

DTZ S.R.O.

A

LIBERECKÁ IS, A.S.

ZA ÚČASTI

DTZ BUILDING S.R.O.

**SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO
PODNIKÁNÍ**

TATO SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena v souladu s ustanovením § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

- (1) **DTZ s.r.o.**, IČO: 25414119, se sídlem U Věže 149/8, Liberec II-Nové Město, 460 01 Liberec, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. C 16614 (dále jen „**Pronajímatel**“)
- a
- (2) **Liberecká IS, a.s.**, IČO: 25450131, se sídlem Mrštíkova 850/3, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Liberci, sp. zn. B 1429 (dále jen „**Nájemce**“)
- za účasti
- (3) **DTZ Building s.r.o.**, IČO: 27303063, se sídlem U Věže 149/8, Liberec II-Nové Město, 460 01 Liberec, Česká republika zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. C 23410 (dále jen „**Vlastník**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“).

1. DEFINICE A INTERPRETACE

- 1.1. Následující výrazy s počátečními velkými písmeny mají v této Smlouvě a jejích přílohách tento význam.

„**Budova**“ znamená budova s č.p. 149/8, která je součástí pozemku p.č. 5242/1, katastrální území Liberec, obec Liberec, zapsaného na listu vlastnictví č. 9830 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

„**Den počátku nájmu**“ má význam uvedený v článku 7.1.

„**Dodatek**“ má význam uvedený v článku 5.9.

„**Dokončovací práce**“ má význam uvedený v článku 5.2.

„**DTZ Park**“ znamená průmyslový areál ve vlastnictví Vlastníka, sestávající z nemovitých věcí, a to těchto pozemků: p.č. 5177/2 o výměře 963 m², druh pozemku ostatní plocha; p.č. 5177/3 o výměře 1.382 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž; p.č. 5177/4 o výměře 2.319 m², druh pozemku ostatní plocha; p.č. 5177/13 o výměře 83 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt; p.č. 5236/1 o výměře 5.494 m², druh pozemku ostatní plocha; p.č. 5236/3 o výměře 121 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt; p.č. 5236/4 o výměře 221 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt; p.č. 5236/5 o výměře 381 m², druh pozemku ostatní plocha; p.č. 5237 o výměře 570 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt; p.č. 5239/1 o výměře 1.271 m², druh pozemku zastavěná

plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Liberec II – Nové Město, č.p. 338, průmyslový objekt; p.č. 5240 o výměře 241 m², druh pozemku trvalý travní porost; p.č. 5242/1 o výměře 3.218 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Liberec II – Nové Město, č.p. 149, průmyslový objekt; p.č. 5242/2 o výměře 1.485 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt; p.č. 5242/4 o výměře 587 m², druh pozemku ostatní plocha; p.č. 5242/5 o výměře 705 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt; p.č. 5242/6 o výměře 1.114 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt; p.č. 5242/7 o výměře 677 m², druh pozemku ostatní plocha; p.č. 5242/8 o výměře 248 m², druh pozemku ostatní plocha; p.č. 5242/9 o výměře 97 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení; p.č. 5242/16 o výměře 2.233 m², druh pozemku ostatní plocha; p.č. 5242/19 o výměře 66 m², druh pozemku ostatní plocha; p.č. 5244/1 o výměře 895 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt; p.č. 5268 o výměře 369 m², druh ostatní plocha; a p.č. 5956/2 o výměře 964 m², druh pozemku ostatní plocha;

nacházející se v katastrálním území Liberec, obec Liberec, zapsané na listu vlastnictví č. 9830 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec;

příčemž součástí průmyslového areálu jsou taktéž tyto pozemky ve vlastnictví Pronajímatele: p.č. 5239/2 o výměře 20 m², druh pozemku ostatní plocha; p.č. 5242/17 o výměře 3239 m², druh pozemku ostatní plocha; p.č. 5242/18 o výměře 676 m², druh pozemku ostatní plocha a p.č. 5956/3 o výměře 2 m², druh pozemku ostatní plocha;

nacházející se v katastrálním území Liberec, obec Liberec, zapsané na listu vlastnictví č. 14556 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

„**Indexační doložka**“ znamená indexační doložku, která tvoří přílohu 4.

