení nájemce s likvidaci nebo bez likvidace.

Smlouva ve vztahu k individuálním (vii)

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.

(viii)

Závazek nájemce poskytnou pronajímateli jakékoli peněžité plnění z titulu Smlouvy se má za splněný dnem připsání předmětné peněžní částky ve prospěch účtu pronajímatele. (ix)

Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakýchkoli plnění dle Smlouvy náleží pronajímateli úrok z prodlení s tím, že;

1. počínaje prvním (1.) dnem prodleni

s plněním dlužné částky a konče pátým (5.) (x)

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) 30.

procentních bodů;

(i)

1. počínaje šestým (6.) dnem prodlení

s plněním dlužné částky a konče desátým

(10.) dnem prodlení splněním dlužné částky, náleží pronajímateli úrok z prodlení z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodleni, a to ve výši repo sazby

stanovené Českou národní bankou k (ii)

šestému (6.) dni prodiení, zvýšené o osm

(8) procentních bodů;

1. počínaje jedenáctým (11.) dnem prodlení s plněním dlužné částky a konče dnem úhrady dlužné částky, náleží pronajímateli úrok z prodlení 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 prodlení dle písm. c) odst. (v) tohoto (iii)

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 pn2nim dnem prodlení s plněním dlužné částky a konče pátým dnem prodlení s plněním dlužné částky, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 0,03% z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodleni;
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 prodiení

s plněním dlužné částky a konče dnem plnění, náleží pronajimateli smluvní pokuta ve výši 0,1% z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodlení.

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.

Pronajímatel je oprávněn požadovat

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

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.

Osoba podepisující jménem anebo za nájemce připojením svého podpisu na Smlouvu prohlašuje, že osobně uspokojí pronajímatele, jestliže nájemce nesplní vůči pronajimateli jakýkoli ze závazků vyplývající ze Smlouvy.

Zadržovací právo

Dle § 2234 občanského zákoníku

v platném znění, má pronajimatel právo zadržet movité věci nájemce, které se nacházejí na nebo v předmětu nájmu. Za účelem výkonu zadržovacího práva pronajímatele se smluvní strany dohodly jak uvedeno dále v tomto článku.

Dostane-li 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 zadržení movitých věci nájemce pronajímatelem není nájemce oprávněn vstupovat do/na předmět nájmu.

O zadržení movitých věcí nájemce vyrozumí pronajimatel 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 parl<ovacím místě),

1. Pohledávka pronajímatele zajištěna zadržovacím právem může být uspokojena zpeněžením zadržené movité věcí.
2. 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 použiji i pro případ, že ke zpeněžování dojde prostřednictvím veřejné dražby.
3. Pronajímatel z výtěžku zpeněžení zadržených movitých věcí předně uspokojí své náklady vzniklé v souvislosti s výkonem zadržovacího práva a v souvislosti se zpeněžením zadržených věcí a až neupotřebenou část takového výtěžku použije pronajímatel na úhradu pohledávky, zajištěné zadržovacím právem.
4. Aplikovatelné právo

Smlouva se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. Ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužijí.

1. Platnost a účinnost

Tyto Všeobecné podmínky nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2014. Práva a povinnosti smluvních stran upravená těmito Všeobecnými podmínkami mohou být pronajímatelem měněna pouze novými Všeobecnými podmínkami nájmu, které musí b;2 nájemci řádně doručeny.

1. Rozhodčí doložka

* případě jakéhokoliv sporu vztahujícího se ke Smlouvě nebo k právním úkonům předvídaným Smlouvou se smluvní strany nejprve pokusí o smírné řešení. Pokud nebude možné takového smírného řešení dosáhnout do třiceti (30) kalendářních dnů poté, co jedna ze smluvních stran požádala o smírné řešení, takový spor bude rozhodnut v rozhodčím řízení. Smluvní strany se dle zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, v platném znění, výslovně dohodly na tom, že veškeré majetkové spory ze Smlouvy, jakož i spory, které by v budoucnu vznikly z právního vztahu založeného Smlouvou, s výjimkou sporů vzniklých z exekucí a sporů vyvolaných insolvenčním řízením, pokud nebudou vyřešeny vzájemnou dohodou, je oprávněn rozhodovat jediný rozhodce JUDr. Evženie Veselá, se sídlem Brno, Křenová 62a, PSČ; 602 00. Rozhodce určený touto rozhodčí doložkou bude spory rozhodovat bez ústního jednání, pouze na základě písemných materiálů předložených smluvními stranami. Nebude-li však rozhodce písemné materiály považovat za dostačující, je oprávněn nařídit ústní jednání. Rozhodčí řízení se bude konat dle právního řádu České republiky a bude uplatněna zásada spravedlnosti. Rozhodčí nález nemusí být odůvodněn. To platí i v případě, je-li na návrh kterékoli ze smluvních stran vyřešen spor v prtběhu rozhodčího řízeni uzavřením smíru ve formě rozhodčího nálezu.

