Evidenční Číslo smlouvy: *21607215*

Strana: 1 Počet příloh: 11

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

21607215

(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

Doručovací adresa: Holušická 2221/3, Chodov, 148 00 Praha 4

dále jen „Pronajímatel"

a

**Centrum pro regionální rozvoí České republikv** se sídlem: Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

zastoupená: Ing. Zdeněk Vašák, pověřen vedením

IČ: 04095316

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. 6078/8, jehož součástí je budova č.p. 2806, na adrese Brněnská 2806/71, 586 01 Jihlava vk.ú. Jihlava zapsané na listu vlastnictví č. 15522 pro k.ú. Jihlava, vedeném Katastrálním úřadem pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Jihlava, 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 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, 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. 145 a z chodby č. 116, 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 účinností

změny takového vymezení společných prostor Změna vymezení společných prostor nesmí omezit, ztížit čí znemožnit užívání Předmětu nájmď.

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že v článku 3.1 bodu (iii) Všeobecných podmínek nájmu se první věta nahrazuje následujícícm zněním: ’’Nájemce je oprávněn umístit nebo skladovat věcí 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.
2. 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 neprovedeni stavebních úprav, resp. oprav, omezen.
3. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat za účelem vykonávání činnosti dle zák. č. 248/2000 Sb., a Statutu CRR ČR.
4. 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."
5. Nájemce je oprávněn v období od uzavření této Smlouvy do počátku nájmu, jak je uveden v článku 2 této Smlouvy níže, požadovat po Pronajímateli, aby Pronajímatel bezúplatně předal Nájemci do výpůjčky místnosti 131 a 144 tvořící Předmět nájmu, a to na dobu určitou končící dnem počátku nájmu (dále jen „doba výpůjčky"); po dobu výpůjčky nebude Nájemce platit nájemné za předané místnosti, ale bude Pronajímateli hradit pouze cenu médií a služeb vztahujících se k těmto dvěma místnostem. Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci předá místnosti 131 a 144 včetně klíčů, vstupních, parkovacích a jiných přístupových karet a čipů nejpozději do 5 dní od obdržení písemné žádosti Nájemce o jejich předání a v téže lhůtě bezúplatně umožní Nájemci vstup do Budovy a užívání společných prostor (zejména vstupních prostor, chodeb, výtahů, schodišť, společných sociálních zařízení), aby Nájemce mohl obě místnosti nerušeně užívat. Výpůjčka obou místností zaniká a je nahrazena nájmem dle této Smlouvy, a to ke dni specifikovaném v článku 2 této Smlouvy níže jako den počátku nájmu. Pronajímatel se zavazuje předat místnosti 131 a 144 Nájemci do výpůjčky a následně do nájmu vybavené následujícícm základním kancelářským nábytkem:
6. v místnosti 131: čtyři (4) kancelářské stoly, čtyři (4) kancelářské židle, čtyři (4) kancelářské kontejnery, čtyři (4) odpadkové koše, jedna (1) šatní skříň,
7. v místnosti 144: tři (3) kancelářské stoly, tři (3) kancelářské židle, tři (3) kancelářské kontejnery, tři (3) odpadkové koše, jedna (1) šatní skříň,

s tím, že poskytnutí a užívání tohoto kancelářského vybavení je bezúplatné jen po dobu výpůjčky.

1. Budova a Předmět nájmu jsou vybaveny zabezpečovacím systémem GAI\_AXY 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.

*íi*

1. Bude-li Pronajímatel v prodlení se splněním povinnosti dle odst. 1, 2, 4 a 9 výše, bude povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši Kč 2.500,-Kč za každý byť jen započatý den, kdy bude Pronajímatel v prodlení.

**Článek 2** Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1.11.2015 (dále jen „Počátek nájmu") do 31.10.2023 (dále jen „Doba nájmu").
2. 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 3 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.
3. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že se nepoužije článek 26 Všeobecných podmínek nájmu.
4. 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:
5. Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek nájmu po dobu delší než jeden (1) měsíc;
6. Nájemce je po dobu delší než jeden (1) měsíc v prodlení s doplněním Jistoty specifikované v článku 3 této Smlouvy níže;
7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. 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;
11. má-li 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.

*íl*

1. V období od Počátku nájmu do 31.10.2018 (včetně) dále jen „První období nájmu" je Nájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu ze záí<onných 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:
2. bude-li podstatně změn předmět činnosti Nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu;
3. bude-li rozhodnuto o reorganizaci, restrukturalizaci nebo jiné podstatné organizační změně Nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu;
4. bude-li zrušen Nájemce nebo bude-li rozhodnuto o zrušení jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu;
5. bude-li rozhodnuto o přemístění Nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu.
6. V případě ukončení nájmu z důvodů uvedených pod písm. a) až d) předchozího

odstavce, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s úpravou

předmětu nájmu pro Nájemce a to ve výši 14.000,- Kč + DPH za každý měsíc zbývající od uplynutí výpovědní doby do uplynutí Prvního období nájmu.

1. Po uplynutí Prvního období nájmu, tedy od 1. 11 2018 (včetně) je Nájemce oprávněn

vypovědět tuto Smlouvu z důvodu uvedených v odstavci 5 tohoto článku výše nebo i

bez udání důvodu.

1. Výpovědní doba Pronajímatele i Nájemce činí šest (6) měsíců ode dne doručení výpovědi druhé Smluvní straně na doručovací adresu uvedenou v této Smlouvě, případně na jinou adresu, kterou jedna ze Smluvních stran oznámí druhé Smluvní straně nejméně jeden (1) měsíc předem.

Článek 3

Výše nájemného a způsob placení

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu bylo Smluvními stranami dohodnuto takto;
2. Nájemné za užívání místností (kanceláří) v 1. nadzemním podlaží (1.NP) Budovy činí celkem 27.410,58 Kč měsíčně a skládá se z nájemného za kanceláře v 1.NP Budovy ve výši 24.512,58 Kč měsíčně a z nájemného za místnost 130 vl.NP Budovy ve výši 2.898 Kč, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy;
3. Nájemné za užívání ostatních prostor v 1. nadzemním podlaží (1.NP) Budovy činí 7.432,50 Kč měsíčně, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy;
4. Nájemné za užívání místností ví. podzemním podlaží (1.PP) Budovy činí 3,007,- Kč měsíčně, jak jsou zakresleny v příloze č. 2 této Smlouvy;
5. Nájemné za umístění zařízení RACK v místnosti 204 v Budově činí 375,- Kč bez DPH měsíčně;
6. Nájemné za dvě parkovací místa činí 1.089 Kč (včetně 21 % DPH) měsíčně, jak jsou zakreslena v příloze č. 2 této Smlouvy.

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

a

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen Pronajímateli hradit měsíční platby nájemného ve výši sjednané v odst. 1 výše a dále též měsíční zálohy na poplatky za dodávku médií a měsíční zálohy na poplatky za služby ve výši určení 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.
2. V případě, že dojde k zániku této Smlouvy před uplynutím celé doby, na kterou je vystaven splátkový kalendář, zaniká splátkový kalendář v rozsahu, ve kterém přesahuje dobu skutečného trvání této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že v případě, že nájemní vztah skončí k jinému dni než k poslednímu dni kalendářního měsíce, zaniká splátkový kalendář k poslednímu dni kalendářního měsíce bezprostředně přecházejícího kalendářnímu měsíci, v němž skutečně došlo ke skončení nájemního vztahu. Nájemné za poměrnou část posledního měsíce trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, bude uhrazeno na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se hradit nájemné popř. jeho část na základě takto vystavené faktury v termínu splatnosti určeném Pronajímatelem, který nebude kratší než 30 dní.
3. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že (a) v období do 31.12.2018 nájemné nebude vůbec podléhat indexaci dle článku 15 Všeobecných podmínek nájmu a (b) v období od 1.1.2019 nájemné bude podléhat indexaci dle článku 15 Všeobecných podmínek nájmu, a to v polovině výše průměrné roční míry inflace odpovídající přírůstku spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem.
4. Smluvní strany se dohodly, že se článek 14 bod (i) Všeobecných podmínek nájmu nahrazuje následujícím zněním: "Nájemce složí do poi<ladny 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")."
5. Celková výše nedoplatku či přeplatku na poplatcích za dodávku médií a poplatcích za služby hrazených zálohově dle splátkového kalendáře za příslušný kalendářní rok bude písemně vyúčtována Pronajímatelem Nájemci do šesti (6) měsíců od skončení každého kalendářního roku doby nájmu. Vyúčtování musí mít podobu daňového dokladu a musí obsahovat rozpis účtovaných služeb, rozúčtování zaplacených záloh 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 vrátitt Pronajímateli a požadovat jeho opravu čidoplnění. Přeplatek či nedoplatek si Smluvní strany vyrovnají nejpozdéji do dvaceti (20) pracovních dní od doručení vyúčtování Pronajímatelem Nájemci nebo jeho opraveného či doplněného znění. Ve zbytku se uplatní článek 18 Všeobecných podmínek nájmu.

