



Č. smlouvy 0802
48009/58

48009/58
Evidenční číslo smlouvy: 51203031
Strana: 1/4
Počet příloh 7

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
ve znění pozdějších předpisů, a dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
evidovaná pod číslem 51203031

Článek 1

Smluvní strany

Společnost: DELTATEL, s.r.o.
se sídlem: Praha 10, Vinohrady, Říčanská 1984/5, PSČ: 101 00
v zastoupení: MEI Property Services, s.r.o., jednající [redacted]
jednatel
IČ: 278 80 362
DIČ: CZ27880362

Bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., č. účtu: [redacted]
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 123772

dále také jen jako „pronajímatel“

a

Společnost: Česká republika, Česká správa sociálního zabezpečení
se sídlem: Křižová 25, 150 00 Praha 5
v zastoupení : Ing. Janou Miklasovou, ředitelkou ČSSZ pracoviště Ostrava
Zelená 3158/34a, 702 00 Ostrava
IČ: 000 06 963
DIČ: není plátcem DPH
Bankovní spojení: ČNB, č. účtu: [redacted]

Česká správa sociálního zabezpečení je samostatnou rozpočtovou organizací podřízenou Ministerstvu práce a sociálních věcí. Byla ustavena, s účinností od 1. září 1990, zákonem ČNR č. 210/1990 Sb., o změnách v působnosti orgánů České republiky a o změně zákona č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, kterým byl novelizován zákon ČNR č. 114/1988 Sb., o působnosti orgánů ČSR v sociálním zabezpečení.

Česká správa sociálního zabezpečení je v souladu s ustanovením § 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích organizační složkou státu, není tedy samostatnou právní osobou.

dále jen „nájemce“

(společně vždy jen jako „smluvní strany“).

Článek 2

Předmět nájmu

Pronajímatel je mj. vlastníkem budovy 4012 v k.ú. Prostějov zapsané na LV č. 14582 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, specifikované na listu vlastnictví, který tvoří přílohu této smlouvy (dále také jen „budova“), a je oprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v této smlouvě do úplatného užívání nájemci.

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

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory specifikované v příloze č. 2 této smlouvy za účelem provozování předmětu činnosti dané platnými právními předpisy ke dni uzavření této smlouvy.

Předmětem činnosti v pronajatém nebytovém prostoru se rozumí:

- a. zabezpečování činnosti Okresní správy sociálního zabezpečení danou platnými právními normami;
2. Spolu s nebytovými prostory přenechává pronajímatel do úplatného užívání nájemci parkovací místa, antény, nábytek, telefonní přístroje, apod., jak specifikováno v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
 3. Nájem je sjednán od 1.10. 2009 do 1.10.2014 (dále jen „**doba nájmu**“). Smluvní strany sjednávají, že v případě, kdy bude nájemce dodržovat v souvislosti s touto smlouvou veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z této smlouvy a obecně závazných právních předpisů, má nájemce právo na prodloužení této nájemní smlouvy na další období, a to za stejných podmínek sjednaných v této nájemní smlouvě, vyjma ceny nájmu, která bude upravena v souladu s Všeobecnými podmínkami nájmu (dále jen **VPN**). Právo na prodloužení této nájemní smlouvy musí nájemce uplatnit tak, že pronajímateli nejpozději šest (6) měsíců před ukončením doby nájmu oznámí písemně doporučeným dopisem na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, že využívá tohoto svého práva. Pro tento případ se má mezi smluvními stranami nevyvratitelně za to, že se nájem podle této smlouvy automaticky prodlužuje o pět (5) let, a to pouze jednou, nikoliv opakovaně.
 4. Úplata za užívání předmětu nájmu dle této smlouvy, (zejména nájemné, úplata za užívání nábytku a parkovací místo), stejně jako paušální platby za služby a platby s vyúčtováním za média, jsou smluvními stranami ke dni uzavření smlouvy sjednány ve výši uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, a jsou splatné na základě a ve lhůtě dle splátkových kalendářů, které jsou daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Splátkový kalendář na nájemné a úplatu za užívání nábytku a parkovacího místa bude vydáván pronajímatelem jednou ročně s účinností od 1.3. daného kalendářního roku a bude nájemci doručen vždy do 7.3. daného kalendářního roku. Splátkový kalendář na poplatky za služby a média bude měněn v souladu se Všeobecnými podmínkami nájmu. Pronajímatel nebude na jednotlivé splátky nájemného a úplaty za užívání nábytku a parkovacího místa a poplatky za služby a média zasílat samostatný daňový doklad. DUP (datum uskutečnění plnění) je datem splatnosti uvedeným ve splátkovém kalendáři. První splátkový kalendář na nájemné a úplatu za užívání nábytku a parkovacího místa pro období trvající ode dne počátku nájmu do posledního dne měsíce února roku 2011 tvoří přílohu této smlouvy. První splátkový kalendář na

poplatky za služby a média je taktéž uveden v příloze č. 1 této smlouvy. Pro vyúčtování „plateb s vyúčtováním“ bude použit postup dle čl. 18 VPN.

5. Kauce se nesjednává.

Článek 3

Zvláštní ustanovení

1. V ustanovení článku 8, odst. „ii“ Všeobecných podmínek nájmu (dále jen VPN) se pro potřeby této smlouvy stanoví lhůta pro oznámení zahájení stavebních úprav resp. oprav na 6 měsíců.
2. Ust. čl. 21 VPN nebude aplikováno.
3. V ust. čl. 5.1. (i) VPN se věta třetí doplňuje takto: „.....odepřít, přičemž tato údržba, kontroly a revize budou primárně prováděny mimo úřední hodiny nájemce.“
4. Ust. čl. 5.2 VPN se doplňuje takto:

„(ii) Veřejnosti bude umožněn vstup do budovy a do předmětu nájmu kdykoliv v úředních hodinách nájemce, a to bez doprovodu pověřených zástupců nájemce.“
6. Česká správa sociálního zabezpečení (dále jen ČSSZ) má právo na umístění potřebných označení a navigačních systémů na a v budově po odsouhlasení umístění správcem budovy, a to bezúplatně.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v předmětu nájmu budou pronajímatelem provedeny před převzetím prostor nájemcem drobné úpravy – viz příloha č. 7. Prostory budou připraveny tak, aby minimálně 2 roky nevyžadovaly žádné další investice.
8. Po dobu měsíce října 2009, tj. po dobu stěhování nájemce do prostor, bude nájemné sníženo na 60% sjednaného nájemného.
9. Pronajímatel nezajišťuje nájemci úklid kancelářských prostor, skladů a archivů.
10. Úprava nájemného dle čl. 15 (i) VPN se nebude v prvním roku nájmu aplikovat, ustanovení se uplatní nejdříve od 1.1.2011.
11. Do paušálních plateb služeb není zahrnuta paušální platba za provoz recepce. V případě, že tato služba bude zavedena, bude navýšení paušální platby za služby řešeno dotatkem k této smlouvě.
12. Ust. čl. 20 (i) VPN se věta čtvrtá upravuje takto : „Splatnost faktur nebude kratší než 15 dnů ode dne“
13. Čl. 20 (ii)adresa pro zasílání faktur v el. podobě [REDACTED]

Článek 4

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. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami s účinností dnem 1. 10. 2009 (tj. ode dne počátku nájmu).
4. Podmínky smlouvy lze měnit pouze dohodou formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Všechny přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást.
5. Podpisem této smlouvy stvrzují obě smluvní strany, že smlouvu sjednaly svobodně, vážně a nikoliv v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran.