Náklady rozhodčího řízeni tvoří:

1. poplatek za rozhodčí řízení činí 4% z hodnoty předmětu sporu, nejméně však 5.000,- Kč plus přip. DPH dle zákonné právní úpravy. Poplatek představuje odměnu rozhodce;
2. zvláštní náklady vzniklé projednáváním a rozhodováním sporu v rozhodčím řízení.

Při rozhodování o náhradě nákladů rozhodčího řízení budou přiměřeně použita příslušná ustanovení zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Rozhodčí nález nabývá dnem doručení právní moci a je vykonatelný. Nestanoví-lí tato doložka jinak, platí zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, v platném znění. Otázky rozhodčího řízení touto rozhodčí doložkou nevymezené a zákonem č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, v platném znění, neupravené je oprávněn rozhodnout určený rozhodce sám Rozhodce má též pravomoc rozhodnout jakýkoliv spor týkající se (i) platnosti a účinnosti Smlouvy a (ii) platnosti a účinnosti tohoto článku Všeobecných podmínek.

VYPIŠ Z KATASTRU NEMOVITOSTI

rokazujici stav evidovaný k datu 23.06.2015 08:35:02



VyhotQy2rio dál2aíýin přístupem do katastru nemovitosti pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ***f*** ve smyslu § 9 zél<. č. 365/2000 Sfa., ve znění pozdějších předpisů.

Okres; CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc

Kat.územi: 710873 Hodolany List vlastnictví: 538

* kat. ůzemi jsou pozemky vedeny ve dvou čiselných řadách (St. = stavebni parcela)

A Vlastníte, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

1. Regionální investiční fond s proměnným základním 24785920

kapitálem, a.s., Holušická 2221/3, Chodov, 14800 Praha 4

E Nemovitosti

*Pozemky*

*Parcela Výměra[m2] Druh pozemku*

**St. 1623 1204 zastavěná plocha a**

**nádvoří**

Součástí je stavba: **Hodolany, č.p. 171, obč.vyb.**

*Stavba stojí na pozemku p.č.:* St. 1623

**St. 1624 820 zastavěná plocha a**

**nádvoří**

*Součástí je stavba:* bez čp/če, tech.vyb *Stavba stojí na pozemku p.č.:* St. 1624

**624/20 2784 ostatní plocha**

B1 Jiná práva - **Bez zápisu**

C *Omezeni viastnického práva*

*Typ vztahu Oprávnění pro*

*Způsob využití Způsob ochrany*

**jiná plocha**

*Povinnost*

° Zástavní právo smluvní

k zajištěni pohledávek, které vzniknou do 31.7.2037 do výše 275.000.000,- Kč Raiffeisenbank a.s., Hvězdová Parcela: St. 1623 V-13075/2012-805

1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, Parcela: St. 1624 V-13075/2012-805

RČ/IČO: 49240901 Parcela: 624/20 V-13075/2012-805

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obě.z. ze dne 14.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2012.

V-13075/2012-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 84 321 300,- Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek, které vzniknou do 31.7.2037 do výše 300 000 000,- Kč s příslušenstvím

Raiffeisenbank a.s.. Hvězdová Parcela: St. 1623 V-4142/2011-805

1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, Parcela: St. 1624 V-4142/2011-805

RČ/IČO; 49240901 Parcela: 524/20 V-4142/2011-805

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.04.2011.