**Článek 4** Zvláštní ustanovení

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že veškeré stavební úpravy, které budou prováděny v Předmětu nájmu budou zajištěny ze strany Pronajímatele a budou prováděny na náklady Pronajímatele pod dozorem správce budovy.

Pronajímatel se zavazuje provést do 1 měsíce od Počátku nájmu následující stavební a techniké úpravy v a na Předmětu nájmu, jak jsou uvedeny v tomto odstavci níže nebo podrobněji rozvedeny v přílohách č. 10 a 11 Smlouvy:

Nová podlahová krytina (koberec) ve všech pronajatých kancelářích - nájemce sdělí typ koberce, k položení ve všech pronajatých kancelářích ze strany Pronajímatele:

Výmalba všech místností a chodby, včetně vyspravení prasklin- nájemce sdělí druh, číslo či jiné označení barvy;

Zajištění funkčnosti všech okenních žaluzií;

Probourání dveřních prostupů mezi kancelářemi 140 a 141, 142 a 143,133 a 130 Vyzdění samostatného vstupu do pronajatých prostor s osazením dveří Nátěr zárubní a prahů - nájemce sdělí druh, číslo či jiného označení barvy;

- V prostoru místnosti 129 vybourat jeden otvor na chodbu tak, jak je zakreslen v příloze č. 2 Smlouvy.

1. Pronajímatel nejpozději ke dni předání místností 131 a 144 do výpůjčky Nájemci a nebudou-li předány do výpůjčky, tak nejpozději ke dni Počátku nájmu, na své náklady upraví místnost č. 133 tak, aby mohla být využívána jako kuchyňka. Tato místnost bude vybavena minimálně standardní kuchyňskou linkou se spodními a horními skříňkami, pracovní deskou, kuchyňským dřezem a baterií, mikrovlnou troubou, rychlovarnou konvicí, lednicí, stolkem a židlemi.
2. Pronajímatel nadále umožní Nájemci umístění zařízení RACK do místnosti č. 204, včetně DTP Switche, jakož i užívání datových rozvodů v Budově.
3. 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. 001 se nachází technologie a Nájemce se tímto zavazuje, že umožní Pronajímateli (správci objektu, 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 kopii. ”
4. 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.

íl

1. 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.
2. 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. ”
3. 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. ”

**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 3786,- 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.
3. 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.
4. Pronajímatel se dále zavazuje provádět v Předmětu nájmu na náklady Nájemce a na žádost Nájemce deratizaci a desinsekci
5. 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. 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.

íl

1. Za každý byť jen jednotlivý případ porušení některé z povinností dle odstavce 2 a 4

výše se Pronajímatel zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 2.500,- Kč a za porušení některé z povinností dle odst. 3 se Pronajímatel zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč .

Článek 6 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 (vili) Všeobecných podmínek nájmu se první věta před středníkem nahrazuje následující novou větou: “Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel není povinen zajistit pro nájemce dodávku médii 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 písemně 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.

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 interiérových úprav

Příloha č. 11 - Specifikace staveních a technických úpravy

 dne

2 5 -08- 2015

V Praze dne

za Pronajímatele 1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. zastoupený

MEI Property Services, s.r.o.

Mgr. Jan Matulík jednatel

|  |
| --- |
| Příloha Č.1 ke smlouvě č.21607215 |
| Nájemce: | Centrum pro regionální rozvoj České republiky Vinohradská 1896/46,120 00 Praha 2 - Vinohrady | 10: | 04095316 |
| DIG: | CZ04095316 |
| Platnost od: | 1.11.2015 | 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 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; 21607215 (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 1.11.2015 do 31.3.2016

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Daň základ0% | Daň základ 15% | DPH sazba 15% | Daň základ 21% | DPH sazba 21% | Celkem v CZK |
| Nájem: Kanceláře INF | 24 512,58 |  |  |  |  | 24 512,58 |
| Nájem: Místnost 130 INF | 2 898,00 |  |  |  |  | 2 898,00 |
| Nájem: Ostatní prostory INF | 7 432.50 |  |  |  |  | 7 432,50 |
| Nájem: Prostory 1FP | 3 007,00 |  |  |  |  | 3 007,00 |
| Nájem: Parkovací místa P9, P10 |  |  |  | 900,00 | 189,00 | 1 089,00 |
| Média: Teplo |  | 11 448,46 | 1 717,27 |  |  | 13 165,73 |
| Média: Vodné, stočné |  | 2 954,44 | 443,17 |  |  | 3 397,61 |
| Média: Elektrická energie |  |  |  | 6 647,49 | 1 395,97 | 8 043,46 |
| Služby: Úklid |  |  |  | 3 786,00 | 795,06 | 4 581,06 |
| Služby: Úklid spol.prostor, TDO, správa |  |  |  | 9 601,93 | 2 016,41 | 11 618,34 |
| Nájem: Umístění RACKu v místnosti 204 | 375,00 |  |  |  |  | 375,00 |
| Celkem v CZK | 38 225,08 | 14 402,90 | 2160,44 | 20 935,42 | 4 396,44 | 80 120,28 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Datumsplatnosti | Daň základ 0% | Daň základ15% | DPH sazba 15% | Daň základ 21% | DPH sazba 21% | Zaokr. | Celkem k úhradě CZK |
| 10.11.2015 | 38 225,08 | 14 402,90 | 2 160,44 | 20 935,42 | 4 396,44 | -0,28 | 80120,00 |
| 10.12.2015 | 38 225,08 | 14 402,90 | 2 160,44 | 20 935,42 | 4 396,44 | -0,28 | 80 120,00 |
| 10.1.2016 | 38 225,08 | 14 402,90 | 2 160,44 | 20 935,42 | 4 396,44 | -0,28 | 80 120,00 |
| 10.2.2016 | 38 225,08 | 14 402,90 | 2 160,44 | 20 935,42 | 4 396,44 | -0,28 | 80 120,00 |
| 10.3.2016 | 38 225,08 | 14 402,90 | 2 160,44 | 20 935,42 | 4 396,44 | -0,28 | 80120,00 |

Jistota ve výši 80 120,00 Kč je splatná 1.11.2015

Zpracoval: xxx Převzal:

Dne: 19.8.2015 Dne:

Copyright © 1997 - 2012 Chastia® s.r.o., Poprad. Slovenská republika <http://www>. chastia.com

*Strana 1*

|  |
| --- |
| Příloha Č.1 ke smlouvě č.21607215 |
| Nájemce: | Centrum pro regionální rozvoj České republiky Vinohradská 1896/46,120 00 Praha 2 - Vinohrady | IČ: | 04095316 |
| DIG: | CZ04095316 |
| Platnost od: | 1.11.2015 | Kalkulace: | měsíční |