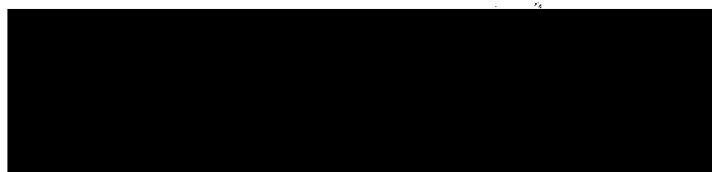
Pronajímatel:

V Praze dne 25.8.2009

Nájemce:

V Ostravě dne

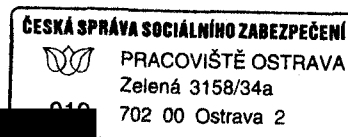
14. 9. 2009



DELTATEL, s.r.o. zastoupený
MEI Property Services, s.r.o.
Jméno: [redacted]
Funkce: jednatel zmocněnce

MEI Property Services, s.r.o.

Přílohy této smlouvy Praha 1, Politických vězňů 912/10, 110 00
IČ: 27164829



Česká správa sociálního zabezpečení
Jméno: Ing. Jana Miklasová
Funkce: ředitelka ČSSZ
pracoviště Ostrava

1. Příloha č. 1 - Splátkový kalendář na nájemné a úplatu za užívání nábytku a parkovacího místa, poplatky za služby a na dodávku médií a výpočet kaucy.
2. Příloha č. 2 - Identifikace předmětu nájmu, vč. zakreslení umístění parkovacího stání, určení nájemného a úplaty za užívání nábytku a parkovacího místa, poplatků za služby a záloh na dodávku médií.
3. Příloha č. 3 - Všeobecné podmínky nájmu.
4. Příloha č. 4 - Kopie výpisu z katastru nemovitostí.
5. Příloha č. 5 - Kopie pověření k zastupování státu
6. Příloha č. 6 - Kontaktní osoby pronajímatele a nájemce.
7. Příloha č. 7 - Seznam drobných stavebních úprav

Příkazce operace	[redacted]	datum: 14. 9. 2009
Správce rozpočtu	[redacted]	datum: 14. 9. 2009

Příloha č.1 ke smlouvě č.	51203031					
Nájemce :	ČR, Česká správa sociálního zabezpečení Křížová 25, 150 00 Praha 5				IČ:	00006963
					DIČ:	není plátc
Doručovací adresa:	ČSSZ, pracoviště Ostrava, Zelená 3158/34a, 702 00 Ostrava					
Platnost od :	1.10.2009				Kalkulace nájmu	
Pronájem místností	Sazba v Kč		Počet m2	Částka v Kč celkem		
	za měsíc	za rok		za měsíc	za čtvrtletí	za rok
Kanceláře	100,00	1 200,0	391,43	39 143,00	117 429,00	469 716,00
Sklady	58,33	700,0	34,45	2 009,58	6 028,75	24 115,00
Ostatní prostory	33,33	400,0	181,43	6 047,67	18 143,00	72 572,00
Archivy	58,33	700,0	153,89	8 976,92	26 930,75	107 723,00
	0,00			0,00	0,00	0,00
Celkem	250,00	3 000,00	761,20	56 177,17	168 531,50	674 126,00

Ostatní pronájem	Sazba v Kč		Počet jednotky	Částka v Kč celkem	
	za měsíc	za rok		za měsíc	za čtvrtletí
Parkovací místo/Garáž	500,00			0	0,00
Antény				0	0,00
Nábytek				0	0,00
Telefony				0,00	0,00
Celkem	500,00			0	0,00

Služby se zákl. sazbou % DPH	Sazba v Kč		Počet m2	Částka v Kč celkem	
	za měsíc	za rok		za měsíc	za čtvrtletí
pausal - úklid spol. prostor, správa, TDO atd.	16,67	200,0	761,20	12 686,67	38 060,00
	0,00			0,00	0,00
	0,00	0,0		0,00	0,00
	0,00	0,0		0,00	0,00
Celkem	16,67	X	761,20	12 686,67	38 060,00

Média se zákl. sazbou % DPH	Sazba v Kč		Počet m2	Částka v Kč celkem	
	za měsíc	za rok		za měsíc	za čtvrtletí
elektrická energie, plyn - kanc.	40,00	480,0	391,43	15 657,20	46 971,60
elektrická energie, plyn - sklady	20,00	240,0	188,34	3 766,80	11 300,40
elektrická energie, plyn - ost.	13,33	160,0	181,43	2 419,07	7 257,20
	0,00			0,00	0,00
Celkem	73,33	X	761,20	21 843,07	65 529,20

Média se sníženou sazbou % DPH	Sazba v Kč		Počet m2	Částka v Kč celkem	
	za měsíc	za rok		za měsíc	za čtvrtletí
vodné, stočné	3,33	40,0	761,20	2 537,33	7 612,00
	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00
	0,00			0,00	0,00
Celkem	3,33	X	761,20	2 537,33	7 612,00

K úhradě celkem	93 244,23	279 732,70	1 118 930,80
------------------------	------------------	-------------------	---------------------

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH a při účtování se daní dle platných daňových zákonů, mimo nájemné, které je osvobozeným plněním.

KAUCE při převzetí prostor	dle Všeobecných podmínek - článek 14.	Kč	
Zpracoval :		KAUCE je splatná dne	
Dne:	20.8.2009		

Příloha č.1 ke smlouvě č.	51203031		
Nájemce :	ČR, Česká správa sociálního zabezpečení Křížová 25, 150 00 Praha 5	IČ:	00006963
Doručovací adresa :	ČSSZ, pracoviště Ostrava, Zelená 3158/34a, 702 00 Ostrava	DIČ:	není plátce
Platnost od :	1.10.2009		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 běžného měsíce** a to na účet Pronajímatele:

DELTATEL, s.r.o. IČ: 278 80 362, DIČ: CZ27880362

vedený u : Raiffeisenbank, a.s.

číslo účtu :

variabilní symbol : 51203031 (číslo smlouvy=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 na období : od 1. 10. 2009 do 31.10. 2009

	základ základní sazba	základ snížená sazba	19% DPH	9% DPH	Celkem k úhradě Kč
pronájem prostor	33 706,30				33 706,30
služby se zákl.s.DPH	12 686,67		2 410,47	0,00	15 097,13
média se zákl.s.DPH	21 843,07		4 150,18		25 993,25
média se sníženou.s.DPH		2 537,33	0,00	228,36	2 765,69
Celkem	68 236,03	2 537,33	6 560,65	228,36	77 562,38

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

ROK 2009 :	10.10.2009
-------------------	-------------------

Poznámka :

Média budou vyúčtována 1 x ročně, přičemž bude postupováno podle čl 18 VPN.

Rozdělení sazby pro média se základní sazbou DPH: elektrická energie 50%, plyn 50%.

Zpracoval :	
Dne:	20.8.2009

Příloha č.1 ke smlouvě č.	51203031		
Nájemce :	ČR, Česká správa sociálního zabezpečení Křížová 25, 150 00 Praha 5	IČ:	00006963
		DIČ:	není plátce
Doručovací adresa :	ČSSZ, pracoviště Ostrava, Zelená 3158/34a, 702 00 Ostrava		
Platnost od :	1.10.2009	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 běžného měsíce** a to na účet Pronajímatele:

DELTATEL, s.r.o. IČ: 278 80 362, DIČ: CZ27880362

vedený u : Raiffeisenbank, a.s.

číslo účtu :

variabilní symbol : 51203031 (číslo smlouvy=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 na období : od 1. 11. 2009 do 28. 2. 2011

	základ základní sazba	základ snížená sazba	19% DPH	9% DPH	Celkem k úhradě Kč
pronájem prostor	56 177,17				56 177,17
služby se zákl.s.DPH	12 686,67		2 410,47		15 097,13
média se zákl.s.DPH	21 843,07		4 150,18		25 993,25
média se sníženou.s.DPH		2 537,33		228,36	2 765,69
Celkem	90 706,90	2 537,33	6 560,65	228,36	100 033,24

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

ROK 2009	10.11., 10.12.
ROK 2010:	10.1., 10.2., 10.3., 10.4., 10.5., 10.6., 10.7., 10.8., 10.9., 10.10., 10.11., 10.12.
ROK 2011:	10.1., 10.2.