„**Insolvenční zákon**“ znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů.

„**Kancelářské prostory**“ má význam uvedený v článku 4.1 písm. (a).

„**Koordinovaný přístup**“ má význam uvedený v článku 9.1.

„**MAN – optická síť**“ znamená stávající metropolitní optickou síť, kterou Nájemce užívá v rámci svého předmětu podnikání.

„**Nájemní doba**“ má význam uvedený v článku 7.1.

„**Nájemní smlouva**“ znamená smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání, uzavřenou dne 1.9.2023 mezi Vlastníkem, jakožto pronajímatelem a Pronajímatelem, jakožto nájemcem, jejímž předmětem je přenechání Průmyslového areálu do užívání Nájemci.

„**Nájemné**“ má význam uvedený v článku 10.1.

„**Ostatní provozní náklady**“ má význam uvedený v článku 11.3.

„**Oznámení o indexaci**“ má význam uvedený v článku 1.6 přílohy 4.

„**Označení**“ má význam uvedený v článku 15.3.

„**Parkovací místa**“ má význam uvedený v článku 4.1 písm. (b).

„**Přímé provozní náklady**“ má význam uvedený v článku 11.1.

„**Poplatek**“ má význam uvedený v článku 11.3.

„**Předmět nájmu**“ má význam uvedený článku 4.1.

„**Případ porušení Nájemcem**“ má význam uvedený v článku 14.

„**Případ porušení Pronajímatelem**“ má význam uvedený ve článku 14.3.

„**Realizační dokumentace**“ má význam uvedený v článku 5.3 písm. (b).

„**Rekonstrukce Budovy**“ má význam uvedený v článku 5.1.

„**Specifikace Předmětu nájmu**“ má význam uvedený v článku 5.2.

„**Standardy Pronajímatele**“ má význam uvedený v článku 5.4.

„**Stavební úpravy**“ má význam uvedený v článku 15.7.

„**Účel nájmu**“ má význam uvedený v článku 6.1.

„**Vnitřní úpravy**“ má význam uvedený v článku 15.7.

„**Vzorový předávací protokol**“ znamená protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, jehož vzor tvoří přílohu 3.

„**Zakázané předměty**“ znamená zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, výbušniny a střelné zbraně, radioaktivní materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály a látek, které jsou zakázány obecně závaznými právními předpisy.

„**Záloha**“ má význam uvedený v článku 13.1.

„**Zákon o registru smluv**“ znamená zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

1.2. Pokud v této Smlouvě není výslovně uvedeno jinak:

- (a) přílohy této Smlouvy tvoří nedílnou součást této Smlouvy;
- (b) pracovním dnem je každý všední den kromě soboty, neděle a státních svátků v České republice;
- (c) ustanovení § 556 odst. 2 Občanského zákoníku (pravidla pro výklad projevu vůle Smluvních stran) se pro účely této Smlouvy nepoužije;
- (d) povinnost Smluvní strany „zajistit“, že osoba, která není stranou této Smlouvy, učiní určité jednání nebo se zdrží určitého jednání nebo poskytne určité plnění, se bude vykládat ve smyslu § 1769 věty druhé Občanského zákoníku;
- (e) slova použitá v této Smlouvě v jednotném čísle, pokud nebude uvedeno nebo z kontextu nevyplyne jinak, zahrnují i odpovídající výrazy v množném čísle, a slova v této Smlouvě uvedená v množném čísle zahrnují i jim odpovídající výrazy v jednotném čísle;
- (f) odkaz na tuto Smlouvu nebo na jakoukoliv jinou smlouvu nebo dokument obsažený v této Smlouvě bude považován za odkaz na tuto Smlouvu nebo takovou jinou smlouvu nebo dokument v jejich platném znění se všemi dodatky či změnami;

- (g) odkazy použité v této Smlouvě na určité články, části, odstavce či přílohy budou bez dalšího považovány za odkazy na články, části, odstavce či přílohy této Smlouvy.
- 1.3. Označení Smluvních stran „Pronajímatel“ a „Nájemce“ je v této Smlouvě užito pro přehlednost a nemá vliv na předmět a obsah této Smlouvy, kterým je zřízení užívacího práva k Předmětu nájmu ze strany nájemce podnájemci dle ustanovení § 2215 Občanského zákoníku.