**Přehled sazeb nájemného**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| od 1.11.2015 do 31.3.2016 | Sazba v CZK za 1 m2 | Početm2 | Částka v CZK | SazbaDPH |
| za měsíc | za rok | za měsíc | za rok |
| Nájem: Kanceláře 1NP | 108,33 | 1 300,00 | 226,27 | 24 512,58 | L 294 151,00 | 0% |
| Nájem: Místnost 130 1NP | 75,00 | 900,00 | 38,64 | 2 898,00 | 34 776,00 | 0% |
| Nájem: Ostatní prostory 1NP | 50,00 | 600,00 | 148,65 | 7 432,50 | 89 190,00 | 0 % |
| Nájem: Prostory 1PP | 50,00 | 600,00 | 60,14 | 3 007,00 | 36 084,00 | 0% |
| Nájem: Parkovací místa P9, P10 |  |  |  | 900,00 | 10 800,00 | 21 % |
| Média: Teplo | 31,00 | 372,00 | 38,64 | 1 197,84 | 14 374,08 | 15% |
| Média: Teplo | 15,50 | 186,00 | 208,79 | 3 236,25 | 38 834,94 | 15% |
| Média: Teplo | 31,00 | 372,00 | 226,27 | 7 014,37 | 84 172,44 | 15% |
| Média: Vodné, stočné | 8,00 | 96,00 | 38,64 | 309,12 | 3 709,44 | 15% |
| Média: Vodné, stočné | 4,00 | 48,00 | 208,79 | 835,16 | 10 021,92 | 15% |
| Média: Vodné, stočné | 8,00 | 96,00 | 226,27 | 1 810,16 | 21 721,92 | 15% |
| Média: Elektrická energie | 18,00 | 216,00 | 38,64 | 695,52 | 8 346,24 | 21 % |
| Média: Elektrická energie | 9,00 | 108,00 | 208,79 | 1 879,11 | 22 549,32 | 21 % |
| Média: Elektrická energie | 18,00 | 216,00 | 226,27 | 4 072,86 | 48 874,32 | 21 % |
| Služby: Úklid |  |  |  | 3 786,00 | 45 432,00 | 21 % |
| Služby: Úklid spol.prostor, TDO, správa | 26,00 | 312,00 | 38,64 | 1 004,64 | 12 055,68 | 21 % |
| Služby: Úklid spol.prostor, TDO, správa | 13,00 | 156,00 | 208,79 | 2 714,27 | 32 571,24 | 21 % |
| Služby: Úklid spol.prostor, TDO, správa | 26,00 | 312,00 | 226,27 | 5 883,02 | 70 596,24 | 21 % |
| Nájem: Umístění FRACKu v místnosti 204 |  |  |  | 375,00 | 4 500,00 | 0% |
| Celkem | 73 563,40 | 882 760,78 |  |

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH

Zpracoval: xxx

Dne: 19.8.2015

Copyright © 1997 - 2012 Chasíia® s.r.o., Poprad, Slovenská republika httpy/www. chastia. com

*Strana 2*

Příloha č. 2 ke Smlouvě č. 21607215 - Identifikace Předmětu nájmu

Nájemce; Centrum pro regionální rozvoj České IČ: 04095316

republiky

Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 - Vinohrady Platnost od; 1.11.2015

Předmět nájmu dle této Smlouvy je následující;

Nebytový prostor v Budově definované v Preambuli této Smlouvy;

Specifikace pronajatého prostoru;

Jihlava /21607 Jihlava, Brněnská 2806/71 /Brněnská 71 / 1.PP/

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Místnost 001 - Sklady | plocha; | 36,52 m= |
| Místnost 012 - Společné prostory | plocha; | 23,62 m= |
| Jihlava /21607 Jihlava, Brněnská 2806/71 /Brněnská 71 / 1.NP/ |  |  |
| Místnost 104 - Společné prostory | plocha; | 12,76 m- |
| Místnost 116a - Společné prostory | plocha; | 50,44 m= |
| Místnost 124 - Sklady | plocha; | 15,68 m= |
| Místnost 125 - Sklady | plocha; | 6,47 m' |
| Místnost 127 - Sklady | plocha; | 20,08 m' |
| Místnost 128 - Sklady | plocha; | 18,66 m' |
| Místnost 129 - Sklady | plocha; | 15,42 m' |
| Místnost 130 - Kanceláře | plocha; | 38,64 m' |
| Místnost 131 - Kanceláře | plocha; | 41,40 m' |
| Místnost 133 - Sklady | plocha; | 9,14 m' |
| Místnost 136 - Kanceláře | plocha; | 40,54 m' |
| Místnost 137 - Kanceláře | plocha; | 23,73 m' |
| Místnost 138 - Kanceláře | plocha; | 18,60 m' |
| Místnost 139 - Kanceláře | plocha; | 15,58 m^ |
| Místnost 140 - Kanceláře | plocha; | 9,60 m^ |
| Místnost 141 - Kanceláře | plocha: | 15,52 m^ |
| Místnost 142 - Kanceláře | plocha; | 16,51 m- |
| Místnost 143 - Kanceláře | plocha; | 18,60 m^ |
| Místnost 144 - Kanceláře | plocha; | 26,19 m |
| Jihlava/21607 Jihlava, Brněnská 2806/71 / |  |  |
| Místnost 204 - prostor pro RACK | plocha; | 1 m^ |
| Parkovací místa | počet; | 2 ks |

Celkem: 473,70

Celkem parkovacích míst: 2 ks

1NP - předmět nájmu barevně vyznačen

1PP -předmět nájmu barevně vyznačen

034

004

030

010

009

008

002

006

031

001

007

-032

015

014

022

016

013

011

023

027

029

035

012

017-

018

0100

0115

0107

1128

5129

0101

0106

0114

0127

0131

0108

0117

0118

0119

PTn

11109 0111

0120

0104

0103

0106

)123

0116

**)121**

H22

**P39P38P37 P36P35 iP34;P33**

VŠEOBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU

Definované pojmy použité v těctito všeobecných podmínkách nájmu („Všeobecné podmínky") mají stejný význam jako v nájemní smlouvě („Smlouva"), která na tyto Všeobecné podmínky 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 umožňujícím nerušené užívání předmětu nájmu v souladu se Smlouvou.

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

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

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové

prostory v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím.

(íii) Nájemce bude užívat předmět nájmu tak,

aby nerušil výkon vlastnického práva pronajímatele 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, oddíl B, vložka 2322 (dále jen „T02"), která jako poskytovatel telekomunikačních služeb má v nebo na budově, resp. souvisejících pozemích, 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, zajistí nájemce na své náklady vydání a zachování účinnosti rozhodnutí, stanovisek a souhlasů, které jsou nutné ke změně účelu nájmu. Pokud pronajímatel odsouhlasí změnu účelu nájmu a budou splněny podmínky stanovené právními předpisy či veřejnoprávními rozhodnutími, smluvní strany změní Smlouvu odpovídajícím způsobem.

1. Nájemce je povinen na své náklady řádně po celou dobu nájmu udržovat v platnosti a účinností veškerá oprávnění vyžadovaná pro výkon jeho podnikání a užívání předmětu nájmu pro účel nájmu. Nájemce je zejména povinen dobrovolně o své vůli nepozbýt taková oprávnění a přijmout veškerá možná opatření, aby neztratil způsobilost k provozování činností, pro které sí předmět nájmu najal.
2. Nájemce je povinen zajistit, aby úroveň emisí spojených s podnikáním nájemce nepřekročila limity povolené platnou právní úpravou nebo rozhodnutími veřejnoprávních orgánů.
3. 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 pronajímatele na nosnost podlah či jiných konstrukcí v příslušné části budovy či pozemní komunikace a vyžádá sí jeho souhlas s umístěním takového materiálu či předmětu do či na taková místa. Pokud bude mít pronajímatel pochybnosti o nosnosti příslušné části budovy, je pronajímatel oprávněn předtím, než udělí svůj souhlas, požádat nájemce o předloženi přislušného znaleckého posudku k nosností příslušné části nemovitosti. Náklady na pořízení posudku nese nájemce.

1. Užívání 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 skladování odpadů, výtahy, sociální zařízení, balkony, terasy, sprchy, sanitární zařízeni, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené

pronajímatelem 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.

(lil) 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 zákazníci a dodavatelé smi k parkováni 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.
3. Vyjma důvodu dle článku 3.1 (v) těchto Všeobecných podmínek je omezení nájemce v užívání společných prostorů a venkovních zařízení možné pouze z důvodu, v rozsahu a za podmínek uvedených v článku 8 těchto Všeobecných podmínek.

Příjem a výdej

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

Pronajímatel je oprávněn vypracovat pravidla pro užívání osobních a nákladních výtahů v souladu s právními předpisy a pokyny příslušného výrotjce a seznámit s nimi nájemce. Seznámením se rozumí i umístění pravidel ve výtahu čí 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 nesmi dojít k omezení výkonu práv nájemce k předmětu nájmu, nevyplývá-li nutnost tohoto omezení z právního předpisu nebo pokynu výrobce.