Poznámka :

Média budou vyúčtována 1 x ročně, přičemž bude postupováno podle čl 18 VPN.

Rozdělení sazby pro média se základní sazbou DPH: elektrická energie 50%, plyn 50%.

Zpracoval :	
Dne:	20.8.2009

Příloha č. 2 ke smlouvě č.
Platnost od

51203031

ČSSZ Praha

1.10.2009

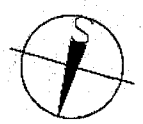
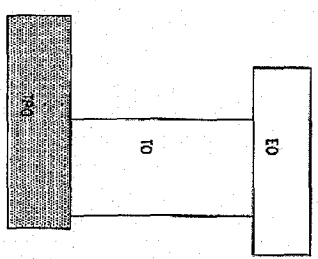
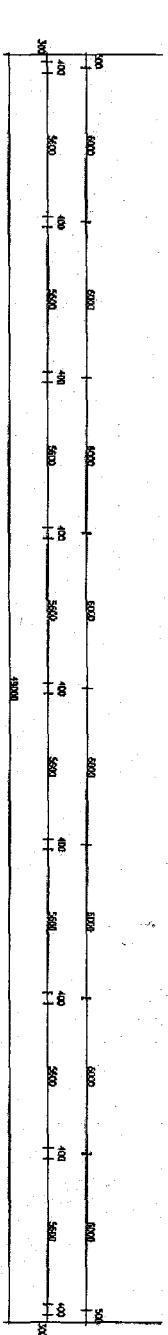
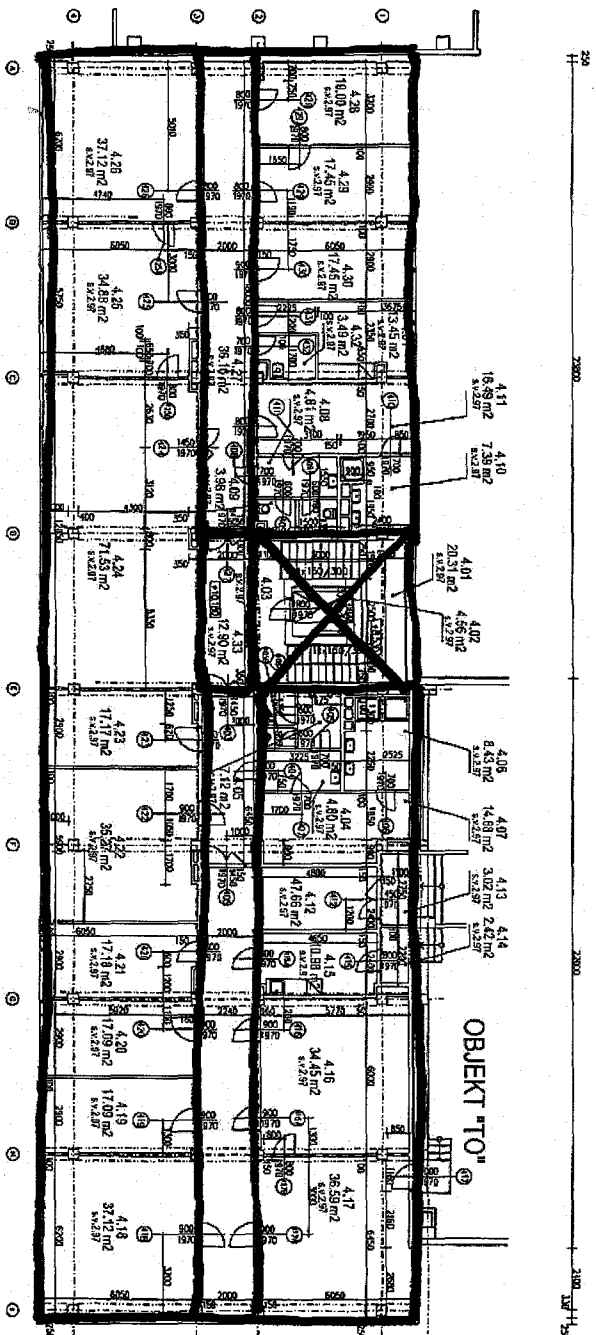
Identifikace předmětu nájmu

Adresa budovy: Újezd 4012/10, 796 01 Prostějov

Typ podlaží	Číslo podlaží	Objekt	místnost	plocha m2	užití místnosti
NP	4	Objekt TPO	411	16,49	kancelář
NP	4	Objekt TPO	417	36,59	kancelář
NP	4	Objekt TPO	418	37,12	kancelář
NP	4	Objekt TPO	419	17,09	kancelář
NP	4	Objekt TPO	420	17,09	kancelář
NP	4	Objekt TPO	421	17,18	kancelář
NP	4	Objekt TPO	422	35,27	kancelář
NP	4	Objekt TPO	423	17,17	kancelář
NP	4	Objekt TPO	424	71,53	kancelář
NP	4	Objekt TPO	425	34,88	kancelář
NP	4	Objekt TPO	426	37,12	kancelář
NP	4	Objekt TPO	428	19,00	kancelář
NP	4	Objekt TPO	429	17,45	kancelář
NP	4	Objekt TPO	430	17,45	kancelář
				391,43	
NP	4	Objekt TPO	416	34,45	sklad
				34,45	
NP	4	Objekt TPO	404	4,80	chodba
NP	4	Objekt TPO	405	7,12	WC
NP	4	Objekt TPO	406	8,43	umývárna
NP	4	Objekt TPO	407	14,88	šatna
NP	4	Objekt TPO	408	4,81	chodba
NP	4	Objekt TPO	409	3,98	WC
NP	4	Objekt TPO	410	7,39	umývárna
NP	4	Objekt TPO	412	47,66	chodba
NP	4	Objekt TPO	413	3,02	chodba
NP	4	Objekt TPO	415	10,98	kuchyňka
NP	4	Objekt TPO	414	2,42	chodba
NP	4	Objekt TPO	427	36,10	chodba
NP	4	Objekt TPO	431	13,45	kuchyňka
NP	4	Objekt TPO	432	3,49	úklid
NP	4	Objekt TPO	433	12,90	chodba
				181,43	
NP	3	Objekt TO	305	72,49	archiv
NP	3	Objekt TO	308	26,44	archiv
NP	3	Objekt TO	310	36,36	archiv
NP	3	Objekt TO	313	18,60	archiv
				153,89	
				761,20	