2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě Nájemní smlouvy je (i) oprávněným nájemcem areálu DTZ Park včetně veškerých součástí a příslušenství; a (ii) oprávněn uzavírat podnájemní smlouvy.
- 2.2. Pronajímatel má zájem přenechat prostory sloužící k podnikání, nacházející se v areálu DTZ Park, včetně příslušenství a vybavení, k dočasnému užívání Nájemci za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce v rozsahu oprávnění uvedeném ve veřejném rejstříku a Nájemce má zájem tyto podnikatelské prostory užívat a platit za to Pronajímateli úplatu.
- 2.3. Pronajímatel hodlá provést Rekonstrukci Budovy tak, aby kancelářské prostory odpovídaly požadavkům Nájemce na podobu a vlastnosti kancelářských prostor.
- 2.4. Smluvní strany proto uzavírají tuto Smlouvu, aby na jejím základě sjednaly svá vzájemná práva a povinnosti související s rekonstrukcí Budovy a podmínkami podnájmu prostor sloužícího k podnikání Nájemce.

3. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 3.1. Předmětem této Smlouvy je:
- (a) závazek Pronajímatele provést Rekonstrukci Budovy; a
 - (b) závazek Pronajímatele přenechat Nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící k provozování podnikatelské činnosti a závazek Pronajímatele platit za dočasné užívání Pronajímateli nájemné.

4. PŘEDMĚT NÁJMU

- 4.1. Pronajímatel pronajímá Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele najímá za Nájemné níže specifikovaný Předmět nájmu. Předmět nájmu se skládá z následujících prostor:
- (a) Kancelářské prostory včetně příslušenství (WC, atd.) o celkové podlahové ploše [bude doplněno po uzavření Dodatku – předpokládaná výměra 560-580] m² nacházející se v 1. NP Budovy (dále jen „**Kancelářské prostory**“); a
 - (b) 13 parkovacích míst pro osobní vozidla umístěných v areálu DTZ Park, která budou ve výlučném užívání Nájemce (dále jen „**Parkovací místa**“).
- (Kancelářské prostory a Parkovací místa společně dále jen „**Předmět nájmu**“).
- 4.2. Nájemce je na základě této Smlouvy oprávněn užívat areál DTZ Park, a to v rozsahu nezbytné cesty, která odpovídá potřebě Nájemce řádně užívat Předmět nájmu v souladu s Účelem nájmu a podmínkami této Smlouvy.

- 4.3. Pronajímatel zajistí pro oprávněné osoby Nájemce vjezd do areálu DTZ Park a vstup do Kancelářských prostor v režimu 24/7.
- 4.4. Přesná specifikace Předmětu nájmu, včetně prostorového uspořádání Kancelářských prostor a konkrétního umístění Parkovacích míst tvoří přílohu 2.