Odpad

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 sjeho 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 souvislosti s jeho činností v nebo na předmětu nájmu či budovy nese nájemce a budou pronajímatelem zahrnuty do poplatků za služby.

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

Pronajímatel odpovídá za nakládáni 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.

Požární schodiště a hlásiče, nouzové východy a značení

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 přijeti požárního evakuačního plánu, stejně jako požárních směrnic k budově, resp. souvisejícím pozemkům, a jiných dokumentů v souladu s protipožárními právnímí 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 zajištěni 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 souhlasem pronajímatele.
4. Právo vstupu
	1. Právo vstupu pronajímatele
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 prodlení uvědomit nájemce.
7. 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.

5.2 Právo vstupu nájemce

1. Nájemce a třetí osoby jím určené (včetně

íiostů, zál<azníl<ů a dodavatelů), pol<ud tito budou doprovázeni pověřenými zástupci a pracovníl<y nájemce, mohou vstoupit kdykoliv do předmětu nájmu.

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

údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti budovy a jejich součástí,

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

1. Pronajímatel bude odpovědný a ponese

náklady údržlĎy, obnovy, výměny, oprav a zajištěni 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 povitien 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 bránící 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 upozorněni 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 provedeni takových prací a oprav a (ii) poskytne nájemci přiměřenou slevu z nájemného odpovídající závažnosti omezení práv nájemce k nerušenému užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce umožni pronajímateli provedení

oprav čí 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. Pronajímatel s těmito pravidly vhodným způsobem seznámí nájemce. Nájemce je povinen se s těmito pravidly seznámit a dodržovat je.

1. Bez ohledu na jiná ustanoveni tohoto

článku se smluvní strany dohodly, a nájemce

prohlašuje, že předmět nájmu je ke dni uzavření Smlouvy ve stavu, který po dobu dvou (2) let ode dne uzavřeni Smlouvy nevyžaduje vynaložení nákladu nezbytného pro zachováni způsobilosti předmětu nájmu pro dohodnutý účel uživání.

1. Strany se dohodly, že nájemce nebude po dobu dvou (2) let od uzavření Smlouvy uplatňovat na pronajímateli snížení nájemného, pokud se jeho prohlášení podle předchozího odstavce ukáže jako nepravdivé a dojde k rušení jeho nájemních nebo užívacích práv z důvodů nezpůsobilosti předmětu nájmu k dohodnutému účelu užíváni.
2. Udržovaci povinnosti nájemce

(í) Nájemce je odpovědný za a nese náklady

na zajištění bezpečnosti veškerých svých bezpečnostních, protipožárních, uzamykacích a jiných instalací a zařízeni 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. Údržbou se rozumí zejména malování, údržba obkladů zdí, údržba a opravy podlahových krytin, údržba a opravy sanitárního zařízení, údržba oken a dveří, zámků a jiného kování, osvětlení (dále jen „drobné opravy"). Nájemce výhradně odpovídá za a nese náklady veškerých drobných oprav a údržby předmětu nájmu.

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 pronajimatelem, může pronajímatel zajistit výkon požadovaných prací a oprav sám na náklady nájemce. V takovém případě nájemce uhradi pronajímateli skutečně, důvodně a účelně vynaložené náklady na provedeni 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 revize těch skladovacích palivových nádrží, EPS, dieselagregátů,

náhradních proudových zdrojů a případně dalších instalaci 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. Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoli

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

1. Pronajimatel je oprávněn kdykoli provádět

naléhavé či havarijní opravy a úpravy předmětu nájmu a budovy, resp. souvisejících pozemků. Pronajímatel je v takovém případě povinenbezprostředně po zjištění potřeby nalétiavé 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, rozvody médií apod.).

*íl*

(Iv) V případě stavebních úprav, resp. oprav,

se pronajimatel zavazuje respektovat potřeby nájemce při provozu předmětu nájmu, zasahovat do užívacích práv nájemce k předmětu nájmu co možná nejméně a dokončit práce co možná nejrychlejí.

1. Nájemce je oprávněn uplatňovat nárok na

snížení nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy v souvislostí s prováděním stavebních oprav, resp. úprav, jestliže takové stavební opravy, resp. úpravy povedou k podstatnému narušení nebo přerušeni činnosti nájemce, s výjimkou takových stavebních oprav, resp. úprav, které vznikly v souvislostí 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 sníženi nájemného nebo jiných výše uvedených plateb, v případě, kdy ke stavebním úpravám a opravám dochází na základě jeho požadavku a tento lze klasifikovat jako požadavek přesahující potřeby běžného nájemce.

(ví) 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 písemně oznámí identifikaci zamýšleného dodavatele stavby. Pronajímatel se zavazuje nájemce bezodkladně písemně informovat o jakýchkoliv změnách dodavatele stavby.

1. Změny a úpravy ze strany nájemce
	1. Obecně

(i) Nájemce je oprávněn provádět jakékoli

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

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

uživateli příslušné budovy, resp. souvisejících pozemků, vyžadováno od pronajímatele a (d) bude přítomen pověřený pracovník pronajímatele, je-li taková podmínka uvedena v souhlasu pronajímatele s provedením té které opravy a/nebo úpravy.

(íi) Náklady jakýchkoliv změn a úprav dle

článku 9,1 těchto Všeobecných podmínek ponese

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

1. S ohledem na předchozí ustanoveni

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

* 1. Úpravy při ukončení

(i) Při ukončeni nájmu dle Smlouvy nájemce

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

(li) Při ukončeni nájmu dle Smlouvy je

nájemce povinen odstranit veškeré změny, úpravy, renovace nebo instalace z předmětu nájmu s výjimkou:

1. případů kdy si nájemce s pronajímatelem 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.
3. 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.

1. Bezpečnostní předpisy pronajímatele
2. Pronajímatel si v souladu s platnými

právními předpisy stanoví tyto bezpečnostní předpisy.

(íí) Při vstupu do budovy, resp. na související

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

jejich vyvěšením na viditelném a nájemci přístupném místě v budově.

(iil) Pronajimatel na úseku bezpečnosti a

požární ochrany zejména:

1. zabezpečuje vybaveni, 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.).

(Iv) Nájemce je povinen předcházet škodám na

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

1. počínat si tak, aby byl chráněn život a zdraví osob a jejich majetek;
2. počínat si tak, aby bylo předcházeno škodám, zejména zajistit předmět nájmu v nepřítomnosti nájemce tak, aby bylo předcházeno riziku požáru, zatopeni nebo vzniku jiné škodní události;
3. uzamykat předmět nájmu v době nepřítomnosti nájemce, uzavírat okna nacházející se v předmětu nájmu v době nepřítomnosti nájemce;
4. při vzniku škodnich události a/nebo při vzniku mimořádných situací (např. požár, živelná událost) přivolat příslušný zásahový útvar (hasiči, záchranná služba, policie) a ihned informovat pronajimatele o takové skutečnosti přimo pronajimatele 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 pronajimatele (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 pronajimateli klíč nebo jiný přístupový prostředek k předmětu nájmu, který bude uložen pronajimatelem v zapečetěné obálce na bezpečném místě, a takový přístupový prostředek udržovat způsobilým pro vstup do předmětu nájmu v případě škodní událostí (nájemce bere na vědomi, že v případě škodní události a/nebo absence přístupového prostředku způsobilého umožnit vstup do předmětu nájmu a/nebo v případě nebezpečí časové prodlevy bude pronajimatel oprávněn k násilnému vniknuti do předmětu nájmu);
8. umožnit přistup do předmětu nájmu za účelem provedení nutných revizí;
9. bezodkladně hlásit pronajimateli veškeré závady, změny, skutečnosti nebo okolnosti mající vliv na zajištění bezpečnosti v předmětu nájmu a/nebo v budově či souvisejících pozemcích.
10. Umístění telekomunikačních Instalací a zařízení
11. Nájemce bere na vědomí, že T02 v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, provozuje, udržuje a opravuje jisté telekomunikační instalace a zařízeni (včetně antén a kabelů) související s předmětem podnikání T02.
12. Ve smyslu předcházení škodám a ve smyslu § 100 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronické komunikaci, v platném znění, nájemce bere na vědomí, že (i) umístěni telekomunikačních instalací, antén a jiných obdobných zařízení, stejně jako jakýchkoli venkovních či vnitřních osvětleni v předmětu nájmu, resp. v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, a (11) umístěni jakýchkoli zařízeni, které by mohlo ohrozit funkčnost telekomunikačních instalaci 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 Instalaci a zařízeni se nájemce zavazuje přiložit metodické stanovisko a technické údaje instalace nebo zařízeni, 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 přimo 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 označení a reklama
2. Umístěni firemního označeni či reklamního

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

nájemce. Pokud pronajimatel vysloví svůj souhlas s podobou firemního označení nebo reklamního panelu, je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost při získávání veřejnoprávních povolení.