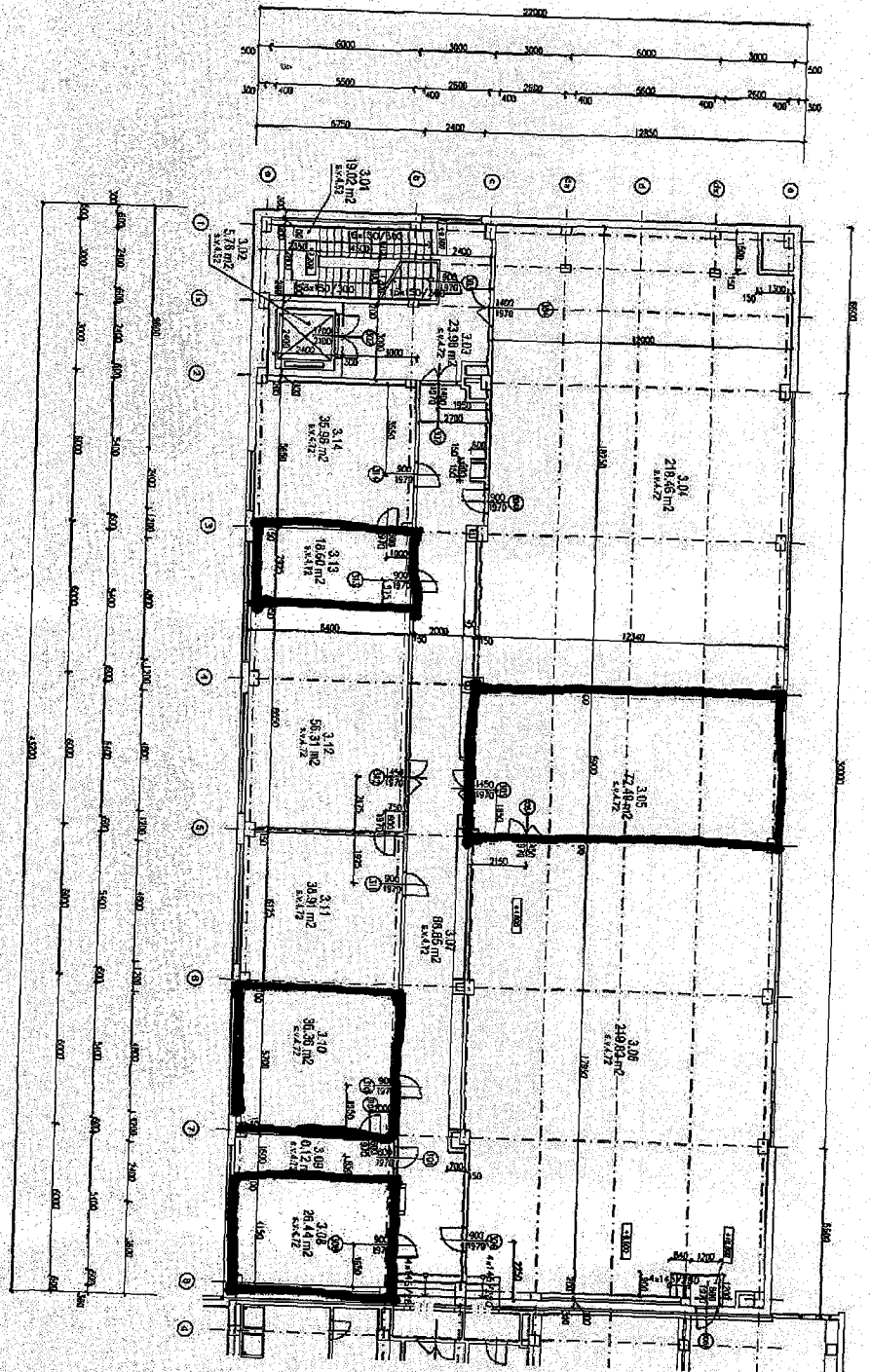
Zpracoval :

Dne: 20.8.2009

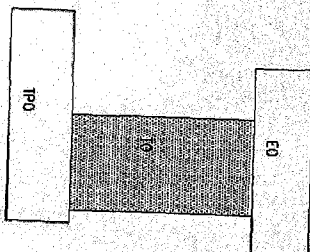


zodp.projektant		vypisovatel		datum		březen 01	
Stavajici stav - zaměření		PV0011 TKB PROSTĚJOV, ÚJEZD 4012/10		tamat		2. A4	
Výkres		OBJEKT TPO, PŮDORYS 4NP		měřítka		1:200	
				výkres č.		12	
				paré			

OBJEKT "EO"



OBJEKT "TPO"



zodp. architekt	vyracoval	datum	Červen 99
akce	Stavba stávajícího objektu - zaměření	formát	A4
PV0011 TKB Prostějov, Újezd 10		měřítko	1:200
výkres	OBJEKT TO, PŮDORYS 3.NP	výtisk č.	22
		paré	

Příloha č. 6 ke smlouvě č. 51203031
Platnost od 1.10.2009

ČSSZ Praha

Kontaktní osoby pronajímatele:

[redacted] - regionální vedoucí

kontakt:

e-mail:

kontakt:

e-mail:

www.mei.cz

www.komerčnípronajmy.cz

Kontaktní osoby nájemce:

[redacted] ředitelka OSSZ

kontakt:

e-mail:

kontakt:

e-mail:

Doručovací adresa:

Česká správa sociálního zabezpečení pracoviště Ostrava

Zelená 3158/34a

702 00 Ostrava

Zpracoval:

Dne: 20.8.2009

Příloha č. 7 ke smlouvě 51203031

Seznam drobných stavebních úprav

Předmětné prostory budou pronajímatelem připraveny k pronájmu takto:

1. Místnost 424 bude rozdělena na dvě části sádrokartonovou příčkou, přičemž bude zřízen samostatný vchod z chodby do nově vzniklého prostoru.
2. V místnosti 424 bude vitráž uvnitř místnosti zakryta stínící technikou
3. Do místnosti 422 bude zřízen 2. vstup proti místnosti 412
4. Do místnosti 407 bude zřízen vstup z chodby
5. V místnosti 305 polystyrénové desky kolem oken zakrýt sádrokartonem na pevno
6. Výměna podlahových krytin – světlé PVC
7. Vymalování místností na bílo
8. Sjednocení barevného odstínu zárubní
9. Výměna dveří za dveře plné (barevná jednotnost) ve 4. NP – dveře z chodby a spojovací dveře v kancelářích
10. Dveře do kanceláří budou mít FAB zámky, vložky dodá ČSSZ
11. Výměna krytů eventuelně zářivkových těles v kancelářích, kde osvětlení neodpovídá hygienickým předpisům
12. Zajištění stínící techniky (žaluzie) na oknech v kancelářích

Zpracovala:
za pronajímatele

20.8.2009

Odsouhlasil:
za nájemce:

24.8.2009

VŠEOBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU

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

1. Předání předmětu nájmu

- (i) Pro účely Smlouvy a těchto Všeobecných podmínek platí, že nájemce převzal předmět nájmu k datu počátku nájmu ve stavu umožňujícím nerušené užívání předmětu nájmu v souladu se Smlouvou.

2. Užívání předmětu nájmu

- (i) 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.

- (ii) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím.

- (iii) 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 Telefónica O2 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 „TO2“), která jako poskytovatel telekomunikačních služeb má v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, umístěny telekomunikační a jiné obdobné instalace.

- (iv) Předmět nájmu může být užíván pouze k účelu nájmu tak, jak je stanoven ve Smlouvě. Jakékoliv jiné užívání musí být předem písemně odsouhlaseno pronajímatelem. Takový souhlas může být pronajímatelem podmíněn úkonem příslušného orgánu veřejné správy, jestliže je tento úkon vyžadován příslušnými právními předpisy či veřejnoprávními rozhodnutími. V případě, že takový úkon zajišťuje nájemce, zajistí nájemce na své náklady

vydání a zachování účinnosti rozhodnutí, stanovisek a souhlasů, které jsou nutné ke změně účelu nájmu. Pokud pronajímatel odsouhlasí změnu účelu nájmu a budou splněny podmínky stanovené právními předpisy či veřejnoprávními rozhodnutími, smluvní strany změní Smlouvu odpovídajícím způsobem.

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

- (vi) Nájemce je povinen zajistit, aby úroveň emisí spojených s podnikáním nájemce nepřekročila limity povolené platnou právní úpravou nebo rozhodnutími veřejnoprávních orgánů.

- (vii) 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 si jeho souhlas s umístěním takového materiálu či předmětu do či na taková místa. Pokud bude mít pronajímatel pochybnosti o nosnosti příslušné části budovy, je pronajímatel oprávněn předtím, než udělí svůj souhlas, požádat nájemce o předložení příslušného znaleckého posudku k nosnosti příslušné části nemovitosti. Náklady na pořízení posudku nese nájemce.