5. REKONSTRUKCE KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR, DOKONČOVACÍ PRÁCE

- 5.1. Za podmínek uvedených v této Smlouvě se Pronajímatel zavazuje provést rekonstrukci Budovy (dále jen „**Rekonstrukce Budovy**“).
- 5.2. V rámci Rekonstrukce Budovy provede Pronajímatel stavební práce a úpravy Budovy (dále jen „**Dokončovací práce**“) tak, aby Kancelářské prostory odpovídaly požadavkům Nájemce na podobu a vlastnosti Kancelářských prostor (dále jen „**Specifikace Předmětu nájmu**“).
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že přesná Specifikace Předmětu nájmu bude určena níže uvedeným postupem a zavazují se poskytnout si k tomu veškerou nezbytnou součinnost.
 - (a) Nájemce předložil Pronajímateli své požadavky na podobu a vlastnosti Kancelářských prostor a rozsah Dokončovacích, a to:
 - i. dispoziční členění kancelářských a ostatních prostor v podobě půdorysu;
 - ii. přibližné umístění přípojek (elektro, data, požadavky na připojení k MAN – optické síti);Vizuální a jiné speciální požadavky budou řešeny v koordinaci s Pronajímatelem a to s přihlédnutím ke standardům Pronajímatele v rámci zpracování zjednodušené projektové (realizační) dokumentace.
 - (b) Pronajímatel na základě předběžných návrhů Nájemce zpracuje zjednodušenou projektovou (realizační) dokumentaci k Dokončovacím pracím v souladu s požadavky Nájemce dle této Smlouvy (dále jen „**Realizační dokumentace**“) a předloží Nájemci návrh Projektové dokumentace nejpozději do 15. dubna 2026;
 - (c) Pronajímatel a Nájemce poté nejpozději do 30. dubna 2026 společně projednají a upraví návrh Realizační dokumentace tak aby jednoznačně stanovil konkrétní podobu Rekonstrukce Budovy včetně veškerých souvisejících technických, vizuálních a cenových podmínek a včetně způsobu řešení připojení Budovy k MAN – Optické síti, která končí na hranici areálu DTZ Park. Tato Realizační dokumentace bude oběma Smluvními stranami následně schválena.
 - (d) Pokud nebude Realizační dokumentace oběma Smluvními stranami schválena do 30. dubna 2026, souhlasí Smluvní strany s tím, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně posunout termín počátku Koordinovaného přístupu a/nebo počátku Nájemní doby o stejný počet dnů o jaký bude později schválena Realizační dokumentace.
- 5.4. Pronajímatel provede Dokončovací práce na své náklady v následujícím standardu:
 - (a) vnitřní sádkartonové příčky a dveře;
 - (b) keramické dlažby a obklady v případě prostoru WC;
 - (c) příprava povrchů pro položení podlahových krytin;

- (d) podlahové krytiny v kancelářských prostorech a prostoru kuchyňky;
- (e) rozvody silnoproudu, datových (telekomunikačních) kabelů a zásuvek a vedení optického kabelu pro MAN – optickou síť v Budově;
- (f) elektroinstalace a osvětlení;
- (g) rozvody vody a odpadu;
- (h) rozvody vytápění a osazení topidly;
- (i) výmalba;
- (j) příprava pro zařízení kuchyňky;

přičemž podrobnější specifikace standardu tvoří přílohu 5;

(dále jen „**Standardy Pronajímatele**“).

- 5.5. Provedení Dokončovacích prací dle Standardů Pronajímatele znamená dodávku a montáž ve standardní kvalitě a designu v souladu s požadavky stanovenými závaznými právními předpisy.
- 5.6. Náklady na Dokončovací práce, které nejsou součástí Standardů Pronajímatele, nese Nájemce a takové Dokončovací práce provede Pronajímatel pouze v případě, že se na tom s Nájemcem výslovně dohodne ve schválené Realizační dokumentaci.
- 5.7. Smluvní strany se dohodly, že náklady na Dokončovací práce dle článku 5.6 (tj. které nese Nájemce) budou Pronajímateli hrazeny formou dočasného navýšení Nájemného v období Nájemní doby, a to v maximální výši [REDACTED] Kč za jeden (1) m² pronajímatelné plochy Kancelářských prostor a maximální doby trvání pěti (5) let a budou součástí Dodatku.
- 5.8. Náklady na Dokončovací práce ponese Pronajímatel a Pronajímatel bude oprávněn odepisovat náklady na provedení Dokončovacích prací v plné výši (s výjimkou nákladů na provedení prací, které v souladu s touto Smlouvou nese Nájemce).
- 5.9. Smluvní strany se dohodly, že bez zbytečného odkladu od schválení Realizační dokumentace uzavřou dodatek k této Smlouvě, kterým zejména:
 - (a) změní přílohu č. 2 této Smlouvy a schválí tak Specifikaci předmětu nájmu vypracovanou v souladu s Pravidly pro specifikaci předmětu nájmu;
 - (b) v návaznosti na finální rozlohu podlahové plochy Kancelářských prostor upraví celkovou výši Nájemného, souvisejících plateb a souvisejících článků Smlouvy;
 - (c) upraví začátek Koordinovaného přístupu a Nájemní doby;
 - (d) sjednají výši dočasného navýšení Nájemného dle článku 5.7;

(dále jen „**Dodatek**“), s tím, že návrh Dodatku vypracuje Pronajímatel.

6. ÚČEL PODNÁJMU

- 6.1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu dle této Smlouvy za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce, a to pro předmět podnikání, ke kterému je Nájemce oprávněn na základě stavu údajů zapsaných ve veřejném rejstříku ke dni uzavření této Smlouvy. (dále jen „**Účel nájmu**“).