Pokud bude pronajimatel 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. (ii)

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; b) 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").**

Jistota je sjednána jako jistota na platby nájemného a dalši 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-lí řádné uhrazení Jistoty pronajimateli nájemcem prokázáno ani v dodatečné Ihútě deseti (10) pracovních dnů ode dne sjednaného počátku nájmu, je pronajimatel oprávněn odstoupit od Smlouvy.

(iii) V případě, že pronajímatel užije celou

nebo část Jistoty, je nájemce povinen jí doplatit do původní výše, jal< 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 výši částky použité z Jistoty.

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 ukončení nájemního vztahu dle Smlouvy, a teprve poté, co budou vypořádány veškeré závazky nájemce z titulu Smlouvy.

Jistota se po dobu, po kterou je v dispozici pronajimatele neúročí.

Při ukončení nájmu dle Smlouvy je nájemce povinen odstranit všechna svá firemní označeni 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 přístup do předmětu nájmu v souladu s těmito Všeobecnými

podmínkami, jinak je pronajímatel oprávněn si (iv)

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 či úprava měla / •.

vliv na schopnost nájemce vykonávat svá

oprávnění podle těchto Všeobecných podmínek.

Pronajímatel je povinen oznámit tyto změny či úpravy uzamykacího systému nájemci v přiměřené lhůtě před touto změnou či úpravou. ’\*5-

**Úpravy nájemného**

Po dobu nájmu bude nájemné podléhat índexaci 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 31. ledna předcházejícího relevantnímu 1. dubnu.

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.

Počínaje rokem, ve kterém se Česká republika stane zemí Eurozóny, bude index

Pronajímatel tímto souhlasí s tím, aby si (')

nájemce instaloval v předmětu nájmu

bezpečnostní systém (včetně mechanického) za účelem ochrany svého majetku umístěného v předmětu nájmu, který bude nájemce považovat za vhodný. Takový bezpečnostní systém nesmí omezovat funkčnost bezpečnostního systému

používaného pronajimatelem k zabezpečení budovy, resp. souvisejících pozemků. Ustanoveni článku 9 Všeobecných podmínek zůstává

nedotčeno. Tímto nesmí dojít k zamezení přístupu ('')

pronajímatele do předmětu nájmu dle Smlouvy.

**Jistota**

Nájemce složí do pokladny pronajímatele nebo ve prospěch jeho bankovního účtu nejpozději v den počátku nájmu částku ve výši stanovené jako:

1. součet částky měsíčního nájemného, měsíčních poplatků za služby,

měsíčních plateb za dodávku médií a ('")

**"T**

a

spotřebitelských cen v České republice nahrazen indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUlCP.

(iv) Pokud se kdykoliv po datu počátku nájmu

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

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

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

1. Pronajimatel zajistí, aby služby byly poskytovány nájemci v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Služby budou nájemci poskytovány jak přímo ve vztahu k jeho výhradnímu užívání předmětu nájmu, tak ve vztahu k nevýhradnímu užívání společných prostor. Nájemce bere na vědomi 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.
2. 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 pronajimatele 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.

(vi) 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 médií
2. Pronajimatel je povinen zajistit dodávku elektrické energie, plynu, tepla a vodné a stočné, v souvislosti s provozem podnikatelské činnosti nájemce v předmětu nájmu (souhrnně dále jen „média").
3. Úhradu za dodávku médii hradí příslušnému distributorovi pronajímatel, který se zavazuje úhradu za média řádně rozúčtovat mezi jednotlivé nájemce budovy. Není-li pronajímatelem zabezpečeno vyúčtování nájemcem odebraných Médií na základě měření jejich skutečné spotřeby (odběru), hradí nájemce za dodávku médií částku určenou poměrným podílem nájemce, jak je tento specifikován níže v těchto Všeobecných podmínkách, v opačném případě hradí nájemce úplatu za dodávku médií na základě výsledků provedeného podružného měření, tj. na základě skutečně spotřeby.
4. Pro účely výpočtu nákladů za odebraná média se sjednává následující způsob určeni 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.
5. 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,
6. Pronajimatel zajistí, aby média byla nájemci dodávána v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že dodávka kteréhokoliv z médií může být bez zavinění pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takovéíío stavu a obnovy dodávek médii.
7. Nájemce platí pronajímateli za dodávku médii sjednané paušální částky nebo zálohové platby a to ve výši 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 nepostačují na úhradu nákladů dodávek médií, je pronajímatel oprávněn tyto nájemci vyúčtovat a nájemce je povinen pronajímatelem vyúčtovanou částku pronajimateli uhradit. Pro úpravu výše paušální částky, resp. částky vyúčtované postupem dle tohoto odstavce Všeobecných podmínek, stejně

jako pro úpravu výše zálohové platby, a splatnost (iv)

těchto částek se použijí ustanovení čl. 18 Všeobecných podmínek obdobně.

Smluvní strany se dohodly, že zálohové platby za dodávku médií mohou být

pronajímatelem jednostranně upravovány v návaznosti na výši skutečných nákladů za (v)

dodávku médii hrazených pronajimatelem dodavatelům médii, zejm. pokud dojde ke změně cen příslušných médií. Pokud jsou zálohové platby za dodávku médií hrazeny na základě splátkového (vi)

kalendáře, je změna účinná od vydání splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

Smluvní strany se dohodly, že

pronajímatel není povinen zajistit pro nájemce dodávku médii 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 vyloučeni 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 (vili) tohoto článku Všeobecných podmínek.

Vyúčtování zálohových plateb na dodávku médií

Zálohové platby na dodávku médií budou pronajímatelem vyúčtovány jako rozdíl mezi pronajímatelem skutečně vynaloženými náklady 19.

na tyto dodávky médií oproti nájemcem zaplaceným zálohám na dodávky médii. Pokud (i)

zařízení měřící skutečnou spotřebu médií nájemce je současně užíváno i pro jiné nájemce nebo uživatele souvisejícího prostoru (nikoli společných prostorů), pak spotřeba médii bude rozpočítána mezi nájemce a takovou osobu v poměru plochy, k jejímuž výlučnému užíváni jsou oprávněni.

Pronajímatel je povinen provést a zaslat nájemci vyúčtování zálohových plateb na dodávku médií za každý kalendářní rok doby nájmu do šesti (ii)

(6) měsíců od skončení každého kalendářního roku doby nájmu. Nebude-li v této lhůtě pronajimatel objektivně schopen provést vyúčtováni, bude vyúčtováni zálohových plateb na dodávku médii zasláno nájemci v nejbližším možném termínu. Vyúčtování musí mít podobu daňového dokladu a musí obsahovat veškeré podstatné informace, které slouží jako podklad (iii)

k ověření správnosti vyúčtováni nájemcem skutečně zaplacených zálohových plateb na dodávku médií a nákladů na dodávku médií, které měl nájemce uhradit podle skutečně vynaložených nákladů na dodávku médii. Výše uvedený postup se přiměřeně uplatní i pro případy skončeni nájmu dle Smlouvy (částečného nebo celkového), pokud 20.

nebude v daném období nájem dle Smlouvy trvat celý kalendářní rok. (i)

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

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

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

Výše zálohových plateb na dodávku médií se upravuje vždy s vydáním nového splátkového kalendáře na dalši 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 médií, je nájemce povinen hradit zálohové platby na dodávku médií dosavadní výši. Částka odpovídající rozdílu mezí výší záloh na dodávku médii nájemcem dosud hrazených a nově stanovenou výši 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 médií.