3. Užívání společných prostor a venkovních zařízení

3.1 Všeobecné

- (i) 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**“.
- (ii) 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 zařízení, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené pronajímatelem ke společnému a nevýlučnému užívání všem nájemcům budovy (dále jen „**společné prostory**“). Nájemce má právo společné prostory a související pozemky užívat, a to způsobem obvyklým a v souladu s dobrými mravy vždy tak, aby nerušil výkon vlastnických práv pronajímatele, ani výkon užívacích práv ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům. Pronajímatel má právo upravit vymezení společných prostor.
- (iii) 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.
- (iv) Nájemce nebo jeho zákazníci a dodavatelé smí k parkování užívat jen parkovací místa, pokud jsou tato součástí předmětu nájmu dle Smlouvy.
- (v) Pronajímatel je oprávněn učinit společné prostory, resp. jejich část, nádvoří, dvory a venkovní zařízení předmětem výlučného užívacího práva třetí osoby. Tím nesmí být omezen přístup nájemce do předmětu nájmu.

- (vi) 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.

3.2 Příjem a výdej

- (i) Příjem a výdej zboží a materiálu smí být prováděn jen na místech, která jsou k tomuto pronajímatelem určena. Nájemce na svůj náklad a okamžitě odstraní jakékoliv znečištění budovy, resp. souvisejících pozemků, či odpad způsobený příjmem a výdejem jím přijatého či vydaného zboží a materiálu.
- (ii) Pronajímatel je oprávněn vypracovat pravidla pro užívání osobních a nákladních výtahů v souladu s právními předpisy a pokyny příslušného výrobce a seznámit s nimi nájemce. Seznámením se rozumí i umístění pravidel ve výtahu či v jeho blízkosti. Nájemce se zavazuje těmito pravidly řídit. Pronajímatel je oprávněn průběžně aktualizovat pravidla pro užívání osobních a nákladních výtahů v souladu se změnou technických a bezpečnostních požadavků na jejich užívání. Aktualizovaná pravidla se stávají pro nájemce závaznými dnem, kdy jsou mu doručena. Vypracováním ani aktualizací pravidel nesmí dojít k omezení výkonu práv nájemce k předmětu nájmu, nevyplývá-li nutnost tohoto omezení z právního předpisu nebo pokynu výrobce.

3.3 Odpad

- (i) Nájemce řádně a v souladu s právními předpisy uloží svůj komunální odpad, s výjimkou odpadu specifikovaného v článku 3.3(ii) těchto Všeobecných podmínek, vyprodukovaný v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu do prostor a nádob k tomu určených pronajímatelem. Pronajímatel je povinen postupovat v souladu s právními předpisy pro nakládání s komunálním odpadem a odpovídá za nakládání s komunálním odpadem a likvidaci nebo recyklaci komunálního odpadu, přičemž náklady spojené s nakládáním s komunálním odpadem

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

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

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

4. Požární schodiště a hlásiče, nouzové východy a značení

- (i) 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.

- (ii) Ve vztahu k protipožární ochraně je pronajímatel zejména odpovědný za přijetí požárního evakuačního plánu, stejně jako požárních směrnic k budově, resp. souvisejícím pozemkům, a jiných dokumentů v souladu s protipožárními právními předpisy. Nájemce je odpovědný za přijetí a dodržování takových předpisů ve vztahu k předmětu nájmu a činnosti, kterou nájemce provozuje v nebytových prostorách, stejně tak jako zajištění dodržování všech těchto předpisů hosty, zaměstnanci, dodavateli a zákazníci nájemce.

- (iii) 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.

- (iv) Provádění prací se zvýšeným nebezpečím požáru v předmětu nájmu je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5. Právo vstupu

5.1 Právo vstupu pronajímatele

- (i) 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 (příčemž 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.

- (ii) 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.

5.2 Právo vstupu nájemce

- (i) Nájemce a třetí osoby jím určené (včetně hostů, zákazníků a dodavatelů), pokud tito budou doprovázeni pověřenými zástupci a pracovníky nájemce, mohou vstoupit kdykoliv do předmětu nájmu.

6. Udržovací povinnosti pronajímatele

- (i) Pronajímatel je odpovědný a nese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti budovy a jejích součástí, příslušenství, zařízení, vybavení a strojů umístěných v budově, s výjimkou předmětu nájmu.

- (ii) Pronajímatel bude odpovědný a ponese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti předmětu nájmu jen tehdy, pokud (a) je tak stanoveno těmito Všeobecnými podmínkami, (b) pokud to bude výslovně písemně dohodnuto mezi smluvními stranami nebo (c) pokud tak stanoví příslušný právní předpis a zároveň taková povinnost není smluvně svěřena nájemci. V ostatních případech je povinen udržovat předmět nájmu nájemce.

- (iii) 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 pronajímatel poruší tuto povinnost a nezačne takové porušení napravovat ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného nájemcem, může si nájemce zajistit výkon nezbytných prací a oprav sám. V takovém případě pronajímatel (i) uhradí nájemci skutečně důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových prací a oprav a (ii) poskytne nájemci přiměřenou slevu z nájemného odpovídající závažnosti omezení práv nájemce k nerušenému užívání předmětu nájmu.

- (iv) Nájemce umožní pronajímateli provedení oprav či údržby předmětu nájmu, které byly řádně oznámeny, včetně způsobu jejich provedení.

- (v) Pronajímatel 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.

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

- (vii) 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 užívání.

7. Udržovací povinnosti nájemce

- (i) Nájemce je odpovědný za a nese náklady na zajištění bezpečnosti veškerých svých bezpečnostních, protipožárních, uzamykacích a jiných instalací a zařízení a jiného svého majetku umístěného v předmětu nájmu (včetně jím provedeného technického zhodnocení předmětu nájmu).

- (ii) 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.

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

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

8. Úpravy ze strany pronajímatele

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

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

- (iii) Pronajímatel je oprávněn kdykoli provádět naléhavé či havarijní opravy a úpravy předmětu nájmu a budovy, resp. souvisejících pozemků. Pronajímatel je v takovém případě povinen bezprostředně po zjištění potřeby

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

- (iv) V případě stavebních úprav, resp. oprav, se pronajímatel zavazuje respektovat potřeby nájemce při provozu předmětu nájmu, zasahovat do užívacích práv nájemce k předmětu nájmu co možná nejméně a dokončit práce co možná nejrychleji.

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

- (vi) 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.

9. Změny a úpravy ze strany nájemce

9.1 Obecně

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

- (ii) Náklady jakýchkoliv změn a úprav dle článku 9.1 těchto Všeobecných podmínek ponese nájemce. Pronajímatel tímto souhlasí, aby si nájemce odepisoval takové technické zhodnocení předmětu nájmu a s tím spojené nájemcem vynaložené náklady.

9.2 Úpravy při ukončení

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

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

- a) případů kdy si nájemce s pronajímatelem v daném případě výslovně písemně sjednali jinak, než je stanoveno ve Smlouvě včetně těchto Všeobecných podmínek, nebo
- b) změn a úprav předmětu nájmu, které splňují kritéria dle článku 9.1 těchto Všeobecných podmínek, pokud jejich neodstranění pronajímatele ekonomicky nezatíží.

- (iii) 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.

10. Bezpečnostní předpisy pronajímatele

- (i) Pronajímatel si v souladu s platnými právními předpisy stanoví tyto bezpečnostní předpisy.

- (ii) 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.

- (iii) Pronajímatel na úseku bezpečnosti a požární ochrany zejména:

- a) zabezpečuje vybavení, rozmístění a kontrolu hasební techniky v budově;
- b) zpracovává a doplňuje požární poplachové směrnice a evakuační plány, které vyvěsí na viditelném a nájemci přístupném místě v budově;

- c) zajišťuje provedení revizních kontrol (zejména rozvodů elektrické energie, hromosvodů apod.).