V-4142/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky úvěr do výše 152 680 500,- Kč

a budoucích pohledávek vzniklých do 20.7.2021 do výše 167 949 000,- Kč s příslušenstvím dle smlouvy

Raiffeisenbank a.s.. Hvězdová Parcela; St. 1623 V-8818/2007-805

1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, Parcela: St. 1624 V-8818/2007-805

RČ/IČO: 49240901 Parcela: 624/20 V-8818/2007-805

*Nemovitosti jsou v územním ohvodur ve kterém vykonává státní spz'ávu kátastru nemovitostí ČR* Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

rr

1. VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
2. prokazujíc! stav evidovaný k datu 23.06.2015 08:35:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc

Kat.úzerrd: 710873 Hodolany List vlastnictví: 538

* kat. územ! jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávněni pro Povinnost k

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zřízení zástavního práva podle

obch.z. ze dne 27.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2007.

V-8818/2007-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

° Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících a budoucích pohledávek vzniklých do 20.3.2018 do výše 440 000 000 Kč s příslušenstvím Raiffeisenbank a.s., Hvězdová Parcela: St. 1623 V-3667/2005-805

1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, Parcela: St. 1624 V-3667/2005-805

RČ/IČO: 49240901 Parcela: 624/20 V-3667/2005-805

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zřízení zástavního práva podle

obch.z. ze dne 15.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.04.2005.

V-3667/2005-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

o Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí.

Z-23156/2011-805

Pro; 1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, RČ/IČO: 24785920 a.s., Holušická 2221/3, Chodov, 14800 Praha 4

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

*Nemovitost i jsou* v *úzentníin obvodu2 ve kterém vykonává státní správu kát2stru nemovitosti ČR* Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 2

VYPIŠ 2 KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2015 08:35:02



Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: **500496 Olomouc**

Kat.území: 710873 Hodolany

List vlastnictví; 538

* kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

'Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:

*Vyhotoveno: 23.06.2015 08:56:46*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 351/2015, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy a elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z . . . listů, odpovídá výstupu z informačního systému

veřejné sorávy v elektronické podobě

V



dne

Podpis

Razítko

*Neinovítosti jsou v územním, obvodu,, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR* Katastrální úřad pro Olomoucký kraj. Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 3

statut státní příspěvkové organizace Centrum pro regionální rozvoj České republiky

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 odvolání 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 unie2 (dále také ,.EU“) pro vybrané operační programy financované z Evropských strukturálních a investičních fondů.
2. Centrum plni funkce společného sekretariátu a kontrolora podle přímo použitelného předpisu Evropské unie2 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 nařízeni Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1303/2013 ze dne 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 regionální rozvoj. Evropském sociálním fondu. Fondu soudržnosti a Evropském námořním a rybářském fondu a o zrušení nařízeni Rady (ES) č, 1083/2006“: dále pak nařízení Rady (ES) č. 1083/2006 a nařízení Rady (ES) č. 1260/1999.

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

1. Centrum plní další úkoly v oblasti podpory regionálního rozvoje, kterými jsou zejména následující činnosti;
2. zajišťování implementace programů EU v rozsahu administrace delegovaných činností rozhodnutími ministra pro místní rozvoj;
3. spolupráce s regionálními institucemi, s orgány státní správy a samosprávy, vzdělávacími institucemi a dalšími institucemi v oblasti implementace programů EU;
4. pořízení a provozováni HW/SW pro činnosti, které jsou v působnosti Centra nebo v působnosti zřizovatele, případně je poskytovat pro jiné subjekty, podle pokynů zřizovatele;
5. iniciování 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;
6. poskytování veřejné prospěšné služby a obchodní činností v oblasti své

působnosti a další navazující hospodářské činností, a to zejména formou propagační činnosti, vystavovatelské činnosti, pořádáním seminářů a konferencí, vydavatelskou a nakladatelskou činností propagačních tiskovin, sběrem, zpracováním a analýzou, distribucí a prezentací informací, přednáškovou činností;

1. zajištění provozu záložního pracoviště monitorovacího systému pro

programovací období 2007-2013 s využitím zajištění těchto aktivit z fondů EU

1. realizace hospodářské činnosti v rozsahu a oborech činností schválených Ministerstvem.