- 6.2. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jinému účelu než k Účelu nájmu. Rozšíření Účelu nájmu je možné jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 6.3. Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu: (i) zeizovat nebo prodávat zboží; (ii) pořádat výstavy, trhy, přehlídky a podobné veřejně přístupné akce (s výjimkou školení osob pořádaných Nájemcem); (iii) parkovat osobní vozidla na jiných parkovacích místech, než které mu byly pronajaty touto Smlouvou, ani (iv) jinak užívat Předmět nájmu způsobem nebo v rozsahu větším, než je obvyklé a přípustné pro Kancelářské prostory a/nebo Parkovací místa, podle toho, o jaké prostory se jedná.
- 6.4. Nájemce je oprávněn na základě této Smlouvy umístit své sídlo na adrese Předmětu nájmu, resp. areálu DTZ Park, a to nejdříve ke Dni počátku nájmu.
- 6.5. V případě, že Nájemce umístí své sídlo na adrese Předmětu nájmu, resp. areálu DTZ Park, zavazuje se změnit své sídlo (a to včetně změny sídla v živnostenském rejstříku) do třiceti (30) dnů ode dne ukončení této Smlouvy a informovat o takovéto změně Pronajímatele s tím, že nová adresa sídla se musí lišit od adresy Předmětu nájmu, resp. areálu DTZ Park.

7. ZAČÁTEK A KONEC NÁJEMNÍHO VZTAHU

- 7.1. Nájemní vztah podle této Smlouvy a s tím související finanční závazky Nájemce počínají dne [1. listopadu 2026] (dále jen „Den počátku nájmu“) a skončí uplynutím šedesátého (60.) kalendářního měsíce ode Dne počátku nájmu (dále jen „Nájemní doba“), a to bez ohledu na případné dřívější předání Předmětu nájmu Nájemci.
- 7.2. Nájemní doba se automaticky, bez dalšího a za stejných podmínek prodlužuje o dobu šedesáti (60) měsíců, ledaže některá ze Smluvních stran doručí druhé Smluvní straně nejpozději dvanáct (12) měsíců před uplynutím původní Nájemní doby své písemné oznámení o tom, že na prodloužení Nájemní doby nemá zájem

8. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 8.1. Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, převezme Nájemce od Pronajímatele Předmět nájmu ke dni stanovenému Pronajímatelem, nejpozději [1. listopadu 2026] (dále jen „Den předání“).
- 8.2. Pokud se Nájemce nedostaví k řádnému předání bezvadného Předmětu nájmu, ačkoliv byl k tomu nejméně pět (5) dnů předem Pronajímatelem písemně vyzván, a nepřevzme Předmět nájmu v Den předání, bude Předmět nájmu považován za řádně předaný Nájemci Pronajímatelem v den následujícím po Dni předání.
- 8.3. Předmět nájmu bude Pronajímatelem Nájemci předán ve stavu popsáném ve Smlouvě, případně v ostatních dokumentech vzniklých a vzájemně odsouhlasených Smluvními stranami v průběhu trvání této Smlouvy (zejména v Realizační dokumentaci). Nájemce souhlasí s převzetím Předmětu nájmu v tomto stavu a odpovídající kvalitě. V Den předání předá Pronajímatel Nájemci a Nájemce převezme od Pronajímatele Předmět nájmu za účelem stanoveným v této Smlouvě. O předání Předmětu nájmu bude Smluvními stranami podepsán písemný předávací protokol, který bude v podstatných ohledech shodný se Vzorovým předávacím protokolem.