(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:

- a) počínat si tak, aby byl chráněn život a zdraví osob a jejich majetek;
- b) počínat si tak, aby bylo předcházeno škodám, zejména zajistit předmět nájmu v nepřítomnosti nájemce tak, aby bylo předcházeno riziku požáru, zatopení nebo vzniku jiné škodní události;
- c) uzamykat předmět nájmu v době nepřítomnosti nájemce, uzavírat okna nacházející se v předmětu nájmu v době nepřítomnosti nájemce;
- d) při vzniku škodních událostí a/nebo při vzniku mimořádných situací (např. požár, živelná událost) přivolat příslušný zásahový útvar (hasiči, záchranná služba, policie) a ihned informovat pronajímatele o takové skutečnosti přímo pronajímatele prostřednictvím správce nebo prostřednictvím recepční služby, a/nebo ostražky;
- e) zajistit školení požární ochrany a bezpečnosti práce pro své zaměstnance a zajistit, aby se zaměstnanci, stejně jako veškeré další třetí osoby nacházející se v předmětu nájmu nebo v budově, se souhlasem nájemce nebo za účelem kontaktu s nájemcem, řídili příslušnými předpisy požární ochrany, bezpečnostními předpisy pronajímatele (vč. nikoli výlučně požární poplachové směrnice a evakuačního plánu), a by si tito počínali tak, aby bylo předcházeno škodám;
- f) sepsat seznam odpovědných osob nájemce pro účely požární poplachové směrnice pronajímatele, obsahující zejména

- jméno a příjmení, bydliště a telefonní číslo takových osob;
- g) předat pronajímateli klíč nebo jiný přístupový prostředek k předmětu nájmu, který bude uložen pronajímatelem v zapečetěné obálce na bezpečném místě, a takový přístupový prostředek udržovat způsobilým pro vstup do předmětu nájmu v případě škodní události (nájemce bere na vědomí, že v případě škodní události a/nebo absence přístupového prostředku způsobilého umožnit vstup do předmětu nájmu a/nebo v případě nebezpečí časové prodlevy bude pronajímatel oprávněn k násilnému vniknutí do předmětu nájmu);
- h) umožnit přístup do předmětu nájmu za účelem provedení nutných revizí;
- i) bezodkladně hlásit pronajímateli veškeré závady, změny, skutečnosti nebo okolnosti mající vliv na zajištění bezpečnosti v předmětu nájmu a/nebo v budově či souvisejících pozemcích.

11. Umístění telekomunikačních instalací a zařízení

(i) Nájemce bere na vědomí, že TO2 v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, provozuje, udržuje a opravuje jisté telekomunikační instalace a zařízení (včetně antén a kabelů) související s předmětem podnikání TO2.

(ii) 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) umístění telekomunikačních instalací, antén a jiných obdobných zařízení, stejně jako jakýchkoli venkovních či vnitřních osvětlení v předmětu nájmu, resp. v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, a (ii) umístění jakýchkoli zařízení, které by mohlo ohrozit funkčnost telekomunikačních instalací a zařízení TO2 v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele. K žádosti o udělení souhlasu s umístěním shora uvedených

instalaci a zařízení se nájemce zavazuje přiložit metodické stanovisko a technické údaje instalace nebo zařízení, o jehož umístění žádá.

(iii) Nájemce bere na vědomí, že TO2 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).

(iv) TO2 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 TO2, pak bude nájemce povinen hradit přímo TO2 poměrnou část nákladů na údržbu, obnovu, změnu, opravy, provoz a rozšíření svých telekomunikačních instalací a zařízení v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích.

12. Firemní označení a reklama

(i) Umístění firemního označení či reklamního panelu v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za úplat. Podoba firemního označení a/nebo reklamního panelu podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen obstarat na své náklady veškerá nezbytná povolení a souhlasy k umístění firemního označení a/nebo reklamního panelu. Náklady spojené s provozem, údržbou i opravami výše uvedených firemních označení a reklamních panelů ponese nájemce. Pokud pronajímatel vysloví svůj souhlas s podobou firemního označení nebo reklamního panelu, je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost při získávání veřejnoprávních povolení.

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

(iii) Při ukončení nájmu dle Smlouvy je nájemce povinen odstranit všechna svá firemní označení a reklamy, které umístil na a v budově, resp. souvisejících pozemcích, na své náklady před předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli.

13. Uzamykací a bezpečnostní systém

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) Pronajímatel tímto souhlasí s tím, aby si nájemce instaloval v předmětu nájmu bezpečnostní systém (včetně mechanického) za účelem ochrany svého majetku umístěného v předmětu nájmu, který bude nájemce považovat za vhodný. Takový bezpečnostní systém nesmí omezovat funkčnost bezpečnostního systému používaného

pronajímatelem k zabezpečení budovy, resp. souvisejících pozemků. Ustanovení článku 13 Všeobecných podmínek zůstává nedotčeno.

14. Kauce

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

- a) součet částky nájemného, poplatků za služby, plateb za dodávku médií a úplaty za užívání nábytku a parkovacího místa, v případě, že doba nájmu dle Smlouvy je sjednána na dobu delší než dvanáct (12) měsíců a současně kratší než třicet šest (36) měsíců anebo na dobu neurčitou včetně platné DPH.
- b) trojnásobek součtu částky nájemného, poplatků za služby, plateb za dodávku médií a úplaty za užívání nábytku a parkovacího místa, v případě, že doba nájmu dle Smlouvy je sjednána na dobu delší než třicet šest (36) měsíců včetně platné DPH;

(dále jen „kauce“).

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

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

(iv) Pronajímatel se zavazuje vrátit kauci, resp. její zbývající část, nájemci, a to do pěti (5) 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.

15. Úpravy nájemného

(i) Po dobu nájmu bude nájemné podléhat indexaci založené na růstu indexu spotřebitelských cen v České republice, a bude upravována pronajímatelem ke každému 1. březnu příslušného kalendářního roku, o průměrnou roční míru inflace odpovídající přírůstku indexu spotřebitelských cen předchozího kalendářního roku v České republice vyhlášenou Českým statistickým úřadem k datu 31. ledna předcházejícího relevantnímu 1. březnu.

(ii) 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 nejbližší následující faktury za nájemné, resp. nejpozději současně s doručením příslušného nového splátkového kalendáře v případě, že je nájemné hrazeno na základě splátkového kalendáře.

(iii) Počínaje rokem, ve kterém se Česká republika stane zemí Eurozóny, bude index spotřebitelských cen v České republice nahrazen indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUICP.

(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.

16. Služby a poplatky za služby

- (i) 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.
- (ii) Pronajímatel zajistí, aby služby byly poskytovány nájemci v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Služby budou nájemci poskytovány jak přímo ve vztahu k jeho výhradnímu užívání předmětu nájmu, tak ve vztahu k nevýhradnímu užívání společných prostor. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že kterákoliv ze služeb může být bez zavinění pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy poskytování služeb.
- (iii) Nájemce zaplatí pronajímateli za poskytování služeb paušální poplatky za služby ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy.
- (iv) Smluvní strany se dohodly, že poplatek za služby, který je hrazen paušální částkou, může být ze strany pronajímatele předmětem jednostranné úpravy, pouze pokud dojde ke změně cen příslušných služeb. Pokud je poplatek za služby hrazen na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

(v) Poplatky za služby hrazené nájemcem paušální částkou se nevyúčtovávají.

(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.