Platby za telefonní spojení

Nájemce je povinen hradit pronajímateli měsíčně úplatu za užívání telefonních linek, jak sjednáno ve Smlouvě. Nájemce je povinen hradit pronajímateli hovorné za telefonní spojení prokazatelně uskutečněné prostřednictvím nájemcem užívaných telefonních linek. Pronajímatel je povinen výši hovorného doložit nájemci výpisem hovorů dle jednotlivých nájemcem užívaných telefonních línek.

Úplata za užívání telefonních línek spolu s náklady hovorného je splatná na základě faktury vystavené pronajimatelem 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 splatností.

Pronajimatel 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 telekomunil<ačnich operátorů vyúčtováni hovorného za příslušné období.

Splatnost, daně a poplatky

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den uvedený ve splátkovém kalendáři nebo den vystavení daňového dokladu. Nájemné a všechny další platby dle Smlouvy jsou splatné vždy do dne splatnosti uvedeného ve splátkovém kalendáři nebo naho na daňovém dokladu (faktuře). Faktura a splátkový kalendář musí mít náležitosti daňového dokladu stanovené příslušnými právními

*íl*

předpisy. Splatnost faktur nebude kratší než deset

1. dnů ode dne jejich odeslání nájemci, neni-ll ve Smlouvě sjednáno jinak.

(ii) 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 odesláni faktury v elektronické podobě prostřednictvím elektronické pošty má veškeré účinky doručeni faktury v materializované podobě.

(Ni) Nájemní vztah založený Smlouvou,

zakládá nájem pro uskutečňování ekonomických činnosti 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 pronajimatel oprávněn nájemci účtovat k takovým platbám navíc DPH (a případně jinou daň nebo poplatek, jimž bude taková platba v budoucnu podléhat dle příslušných právních předpisů) v příslušné výši a nájemce se v takovém případě zavazuje navíc k veškerým částkám splatným nájemcem podle Smlouvy hradit příslušnou DPH (a případně i jinou daň nebo poplatek, jimž bude taková platba v budoucnu podléhat dle příslušných právních předpisů).

1. 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

(í) Nájemce je oprávněn podnajmout nebo

jakoukoliv formou přenechat do užívání, ať již úplatného nebo bezúplatného, celý nebo část předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že nájemce umožní třetí osobě užívat předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část přesto, že mu nebyl udělen souhlas pronajimatele 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 pronajimateli 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.

1. Postoupení
2. 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 postoupeni dohodou smluvních stran vyloučeno.

(ii) Pronajímatel se zavazuje, že bezodkladně

informuje nájemce o prodeji budovy nebo kteréhokoli 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 postavení 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 povinností, které se týkají vlastnictví nemovitostí. Nájemce je povinen dbát práv pronajimatele jako vlastníka nemovitosti. Každá ze smluvních stran je povinna dodržovat veškeré zákonné povinnosti uložené vlastníkům a provozovatelům příslušných instalaci a zařízeni nacházejících se v předmětu nájmu, resp. v nebo na budově či souvisejících pozemcích.
3. Pronajimatel i nájemce jsou povinní 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, pronajimatele, či třetích nájemců a odstranit taková rizika bez zbytečného odkladu.
4. Opce na předčasné ukončeni

(í) Nájemce má opcí na částečné popřípadě

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

1. Opcí na předčasné ukončení lze nájem dle

Smlouvy ukončit ve vztahu k předmětu nájmu pouze v případě, že rozsah a umístění jednotlivých nebytových prostor tvořících předmět nájmu, ke kterým má být nájem předčasně ukončen, tvoří jeden či více funkčních celků způsobilých tvořit samostatný předmět či předměty nájmu 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 oznámení nájemce

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

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

s pronajímatelem do dvaceti (20) pracovních dnů

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

nájemcem nově vymezen předmět nájmu a

vypořádána práva a závazky související s předčasným ukončením. Ve stejné lhůtě zašle pronajimatel nájemci vyúčtováni částky vypořádání určené postupem dle odst. (ív) tohoto článku Všeobecných podmínek. Nájemce bude povinen uhradit částku vypořádání do deseti (10) pracovních dnů od obdržení vyúčtováni částky vypořádáni 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

(í) Neni-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 zněni.

1. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu

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

Smlouvy. Porušením povinností, které zakládá

právo pronajimatele na výpověď dle tohoto článku

se, pro účely Smlouvy, rozumí výhradně to, že:

1. nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek po dobu delší než dvacet (20) dní;
2. nájemce je v prodlení s doplněním Jistoty;
3. 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 čí venkovní zařízeni způsobem, jež je v rozporu se Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami;

1. nájemce přenechá předmět nájmu nebo

jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo jakékoli osobě umožni 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.

(íii) Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět

písemnou výpovědi doručenou pronajimateli, a to v případě, že pronajimatel 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 pronajimatel na výzvu nájemce a ve lhůtě stanovené touto výzvou neukonči 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

ustanoveni Smlouvy a/nebo Všeobecných

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

podmínkami.

1. Výpovědní lhůta, pro připad výpovědí dle

odst. (ii) tohoto článku činí pět (5) pracovních dnů a počíná dnem následujícím po dní doručeni písemné sřýpovědi nájemci.

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

pronajímateli 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 konči.

Pokud je dnem předání sobota, neděle nebo

státem uznaný svátek, předmět nájmu bude vrácen do 18:00 hodin nejbližšího následujícího pracovního dne.

(ííí) Při předáni předmětu nájmu zpět

pronajímateli smluvní strany provedou prohlídku zjevného stavu předmětu nájmu a připraví a podepíší předávací protokol, ve kterém zachytí stav předávaného předmětu nájmu zjištěný při prohlídce.

1. Pokud nájemce poruší povinnost předat

včas vyklizený předmět nájmu pronajimateli, 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 ukončeni 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 ukončení nájmu změnit své sídlo nebo místo podnikání tak, aby nebylo umístěno v předmětu nájmu;
2. změnu svého sídla nebo místa podnikání bez zbytečnéíio odkladu, nejpozději do deseti (10) pracovnicii dni od zápisu této změny do pt^islušného rejstříku, pronajímateli prokázat.

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

1. v případě doručení faxem, dnem odeslání, pokud bude vygenerováno potvrzení 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 účinnosti příslušná ustanovení Zákona o datových schránkách umožňující osobám soukromého práva dodávání zpráv do datové schránky, bude pronajímatel oprávněn doručovat faktury nebo obdobné žádosti 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 pronajímatelem do datové schránky nájemce.

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

**Prohlášeni nájemce, ostatní ujednáni**

Nájemce bere na vědomí, že veškeré existující i budoucí pohledávky pronajímatele za nájemcem ze Smlouvy jsou zastaveny ve prospěch společnosti Raiffeisenbank, 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 vědomí, že je povinen v souladu s občanským zákoníkem provádět veškeré platby z titulu Smlouvy, na které má pronajímatel nárok, pouze zástavnímu věřiteli nebo na účet sdělený za tímto účelem zástavním věřitelem. Povinnost nájemce plnit zástavnímu věřiteli bude splněna rádně, 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 řídit pokyny zástavního věřitele při veškerých platbách a výplatách dle Smlouvy.

(ii) Nájemce prohlašuje a pronajímateli ručí za

to, že:

1. nájemce není v úpadku ani hrozícím úpadku;
2. nájemce nepodal k soudu návrh na konkurs, neoznámil hrozící úpadek, nepodal návrh na
3. odst. (ii) písm. b) těcřito Všeobecných podmínek výše, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši odpovídající 10% měsíčního nájemného ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle Smlouvy za každý den prodlení se splněním příslušné povinnosti.

(ví)

Správce

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

Správce je oprávněn jménem pronajímatele řešit veškeré otázky spojené s užíváním předmětu nájmu (zejména zajišťuje každodenní styk nájemci, poskytuje informace, vystupuje ve vztahu k dodavatelům služeb, vyúčtovává služby, přebírá korespondenci, řeší reklamace a stížností nájemců, podepisuje a předává oznámení, a jiné písemné dokumenty, či souhlasy udělené pronajímatelem dle Smlouvy a Všeobecných podmínek, apod.). Nájemce je s touto skutečnosti 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 jmenují 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. Kontaktní osoby jsou určeny v příloze Smlouvy.