**Čl. III.**

**Generální ředitel**

1. Generální ředitel dle čl. 1, odst. 4 tohoto statutu organizuje a řídí činnost Centra, včetně činností uvedených v §14 zákona o státní službě a zodpovídá za jeho hospodaření.
2. V 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.

1. Generální ředitel je odpovědný za plnění úkolů k zajištění splněni povinnosti

vyplývajících z činností dle čl. II tohoto statutu a za plnění úkolů stanovených mu ministrem pro místní rozvoj nebojím pověřeným náměstkem ministra,

1. Zastupování Centra ostatními zaměstnanci se řídí 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 hospodaření, 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

Nájemce: Centrum pro regionální rozvoj České IČ: 04095316

republiky DIČ: CZ04095316

Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 -

Vinohrady

Platnost od: 25.11.2015

**Kontaktní osoby Pronajímatele:**

***Regionální manažer:***

xxx, na základě plné moci

tel. xxx

e-mail.: [xxx](mailto:petr.hellstein@mei.cz)

***Obchodní a technická podpora:***

xxx

tel. xxx

email [xxx](mailto:petr.kovacicin@mei.cz)

**Kontaktní osoby Nájemce:**

Ing. Aleš Marousek tel. xxx e-mail: [xxx](mailto:marousek@crr.cz)

Zdeňka Hlušičková tel. xxxx e-mail: [xxx](mailto:hlusickova@crr.cz)

A.

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 PCO na bezpečnostní agenturu včetně denních kontrol objektu |
| Výtahy | Provoz a prohlídky nákladního výtahu s řidičem |
| Odpady | Odvoz směsného a tříděného odpadu |

Specifikace úklidových prací:

|  |  |
| --- | --- |
| ČINNOST | ČETNOST |
| Úklid podlah vytíráním (mimo sklady), vysávání | 2x týdně |
| Čištění vstupních dveří, vyklepání rohožky | 2xtýdně |
| Utírání prachu (parapety, stoly, skříně, police apod.) mimo sklady | 2xtýdně |
| Úklid kuchyňky | denně |
| Vynášení odpadu (vč. tříděného) | denně |
| Vynášení skartovaného papíru | 2x týdně |
| Úklid ve skladech - vytření podlahy | Ix měsíčně |
| Úklid WC | denně |
| Mytí dveří a zárubní | Ix za 6 měsíců |
| Mytí oken | Ix za 12 měsíců (říjen) |
| Čištění těles ÚT | Ix za 6 měsíců (duben, říjen) |
| Zabezpečení hygienických potřeb na WC (papírové ručníky, tekuté mýdlo) | průběžně dle potřeby |
| Zabezpečení čisticích prostředků do kuchyňky (jar) | průběžně dle potřeby |

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.

1. Regionální investiční fond s pronněnným základním kapitálenn, a.s.

PLNÁ MOC

Společnost 1. Regionální investiční fond s proměnným záldadním kapitálem, a.s., IČ: 247 85 920, se sídlem: Holušická 2221/3, Chodov, 148 00, Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16792 {dále jen „Zmocnitel"), tímto

zmocňuje

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

ktomu, aby jménem Zmocnitele činil veškeré právní úkony související s výkonem vlastnických práv k nemovitým věcem, jichž je Zmocnitel vlastníkem.

Zmocněnec je zejména, nikoli však výlučně, oprávněn jménem Zmocnitele (i) jednat o přenechání nemovitých věcí (jakýchkoli částí nemovitých věcí, jakož i bytů a nebytových prostor, v nich se nacházejících) do užívání, vč. uzavírání, změn a ukončování nájemních smluv a jiných smluv o přenechání věci do užívání, jakož i uzavírání smluv za účelem zajištění závazků třetích osob vyplývajících z takových smluv, a (li) jednat o poskytování služeb za účelem provozu a správy nemovitých věcí a o zajištění dodávek spojených s provozováním nemovitých věcí, vč. uzavírání, změn a ukončování smluv o poskytování takových služeb a dodávek, jakož i uzavírání smluv za účelem zajištění závazků vyplývajících z takových smluv.