17. Dodávka médií

- (i) Pronajímatel je povinen zajistit dodávku elektrické energie, plynu, tepla a vodné a stočné, v souvislosti s provozem podnikatelské činnosti nájemce v předmětu nájmu (souhrnně dále jen „**média**“).
- (ii) Úhradu za dodávku médií hradí příslušnému distributorovi pronajímatel, který se zavazuje úhradu za média řádně rozúčtovat mezi jednotlivé nájemce budovy. Není-li pronajímatelem zabezpečeno vyúčtování nájemcem odebraných Medií 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 skutečné spotřeby.
- (iii) Pro účely výpočtu nákladů za odebraná média se sjednává následující způsob určení poměrného podílu nájemce (dále jen „**poměrný podíl nájemce**“). Poměrným podílem nájemce se rozumí poměr výměry nebytových prostor přenechaných do užívání nájemci dle Smlouvy k celkové výměře pronajímaných nebytových prostor nacházejících se v budově.
- (iv) 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.

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

- (vi) Nájemce platí pronajímateli za dodávku médií sjednané paušální částky nebo zálohové platby a to ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy. Poplatky za dodávku médií hrazené nájemcem paušální částkou se nevyúčtovávají. Pro úpravu jejich výše a splatnost se použijí ustanovení čl. 18 obdobně.

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

18. Vyúčtování zálohových plateb na dodávku médií

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

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

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

- (iv) 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 9 těchto Všeobecných podmínek.

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

- (vi) Výše zálohových plateb na dodávku médií se upravuje vždy s vydáním nového splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami. Pokud jsou zálohové platby na dodávky médií hrazeny na základě pronajímatelem vystavovaných faktur, upravuje se výše zálohových plateb na dodávku médií vždy k 1. lednu každého kalendářního roku doby nájmu. V tomto případě bude nová výše záloh nájemci

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

19. Platby za telefonní spojení

- (i) 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 linek.
- (ii) Úplata za užívání telefonních linek spolu s náklady hovorného je splatná na základě faktury vystavené pronajímatelem nejpozději do dvacátého (20) dne každého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, na nějž se úplata za užívání telefonních linek a hovorného vztahuje, a to s deseti (10) denní splatností.
- (iii) Pronajímatel předloží nájemci výpis uskutečněných hovorů dle nájemcem užívaných telefonních linek v elektronické podobě, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů poté, co obdrží od telekomunikačních operátorů vyúčtování hovorného za příslušné období.

20. Splatnost, daně a poplatky

- (i) Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení daňového

dokladu. Nájemné a všechny další platby dle Smlouvy jsou splatné vždy do dne splatnosti uvedeného ve splátkovém kalendáři nebo na daňovém dokladu (faktuře). Splátkový kalendář nebo faktura musí mít náležitosti daňového dokladu stanovené příslušnými právními předpisy. Splatnost faktur nebude kratší než deset (10) dnů ode dne jejich odeslání nájemci, není-li ve Smlouvě sjednáno jinak. Pro případ prodloužení s úhradou nájemného, resp. jakékoli další platby, dle Smlouvy, vzniká pronajímateli nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodloužení.

- (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 odeslání faktury v elektronické podobě prostřednictvím elektronické pošty má veškeré účinky doručení faktury v materializované podobě.

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

21. Pojištění Nájemce

Nájemce je povinen mít po celou dobu nájmu uzavřenou pojistnou smlouvu, která bude pokrývat pojistná rizika (i) pojištění odpovědnosti za škodu a (ii) majetkové

pojištění, a to v rozsahu vyhovujícím pronajímateli.

22. Podnájem

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

(ii) V případě, že bude nájemce požadovat písemný souhlas pronajímatele s podnájemem, je povinen pronajímateli v písemné žádosti sdělit základní podmínky takové podnájemní smlouvy, přičemž podnájemní smlouva musí stanovovat minimálně stejné povinnosti třetí osoby (podnájemce) jako stanovuje Smlouva pro nájemce a trvání příslušného smluvního vztahu nesmí překročit zbývající dobu trvání příslušného nájemního vztahu dle Smlouvy. Nájemce je zejména povinen identifikovat podnájemce a účel podnájmu.

23. Postoupení

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

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

24. Soulad se zákonem a smluvními závazky

(i) Smluvní strany jsou povinny dodržovat veškeré aplikovatelné zákonné a smluvní povinnosti, které se vztahují k jejich vzájemnému postavení v nájemním vztahu dle Smlouvy.

Pronajímatel je, v souladu se Smlouvou a těmito Všeobecnými podmínkami, povinen dodržovat veškeré zákonné povinnosti, které se týkají vlastnictví nemovitostí. Nájemce je povinen dbát práv pronajímatele jako vlastníka nemovitostí. Každá ze smluvních stran je povinna dodržovat veškeré zákonné povinnosti uložené vlastníkům a provozovatelům příslušných instalací a zařízení nacházejících se v předmětu nájmu, resp. v nebo na budově či souvisejících pozemcích.

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

25. Jednostranné ukončení nájmu

(i) Není-li Všeobecnými podmínkami sjednáno jinak, pak lze nájem dle Smlouvy ohledně celého předmětu nájmu ukončit pouze a jen výpovědí z výpovědních důvodů stanovených pro výpověď nájmu zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění. Pro účely této Smlouvy se pojmem „nebytové prostory“, použitým v zákoně, rozumí předmět nájmu. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností, ustanovení § 680 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, se nepoužije.

(ii) 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, jež zakládá právo pronajímatele na výpověď dle tohoto článku se pro účely Smlouvy rozumí výhradně to, že:

- a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek po dobu delší než dvacet (20) dní;
- b) nájemce je v prodlení s doplněním kauce;

- c) nájemce užívá předmět nájmu v zásadním rozporu s účelem nájmu stanoveným ve Smlouvě a/nebo Všeobecných podmínkách;
 - d) nájemce užívá předmět nájmu nebo společné prostory či venkovní zařízení způsobem, jež je v rozporu se Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami;
 - e) 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;
 - f) nájemce dlouhodobě vykonává svá práva nájemce, vyplývající ze Smlouvy způsobem, který je v rozporu s dobrými mravy a/nebo pravidly slušného chování;
 - g) nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené Provozním řádem a/nebo Bezpečnostními předpisy.
- (iii) Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou pronajímateli, a to v případě, že pronajímatel podstatným způsobem opakovaně porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy, přičemž v důsledku této skutečnosti nájemce nemůže řádným způsobem vykonávat svá práva založená Smlouvou, a současně pouze za předpokladu, že pronajímatel na výzvu nájemce a ve lhůtě stanovené touto výzvou neukončí porušování svých povinností uložených mu Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami. Ve výzvě pronajímateli dle předchozí věty nájemce (i) identifikuje povinnosti, které pronajímatel opakovaně porušil odkazem na příslušná ustanovení Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek a specifikuje skutkový stav takového porušení povinností a (ii) stanoví lhůtu minimálně třicet (30) pracovních dní, ve které je pronajímatel povinen ukončit porušování svých povinností uložených mu Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami.
- (iv) Výpovědní lhůta, pro případ výpovědi dle odst. (ii) tohoto článku činí pět (5) pracovních dnů a počíná dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi nájemci.

26. Vrácení předmětu nájmu

- (i) Předmět nájmu předá nájemce pronajímateli zpět při ukončení nájmu dle Smlouvy v souladu s článkem 9 těchto Všeobecných podmínek.
- (ii) Předmět nájmu bude předán do 18:00 hodin dne následujícího po datu ukončení nájmu dle Smlouvy. Pokud je dnem předání sobota, neděle nebo státem uznaný svátek, předmět nájmu bude vrácen do 18:00 hodin nejbližšího následujícího pracovního dne.
- (iii) Při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli smluvní strany provedou prohlídku zjevného stavu předmětu nájmu a připraví a podepíší předávací protokol, ve kterém zachytí stav předávaného předmětu nájmu zjištěný při prohlídce.
- (iv) Pokud nájemce poruší povinnost předat včas vyklizený předmět nájmu pronajímateli, za každý den takového prodlení bude povinen platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/15 měsíčního nájemného, ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle Smlouvy. V případě, kdy nájemce nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu na náklady nájemce vyklidit.