Kromě případů výslovně uvedených ve Smlouvě nebo těchto Všeobecných podmínkách budou veškeré výzvy či oznámení mezi smluvními stranami učiněny písemnou formou, v českém jazyce, předány osobně či odeslány doporučeným dopisem, elektronickou poštou nebo faxem příslušné kontaktní osobě příslušné smluvní strany, a to na adresu či faxové číslo příslušné kontaktní osoby uvedené v příloze Smlouvy nebo na jinou adresu či faxové číslo příslušné kontaktní osoby, popř. jiné kontaktní osobě oznámené druhé smluvní straně v souladu s tímto článkem a nebude-li prokázáno dřívější doručení, budou považována za doručená;

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

přiznání ochranné lhůty, vyhlášeni moratoria (vi)

ani narovnání;

1. žádný soud neprohlásil l^onkurs na majetek nájemce ani nerozhodl o insolvenčním návrhu, nepřiznal ochrannou lhůtu, nevyhlásil moratorium ani nepovolil narovnání ani nezamítl návrh na konkurs nebo insolvenční návrh pro nedostatek majetku nájemce;
2. žádná třetí osoba neučinila žádné úkony vedoucí k prohlášení konkursu ani k vydáni 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 povolení provést narovnáni ani zamítnutí návrhu na konkurs nebo ínsolvenčního návrhu pro nedostatek majetku nájemce;
4. valná hromada nájemce ani žádný soud nerozhodl o zrušeni nájemce s likvidací nebo bez likvidace.

Smlouva ve vztahu k individuálnim (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 pronajimateli jakékoli peněžité plnění z titulu Smlouvy se má za splněný dnem připsáni předmětné peněžní částky ve prospěch účtu pronajímatele. (ix)

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

1. počínaje prvním (1.) dnem prodlení

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

dnem prodleni s plněnínr; dlužné částky, náleží pronajimateli úrok z prodleni z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodlení, a to ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou ke dni, ve kterém prodleni započalo, zvýšené o sedm (7) 30.

procentních bodů;

(i)

1. počínaje šestým (6.) dnem prodleni

s plněním dlužné částky a konče desátým (10.) dnem prodlení splněním dlužné částky, náleží pronajímateli úrok z prodlení z dlužné částky za každý, byť í započatý den prodlení, a to ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou k (ii)

šestému (6.) dni prodlení, 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 prodleni z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodleni, 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 pism. c) odst. (v) tohoto (iii)

článku Všeobecných podmínek závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro prvni den příslušného kalendářního pololetí.

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

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

Jakékoli peněžité plnění poskytnuté nájemcem pronajímateli bude vždy použito nejdříve na splnění jeho závazku uhradit úrok 2 prodlení, smluvní pokutu a teprve poté na útiradu dlužné částky.

Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinností, 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 pronajímateli jakýkoli ze závazků vyplývající ze Smlouvy,

Zadržovací právo

Dle § 2234 občanského zákoníku

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

Dostane-li se nájemce do prodleni 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 věcí nájemce pronajimatelem není nájemce oprávněn vstupovat do/na předmět nájmu.

O zadrženi movitých věcí nájemce vyrozumí pronajímatel nájemce vhodným způsobem přímo v místě, kde se předmět nájmu nachází např. vyvěšením oznámení na vstupních dveřích do předmětu nájmu, nebo umístěním oznámení na zadrženou movitou věc, nachází-li

se tato v/na předmětu nájmu, který neni uzamčen (např. na automobil nájemce nacházející se na pronajatém parkovacím místě).

1. Pohledávka pronajímatele zajištěna zadržovacím právem může být uspokojena zpeněžením zadržené movité věci.
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 pronajímatel oznámil nájemci, že zadržené věci budou zpeněženy. Je-li zpeněžování prováděno prostřednictvím služby AUKRO.cz je vyvolávací cena vždy 1Kč (i v případě, že budou v jedné dražbě prodávány všechny zadržené věci) a dražba bude probíhat po dobu 1 týdne (7 dnů). Ustanovení o vyvolávací ceně se použijí i pro případ, že ke zpeněžování dojde prostřednictvím veřejné dražby.

(ví) 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 pronajimatel na úhradu pohledávky, zajištěné zadržovacím právem.

1. Aplikovatelné právo

Smlouva se řídl 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 být 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 insolvenčnim 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 pisemné materiály považovat za dostačující, je oprávněn nařídit ústní jednání. Rozhodčí řízeni 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 průběhu rozhodčího řízení uzavřením smíru ve formě rozhodčího nálezu.

*w*

Náklady rozhodčího řízení tvoří:

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

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-li 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) platností a účinnosti Smlouvy a (li) platnosti a účinnosti tohoto článku Všeobecných podmínek.

*(I*

. 1^.

p *Wtotověip dá^owm přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy r-i* v;.;:, v .■ / / *ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb , ve znění pozdějších předpisů*

**VYPIŠ Z KATASTRU NEMOVITOSTI**

**prokazujíc! stav evidovaný k datu** 23.06.2015 09:15:02

**Okre^L CZQ‘6;32 Jihlava**

Obec: **586846 Jihlava Í673 Jihlava** List vlastnictví; **15522**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě** A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor

*Vlastnické právo*

**1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Holušická 2221/3, Chodov, 14800 Praha 4**

B *Nemovitosti*

;¥i

Katri;

*Podíl*

**24785920**

*Pozemky*

*Parcela*

**5472/2**

**6078/7**

**6078/8**

Způsob využití **jiná plocha manipulační plocha**

*Způsob ochrany*

*Výměra[m2] Druh pozemku*

**115 ostatní plocha 2425 ostatní plocha**

**1243 zastavěná plocha a nádvoří**

**Jihlava, č.p. 2806, adminis.**

*Součástí je stavba:*

Stavba stojí na pozemku p.č.: 6078/8

6078/33 25 ostatní plocha

**manipulační**

**plocha**

tJiná práva — Bez zápisu

B1

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Oprávnění pro

*Povinnost k*

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávek:

1. veškeré pohledávky na vrácení jistiny úvěru a v důsledku odstoupení od smlouvy o úvěru s příslušenstvím
2. veškeré pohledávky vzniklé na základě treasury smlouvy a v důsledku odstoupení od treasury smlouvy
3. všechny druhy pohledávek

přičemž z pohledávek uvedených v bodech (a) až (c) výše, které k datu uzavření Zástavní smlouvy dosud nevznikly, budou zajištěnými pohledávkami pouze ty, které budou vznikat v období do 31.7.2037 až do celkové výše 275.000.000,- Kč

**5472/2**

**6078/33**

**6078/7**

**6078/8**

**Parcela; Parcela: Parcela: Parcela:**

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

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. vkladu práva ke dni 17.12.2012.

V-6665/2012-707 V-6665/2012-707 V-6665/2012-707 V-6665/2012-707 ze dne 14.12.2012. Právní účinky

V-6665/2012-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky na vrácení jistiny Úvěru 3 ve výši CZK 84.321.300,- s příslušenstvím,

všechny druhy budoucích peněžitých pohledávek dle zástavní smlouvy, které do celkové výše CZK 300.000.000,- mohou vznikat v období do 31.7.2037, spolu s příslušenstvím. Raiffeisenbank a.s.. Hvězdová Parcela: 5472/2 V-2113/2011-707

1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, Parcela: 6078/33 V-2113/2011-707

RČ/IČO: 49240901 Parcela; 6078/7 V-2113/2011-707

Parcela: 6078/8 V-2113/2011-707

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve A-terém vykonává státní spzávu katastru nemovitosti ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód; 707.

VYPIŠ Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazujíc! stav evidovaný k datu 23.06.2015 09:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava List vlastnictví: 15522

* kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. smi. F ze dne 20.04.2011.

Právní účinky vkladu práva ke dni 21.04.2011.