9. PŘÍSTUP DO PŘEDMĚTU NÁJMU PŘEDE DNEM POČÁTKU NÁJMU

- 9.1. Pronajímatel zpřístupní Nájemci Předmět nájmu (dále jen „**Koordinovaný přístup**“), a to ke dni [1. října 2026].
- 9.2. Smluvní strany se dohodly, že Koordinovaný přístup bude poskytnut Nájemci výlučně za účelem:
- (a) nastěhování movitých věcí a jiného vybavení Nájemce do Předmětu nájmu;
 - (b) provedení jiných prací (např. instalace a zprovoznění výpočetní techniky); a
 - (c) přesunu obvyklé činnosti Nájemce do Kancelářských prostor.
- 9.3. Smluvní strany se dohodly, že přesun obvyklé činnosti Nájemce dle článku 9.2 písm. (c) se bude řídit těmito pravidly:
- (a) Pronajímatel a Nájemce si poskytnou veškerou potřebnou součinnost;
 - (b) přesun obvyklé činnosti Nájemce bude rozdělen do jednotlivých etap respektujících případnou potřebu Pronajímatele k dokončení Dokončovacích prací;
 - (c) zaměstnanci Nájemce budou oprávněni užívat Parkovací místa i Kancelářské prostory, ty však s přihlédnutím k etapizaci dle písm. (b) výše.
- 9.4. K jiným účelům nesmí Nájemce Předmět nájmu během Koordinovaného přístupu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat. Takový souhlas však nebude Pronajímatelem bezdůvodně odpírán.
- 9.5. Nájemce je povinen koordinovat své činnosti v rámci Koordinovaného přístupu s Pronajímatelem a dbát pokynů Pronajímatele.
- 9.6. Během doby Koordinovaného přístupu není Nájemce povinen hradit Pronajímateli Nájemné ani jiné platby dle článků 10 a 11.
- 9.7. Pronajímatel a/nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni kdykoliv během Koordinovaného přístupu vstoupit do Předmětu nájmu, a to zejména za účelem ověření dodržování povinností Nájemce stanovených touto Smlouvou a za účelem provádění oprav, údržby a kontroly Předmětu nájmu. Nájemce je povinen tento přístup umožnit.
- 9.8. Během doby Koordinovaného přístupu se ustanovení této Smlouvy upravující práva a povinnosti Smluvních stran během Nájemní doby použijí přiměřeně.

10. NÁJEMNÉ

- 10.1. Měsíční nájemné za Předmět nájmu se skládá z následujících položek a činí:

- (a) [] za jeden (1) m² pronajímatelné plochy Kancelářských prostor: [] x celková výměra Kancelářských prostorů [bude doplněno po uzavření Dodatku] m², celkem [bude doplněno po uzavření Dodatku],- Kč;
- (b) [bude doplněno po uzavření Dodatku] Kč za jeden (1) m² pronajímatelné plochy Kancelářských prostor: [bude doplněno po uzavření Dodatku],- Kč x celková výměra Kancelářských prostorů [bude doplněno po uzavření Dodatku] m², celkem [bude doplněno po uzavření Dodatku],- Kč;

- (c) [redacted] za jedno (1) Parkovací místo: [redacted] x celkový počet Parkovacích míst 13; tj. celkem [bude doplněno],- Kč;

ke Dni počátku nájmu měsíčně celkem [bude doplněno po uzavření Dodatku],- Kč; (dále jen „Nájemné“).

- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné se průběžně indexuje (zvyšuje) podle Indexační doložky.
- 10.3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné uvedené v článku 10.1 písm. (b) bude Nájemcem hrazeno pouze v období ode Dne počátku nájmu do [bude doplněno po uzavření Dodatku].

11. PROVOZNÍ NÁKLADY

- 11.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli skutečné náklady na dodávky médií a služeb, které na základě samostatného (podružného) měření přímo připadají na Kancelářské prostory a/nebo Parkovací místa v případě nabíjení vozidla s elektrickým pohonem, a to ode Dne předání v plné výši včetně případných souvisejících poplatků, tj. náklady na:

- (a) dodávku elektrické energie; a
- (b) vytápění Kancelářských prostor;
- (c) dodávka vody a odvod odpadních vod (vodné a stočné).

(dále jen „Přímé provozní náklady“).

- 11.2. Pronajímatel zpracuje měsíční vyúčtování spotřeby Přímých provozních nákladů a zašle jej Nájemci na emailovou adresu eko@libereckais.cz nejpozději do patnáctého (15.) dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za nějž je vyúčtování zpracováno, součástí vyúčtování budou podkladové materiály spolehlivě prokazující výši spotřeby. Nájemce je oprávněn přezkoumat vyúčtování a ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení vyúčtování reklamovat případné nesprávnosti.