Zmocněnec je dále oprávněn jménem Zmocnitele přebírat plnění ze smluv uzavřených Zmocnitelem, či v zastoupení Zmocnitele, jakož i taková plnění vymáhat. Zmocněnec je oprávněn Zmocnitele zastupovat a činit vůči třetím osobám, soudu, či jakémukoli státnímu orgánu, resp. orgánu místní samosprávy, jakékoli návrhy a podání, 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 jednáním 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.

* Praze dne

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

1. Re2cnální investimí2ond s proměnným základním kapitálem, a.s. AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel Ing.feyr Janoušek, pověřený zmocněnec

Plnou moc v uvedeném rozsahu přijímáme: MEI Property Services, s.r.o.

Mgr. Jan Matulík jednatel

1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Holušická 2221/3, Chodov, 148 00 Praha 4 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16792.

IČ 247 85 920 DIČ CZ 247 85 920

Specifikace stavebních a interiérových úprav **6NP**

* Stávající dispozice beze změn, místnost č. 524 - kuchyňka (nový přívod vody a kanalizace)

**7NP**

* Oddělení vstupu na střechu (místnost č. 622)
* Nové vstupy do místností č. 601a, 621, 614
* Nové dveře včetně zárubní 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 623, 624, 625, 626, 612,

614a 615

* Nové dvoukřídlové dveře (schodiště)
* Demontáž příčky mezi místnostmi č. 620 a 621
* Kuchyňka - místnost č. 601a (nový přívod vody a kanalizace)

**Obecně** Zárubně

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 - použití na chodbách, v kuchyňkách a v místnosti č. 614 (kopírka)

Typ Ambient, 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 v jednom barevném provedení (bílá). V kancelářích č. 510, 524, 601, 603, 605, 607, 609, 623,625 budou žaluzie stahovatelné na levou stranu, v kancelářích č. 509, 525, 601a, 602, 604, 606, 608, 624, 626 budou žaluzie stahovatelné na pravou stranu. V kancelářích č. 507, 522, 523 a 621 jsou žaluzie dělené na dvě části, stahování je na pravou i levou stranu.

**Specifikace IT úprav**

* Propoj do serverovny 2x CAT6e kabel s ukončením
* Malý perforovaný síťový rack s patchpanely se zámečkem umístěný v samostatné

místnosti na zdi - místnost č. 622 (vstup střecha)

* Serverovna 3 KW příkon zakončené 230V zásuvkou
* CAT 5e v kancelářských prostorech v 7 NP. Na každého uživatele 3x RJ45 konektor

+ 2x el. zásuvky (v kancelářích budou vždy dva uživatelé). Kancelář č. 614 2x RJ45

(kopírka), spojená kancelář (620+621) - tři uživatelé

V 6 NP bude ponechána strukturovaná kabeláž ve stávajícím rozsahu

Specifikace klimatizovaných kanceláří

Navrhovaný chladící výkon vychází z **80 až 100 W na m2 kancelářské plochy**

6NP

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Číslo místnosti | Chladící výkon | Topný výkon |
| 523 | Stávající klimatizace FUNAI, model 50HI-2407 | |
| 522 | 3,5 kW | 3,8 kW |
| 524 | 2,6 kW | 2,8 kW |
| 507 | Stávající klimatizace FUNAI, model 50HI-2407 | |

**7.NP**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Číslo místnosti | Chladící výkon | Topný výkon |
| 601a | 2,6 kW | 2,8 kW |
| 601 | 2,6 kW | 2,8 kW |
| 602 | 2,6 kW | 2,8 kW |
| 603 | 2,6 kW | 2,8 kW |
| 604 | 2,6 kW | 2,8 kW |
| 605 | 2,6 kW | 2,8 kW |
| 606 | 2,6 kW | 2,8 kW |
| 607 | 2,6 kW | 2,8 kW |
| 608 | 2,6 kW | 2,8 kW |
| 609 | 2,6 kW | 2,8 kW |
| 621 | 2,6 kW | 2,8 kW |
| 623 | Stávající klimatizace FUNAI, model 35HI-2407 | |
| 624 | Stávající klimatizace FUNAI, model 35HI-2407 | |
| 625 | Stávající klimatizace FUNAI, model 35HI-2407 | |
| 626 | Stávající klimatizace FUNAI, model 35HI-2407 | |