V-2113/2011-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

zajištěné pohledávky do úhrnné výše 167.949.000,- Kč, které vzniknou do 20.7.2021, ať již pohledávky existující, budoucí či podmíněné Raiffeisenbank a.s.. Hvězdová Parcela: 5472/2 V-4188/2007-707

1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, Parcela: 6078/33 V-4188/2007-707

RČ/IČO: 49240901 Parcela: 6078/7 V-4188/2007-707

Parcela: 6078/8 V-4188/2007-707

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č. G ze dne 27.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2007.

V-4188/2007-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky včetně příslušenství, které vznikly nebo vzniknou v období od 15.4.2005 do 20.3.2018 až do úhrnné výše 440.000.000,-Kč Raiffeisenbank a.s.. Hvězdová Parcela: 5472/2 V-1966/2005-707

1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, Parcela: 6078/33 V-1966/2005-707

RČ/IČO: 49240901 Parcela: 6078/7 V-1966/2005-707

Parcela: 6078/8 V-1966/2005-707

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 25.04.2005.

V-1966/2005-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny) dle GPL 5024-293/2008

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 6078/7 V-5764/2008-707

Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:

28085400

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.09.2008.

V-5764/2008-707

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 24.7.2000, právní účinky vkladu ke dni 24.7.2000.

Statutární město Jihlava, Parcela: 6078/7 Z-4773/2001-707

Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava, RČ/IČO: 00286010

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 2621/2000.

POLVZ:1702/2000 Z-6301702/2000-707

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Nsmovltostl jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707. strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2015 09:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: **58684 6 Jihlava**

List vlastnictví: 15522

Kat.území: 659673 Jihlava

* kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozorněni - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fůzí ze dne

03.10.2011.

Z-11061/2011-707

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR *Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.*

Vyhotovil: Vyhotoveno: 23.06.2015 09:24:22

Český úřad zeměměřický a katastrálni - SCD

Podpis

Ověřuji pod pořadovým číslem V 364/2015, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy zielektronické podoby do podoby listinné, skládající se z . . ... . listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřeiné spi

'Nemovitosti jsou v ůzemniin obvodu, ve kteréír) vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava# kód: 707.

statut státní příspěvkové organizace Centrum pro regionální rozvoj Česité 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 ustanovení**

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 řídi zvláštními zákony. Centrum je podřízeno Ministerstvu pro místní rozvoj (dále jen „Ministerstvo"), které vykonává funkci zřizovatele.
3. Centrum se považuje za služební úřad. Za vedoucího služebního úřadu a služební orgán se považuje generální ředitel. Nadřízeným služebním úřadem je Ministerstvo.
4. Statutárním orgánem Centra je generální ředitel; jeho výběr, jmenování a odvoláni se řídi zákonem č. 234/2014 Sb,, o státní službě, v platném znění (dále jen „zákon o státní službě").
5. Na zaměstnance Centra, kteří vykonávají činnosti uvedené v § 5 zákona o státní službě, se vztahuje zákon o státní službě.

**Či. II.**

**Činnost organizace**

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

**^ ČI. 123 odst. 6 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1303/2013 ze 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 nařízení Rady (ES) č, 1083/2006"; dále pak nařízení Rady (ES) č. 1083/2006 a nařízeni Rady (ES) č. 1260/1999.**

**^ ČI. 23 odst. 2 a 4 nařízení 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 cíl „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. pořízeni 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 veřejně prospěšné služby a obchodní činností v oblasti své působnosti a další navazující hospodářské činnosti, a to zejména formou propagační činnosti, vystavovatelské činnosti, pořádáním seminářů a konferencí, vydavatelskou a nakladatelskou činností propagačních tiskovin, sběrem, zpracováním a analýzou, distribucí a prezentací informací, přednáškovou činností;
7. zajištění provozu záložního pracoviště monitorovacího systému pro programovací období 2007-2013 s využitím zajištění těchto aktivit z fondů EU
8. realizace hospodářské činnosti v rozsahu a oborech činností schválených Ministerstvem.

**ČI. III.**

**Generální ředitel**

1. Generální ředitel dle čl. I, odst. 4 tohoto statutu organizuje a řídí činnost Centra, včetně činností uvedených v §14 zákona o státní službě a zodpovídá za jeho hospodařeni,
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.
3. Generální ředitel je odpovědný za plnění úkolů k zajištění splněni povinností vyplývajících z činností dle čl. II tohoto statutu a za plněni úkolů stanovených mu ministrem pro místní rozvoj nebojím pověřeným náměstkem ministra.
4. 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 plněni svých povinností a úkolů a je povinno jej řádně spravovat podle příslušných právních předpisů.

**ČI. V.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Nestanoví-íi 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 republiky

Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 - Vinohrady Platnost od; 1.11.2015

04095316

**Kontaktní osoby Pronajímatele:**

***Regionální manažer:***

xxx, na základě plné moci

tel. 603 518 712

e-mail.: xxx

***Obchodní a technická podpora:***

xxx

tel. xxx

email xxx

**Kontaktní osoby Nájemce:**

Ing. xxx tel. xxx e-mail.; xxx

Ing. xxx- vedoucí pracoviště v Jihlavě tel. xxx e-mail.; xxx

Rozpis služeb poskytovaných Pronajímatelem

|  |  |
| --- | --- |
| Správa jednotky | Poplatek za správu (správce, účetní atd.) |
| Opravy | Běžné drobné opravy technologií v budově |
| Revize | Revize a povinné prohlídky technologických zařízení, služby PO, BOZP, hasicí přístroje apod. |
| Údržba | Údržba a technická správa, sezónní údržba zeleně a sezónní úklid sněhu |
| Společné prostory | Úklid společných prostor, mytí oken, osvětlení, teplo. |
| Ostraha | Připojení PCO na bezpečnostní agenturu včetně denních kontrol objektu |
| Výtahy | Provoz a prohlídky nákladního výtahu s řidičem |
| Odpady | Odvoz směsného a tříděného odpadu |

Příloha č. 8 Rozsah a podmínky úklidu

Příloha Č.8 Rozsah a podmínky úklidu

Specifikace úklidových prací;

|  |  |
| --- | --- |
| ČINNOST | ČETNOST |
| Úklid podlah vytíráním (mimo sklady), vysávání | 2x týdně |
| Čištění vstupních dveří, vyklepání rohožky | 2x týdně |
| Utírání prachu (parapety, stoly, skříně, police apod.) mimo sklady | 2x týdně |
| 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 jejích 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 současné 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 proměnným základním kapitálem, a.s.

PLNÁ MOC

Společnost 1. Regionální investiční fond s proměnným základním 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 „Zmocoitel"), 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 (ii) 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.

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.

* Praze dne

Specifikace interiérových úprav

Zárubně ;

v případě, že jsou kovové, by se měly natřít do šedého odstínu dle vzorníku RAL 9006;

v případě, že by se dělali nové zárubně tak bych zvolil obložku opět šedou dle vzorníku RAL 9006.

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 10Omm;

-- strop bude bílé barvy.

Koberec:

Typ Modulvss - first Unes 916 (čtvercové provedení viz. příloha Specifikace pokládky kobercových čtverců)

- v případě aplikace prahů - šedé provedení

Popis soklové lišty:

materiálové provedení plast; barevné provedení šedé barvy; výška lišty 50mm od podlahy;

do profilu lišty vlepený koberec totožného provedení jako u podlahy.

Kuchyňka:

vybavení jednoduchou kuchyňskou linkou s horními i dolními skříňkami dřez včetně baterie rychlovarná konvice mikrovlná trouba

lednice vhodná pro cca 24 lidí - možné umístit dvě lednice menších rozměrů kuchyňský stůl se 4 židlemi vhodný pro tzv rychlé stravování

Specifikace stavebních a technických úprav

Pronajímatel se zavazuje provést do 1 měsíce od Počátku nájmu následující stavební a technické úpravy v a na Předmětu nájmu, jak jsou uvedeny níže nebo podrobněji znázorněny v přiloženém nákresu:

Zajištění funkčnosti všech okenních žaluzií;

Probourání dveřních prostupů mezi kancelářemi 140 a 141, 142 a 143,133 a 130

Vyzdění samostatného vstupu do pronajatých prostor s osazením dveří s částečnou skleněnou výplní

V prostoru místnosti 129 vybourání jednoho otvoru - bez osazení zárubní a dveří