- 11.3. Nájemce se zavazuje počínaje Dnem počátku nájmu, vedle Přímých provozních nákladů, hradit Pronajímateli pravidelný měsíční poplatek v paušální výši [redacted] za jeden (1) m² podlahové plochy Kancelářských prostor (dále jen „Poplatek“) na úhradu ostatních provozních nákladů:

- (a) služby recepce a ostrahy (zahrnuje příjem pošty a evidence návštěv, vnější kamerový systém v areálu DTZ Park, režim vstupu do Budovy prostřednictvím čipu či klíčů a režim vstupu do areálu DTZ Park prostřednictvím čipu a vjezdu do areálu DTZ Park vozidlem s oprávněnou registrační značkou či na základě telefonátu z oprávněného telefonního čísla);
- (b) úklid společných prostor;
- (c) zajištění úklidu a zimní údržby parkovacích míst;
- (d) údržba a revize Budovy;
- (e) svoz odpadu;
- (f) spotřeba elektrické energie ve společných prostorech;
- (g) daňové a jiné obdobné náklady Pronajímatele související s právními předpisy a mající vztah k pronajímaným prostorám (např. poměrná část daně z nemovitostí apod);

(dále jen „**Ostatní provozní náklady**“).

- 11.4. Smluvní strany se dohodly, že Poplatek se průběžně indexuje (zvyšuje) podle Indexační doložky.
- 11.5. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady na služby, které si sám objedná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu. Nájemce bude tyto náklady hradit přímo příslušným dodavatelům takových služeb.
- 11.6. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli přerušení dodávek služeb (tj. plyn, elektřina, voda apod.) poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, pokud takové přerušení nezpůsobil sám nebo osoby na jeho straně, zavazuje se však vždy vyvinout veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby dodávky těchto služeb byly poskytovány v souladu s touto Smlouvou a přerušení dodávek bylo co nejdříve odstraněno. V případě, že dojde k přerušení dodávek služeb na dobu delší než tři (3) dny, je Nájemce oprávněn požadovat poskytnutí slevy z Nájemného za v poměru počtu dnů, v nichž nebyl Předmět nájmu způsobilý k užívání.
- 11.7. Nájemce není povinen zajistit dodávku žádných jiných médií anebo služeb do Předmětu podnájmu než výslovně uvedených v této Smlouvě.

12. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 12.1. Nájemce je povinen ode Dne počátku nájmu hradit Nájemné a jakékoliv další platby dle článku 11 na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností třiceti (30) dnů od data vystavení, a to na bankovní účet uvedený na faktuře.
- 12.2. Pronajímatel je oprávněn vystavit a doručit fakturu Nájemci:
- (a) nejdříve prvním dnem měsíce, za který jsou Nájemné a Poplatek placeny; a
 - (b) nejdříve spolu s vyúčtováním Přímých provozních nákladů dle článku 11.2.
- 12.3. Pronajímatel je povinen zasílat faktury vystavené dle této Smlouvy elektronicky na emailovou adresu eko@libereckais.cz.
- 12.4. Nájemné, jakož i částky uvedené v článku 11 jsou uvedeny bez DPH. Smluvní strany se dohodly, že:
- (a) k Nájemnému bude připočtena DPH dle platných právních předpisů; a
 - (b) k částkám dle článku 11.1 bude připočtena DPH dle platných právních předpisů, jakož i související zákonné daně či související poplatky.
- 12.5. V případě, že právní předpisy v budoucnu stanoví další daně a/nebo poplatky týkající se Nájemného či Přímých provozních nákladů, tyto daně a/nebo poplatky k nim budou v odpovídajícím poměru přidány.
- 12.6. Nájemce prohlašuje, že je ke dni uzavření této Smlouvy registrovaným plátcem DPH a pro případ, že nedojde ke změně právních předpisů se zavazuje, že po celou Nájemní dobu bude i nadále registrovaným plátcem DPH. Pro případ, že dojde ke změně právních předpisů, z níž vyplýne nutná úprava smluvních podmínek ve vztahu k systému DPH se Smluvní strany zavazují poskytnout si k takové úpravě smluvních podmínek veškerou součinnost.