27. Správce

- (i) Správu budovy, v ní nacházejících se nebytových prostor, resp. souvisejících pozemků, zajišťuje pro Pronajímatele společnost MEI Property Services, s.r.o., IČ: 271 64 829, se sídlem: Praha 9, Libeň, Podvinný mlýn 2178/6, PSČ: 190 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223 (dále jen „**správce**“).
- (ii) 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 skutečností seznámen a zavazuje se ve věcech nájemního vztahu poskytovat správci veškerou nutnou součinnost tak, aby byl naplněn obsah a účel Smlouvy a Všeobecných podmínek.

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

- (iv) 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:

- a) v případě osobního doručení dnem osobního předání;
- b) v případě doručení doporučeným dopisem, třetí (3.) pracovní den po odeslání doporučeného dopisu;
- c) v případě doručení faxem, dnem odeslání, pokud bude vygenerováno potvrzení o bezchybném přenosu dat;
- d) v případě doručování elektronickou poštou dnem odeslání elektronické zprávy adresátovi.

- (v) 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.

28. Prohlášení nájemce, ostatní ujednání

- (i) Nájemce bere na vědomí, že veškeré existující i budoucí pohledávky pronajímatele za nájemcem ze Smlouvy jsou zastaveny ve prospěch společnosti Raiffeisenbank, a.s., IČ: 492 40 901, se sídlem: Praha 4, Hvězdova 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 § 167 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, 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 řádně, budou-li veškeré platby z titulu Smlouvy prováděny ve prospěch bankovního účtu uvedeného v záhlaví Smlouvy, vedeného zástavním věřitelem, nebo na jiný účet, který může být nájemci sdělen zástavním věřitelem. Nájemce se zavazuje řídit pokyny zástavního věřitele při veškerých platbách a výplatách dle Smlouvy.

- (ii) Nájemce prohlašuje a pronajímateli ručí za to, že:
- a) nájemce není v úpadku ani hrozícím úpadku;
 - b) nájemce nepodal k soudu návrh na konkurs, neoznámil hrozící úpadek, nepodal návrh na přiznání ochranné lhůty, vyhlášení moratoria ani narovnání;
 - c) žádný soud neprohlásil konkurs 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;

- d) žádná třetí osoba neučinila žádné úkony vedoucí k prohlášení konkursu ani k vydání rozhodnutí o insolvenčním návrhu nebo narovnání s ohledem na majetek nájemce;
- e) nehrozí žádné rozhodnutí o prohlášení konkursu, o insolvenčním návrhu, o ochranné lhůtě ani moratoriu ani povolení provést narovnání ani zamítnutí návrhu na konkurs nebo insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku nájemce;
- f) valná hromada nájemce ani žádný soud nerozhodl o zrušení nájemce s likvidací nebo bez likvidace.

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

(iv) Vedle nároku na smluvní pokutu dle Smlouvy, resp. Všeobecných podmínek, má pronajímatel vždy právo na náhradu škody.

29. Aplikovatelné právo

Smlouva se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění.

30. Platnost a účinnost

Tyto Všeobecné podmínky nabývají účinnosti dnem 1. listopadu 2008. Práva a povinnosti smluvních stran upravená těmito Všeobecnými podmínkami mohou být pronajímatelem měněna pouze novými Všeobecnými podmínkami nájmu, které musí být nájemci řádně doručeny.

31. Rozhodčí doložka

V 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. Všechny spory vznikající ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou předloženy a rozhodnuty jediným rozhodcem, a to JUDr. Evžením Veselou, se sídlem Brno, Křenová 62a, PSČ: 602 00, dle právního řádu ČR a pravidel rozhodčího řízení vydaných tímto rozhodcem. Smluvní strany se seznámily s pravidly rozhodčího řízení, která jsou zveřejněna na internetové adrese www.vesela-rozhodce.cz a dle dohody smluvních stran tvoří Přílohu 1 těchto Všeobecných podmínek. Rozhodce bude spory rozhodovat bez ústního jednání, pouze na základě písemných materiálů předložených smluvními stranami. Nebude-li rozhodce písemné materiály považovat za dostačující, je oprávněn nařídit ústní jednání. Jazykem rozhodčího řízení bude čeština. Rozhodčí nález nebude obsahovat odůvodnění. Rozhodnutí rozhodce v rozhodčím řízení bude konečné, pro účastníky řízení závazné a tito se jej zavazují respektovat a povinnosti uložené rozhodčím nálezem splnit ve lhůtách v něm uvedených. Rozhodce má pravomoc rozhodnout zejména jakýkoliv spor týkající se (i) platnosti a účinnosti Smlouvy a (ii) platnosti a účinnosti tohoto článku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2008 07:23:33

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589250 Prostějov

Kat.území: 733491 Prostějov

List vlastnictví: 14582

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
DELTATEL, s.r.o., Říčanská 1984/5, Praha 10, Vinohrady, 101 00 Praha 101	27880362	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2985/2	2244	zastavěná plocha a nádvoří		
2985/3	122	ostatní plocha	manipulační plocha	
2985/4	729	ostatní plocha	zelen	
2985/5	1200	ostatní plocha	manipulační plocha	
2985/7	639	ostatní plocha	zelen	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
P Prostějov, č.p. 4012	jiná st.		2985/2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

1 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek:

- z úvěrové smlouvy na splacení jistiny úvěru až do výše 1 300 000 000 Kč s úroky
- stávajících a budoucích na úhradu úroků z prodlení, sankčních plateb, nákladů spojených s vymáháním pohledávek vzniklých do 30.9.2038 až do úhrnné výše 1 700 000 000 Kč
- stávajících a budoucích, odlišných od bodů a), b), vzniklých v souvislosti s uzavřením úvěrové smlouvy a dodatků, vzniklých v důsledku porušení závazků, vzniklých z titulu bezdůvodného obohacení a obdobných plateb, vzniklých na úhradu jiných částek vzniklých do 30.9.2038 až do úhrnné výše 1 700 000 000 Kč
- stávajících a budoucích vzniklých s uzavřením smlouvy a dodatků, včetně nákladů v souvislosti s výkonem zástavního práva vzniklých do 30.9.2038 až do úhrnné výše 1 700 000 000 Kč
- jakýchkoli jiných stávajících a budoucích pohledávek z titulu úvěrové smlouvy vzniklých do 30.9.2038 až do úhrnné výše 1 700 000 000 Kč

Raiffeisenbank a.s., Olbrachtova
2006/9, Praha 4, Krč, 140 21,
RČ/IČO: 49240901

Stavba: Prostějov, č.p. 4012
Parcela: 2985/2
Parcela: 2985/3
Parcela: 2985/4
Parcela: 2985/5
Parcela: 2985/7

V-5827/2008-709
V-5827/2008-709
V-5827/2008-709
V-5827/2008-709
V-5827/2008-709
V-5827/2008-709

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2008.

V-5827/2008-709

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2008 07:23:33

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589250 Prostějov

Kat.území: 733491 Prostějov

List vlastnictví: 14582

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

1 Smlouva kupní ze dne 08.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2008.

V-5770/2008-709

Pro: DELTATEL, s.r.o., Říčanská 1984/5, Praha 10, Vinohrady, 101 00 RČ/IČO: 27880362
Praha 101

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

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: V-5913/2008-709

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.11.2008 09:05:31

Ověřuji pod pořadovým číslem V 1656/2008, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ...1... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ...Praze...

10-11-2008

dne

Podpis

Razítko

Mgr. Jindřich PROCHÁZKA,

notářský kandidát,

zástupce

JUDr. Aleny Skoupé,

notářky se sídlem v Praze