13. ZÁLOHA

- 13.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce ve smyslu ustanovení § 1807 Občanského zákoníku poskytne Pronajímateli zálohu (a to na bankovní účet oznámený písemně Pronajímatelem na žádost Nájemce) na plnění veškerých závazků Nájemce podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, a to ve výši rovnající se součtu (i) Nájemného; (ii) Poplatků; a (iii) příslušné DPH, a to za období dvou (2) měsíců (dále jen „**Záloha**“).
- 13.2. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli Zálohu nejpozději do dvaceti (20) dnů ode dne počátku Koordinovaného přístupu dle článku 9.1, a to ve výši [bude doplněno po uzavření Dodatku],- Kč.
- 13.3. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude Nájemce uhradí za období prvních dvaceti čtyř (24) měsíců Nájemní doby na základě oprávněně vystavených faktur řádně a včas Nájemné a veškeré platby dle článku 11, snižuje se výše Zálohy na částku rovnající se součtu (i) Nájemného; (ii) Poplatků; a (iii) příslušné DPH (to vše v aktuální výši), a to za období jednoho (1) měsíce. V takovém případě je Nájemce oprávněn započíst svou pohledávku za Pronajímatelem na vrácení příslušné části Zálohy proti pohledávce či pohledávkám Pronajímatele vůči Nájemci na zaplacení Nájemného či Poplatku.
- 13.4. Dojde-li k ukončení této Smlouvy, pak je Pronajímatel povinen vrátit Zálohu Nájemci do třiceti (30) dnů ode dne kdy budou splněny všechny povinnosti Nájemce dle této Smlouvy, nejpozději však ve lhůtě dvou (2) měsíců od skončení této Smlouvy.
- 13.5. Pronajímatel je oprávněn použít Zálohu na úhradu oprávněných nároků z titulu dlužného Nájemného, Poplatku a/nebo Přímých provozních nákladů vůči Nájemci podle této Smlouvy.
- 13.6. Pokud Pronajímatel použije Zálohu nebo její část dle článku 13.5, zavazuje se Nájemce do třiceti (30) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele doplnit Zálohu do výše, v jaké byla před oprávněným použitím Pronajímatelem dle článku 13.5.

14. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ NÁJMU

- 14.1. Nastane-li kterýkoliv z následujících případů, bude to považováno za případ porušení Nájemcem (dále jen „**Případ porušení Nájemcem**“) podle této Smlouvy:
- (a) Pronajímatel postupoval způsobem dle článku 13.5 a i přes to je Nájemce je více než patnáct (15) dní v prodlení s placením Nájemného nebo jakékoli jiné platby na základě oprávněně vystavených faktur pronajímatelem dle této Smlouvy a nezjedná nápravu ani do deseti (15) dnů od písemné výzvy Pronajímatele;
 - (b) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou a nezjedná nápravu ani do deseti (10) pracovních dnů od písemné výzvy Pronajímatele;
 - (c) Nájemce a/nebo osoby, které Předmět nájmu užívají se souhlasem Nájemce, opakovaně hrubě porušuje klid a pořádek v Předmětu nájmu a/nebo v areálu DTZ Park a nezjedná nápravu ani do tří (3) pracovních dnů od písemných výzev Pronajímatele;
 - (d) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo převede jakákoliv práva dle této Smlouvy třetí straně bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - (e) Nájemce opakovaně porušuje své povinnosti stanovené v této Smlouvě a nezjedná nápravu ani do deseti (10) pracovních dnů od písemných výzev Pronajímatele;

- (f) zahájení likvidačního nebo vydání rozhodnutí o úpadku Nájemce anebo prohlášení konkurzu na majetek Nájemce;
 - (g) Nájemce skladuje v Předmětu nájmu Zakázané předměty a nezjedná nápravu ani do tří (3) dnů od písemné výzvy Pronajímatele.
- 14.2. V případě, že dojde k některému Případu porušení Nájemcem, je Pronajímatel oprávněn, vedle jakýchkoli prostředků, které má k dispozici na základě českých právních předpisů, vypovědět tuto Smlouvu způsobem dle článku 14.5.
- 14.3. Nastane-li kterýkoliv z následujících případů, bude to považováno za případ porušení Pronajímatelem (dále jen „**Případ porušení Pronajímatelem**“) podle této Smlouvy:
- (a) Předmět nájmu nemůže být užíván k účelu užívání podle této Smlouvy z důvodů na straně Pronajímatele po dobu delší než pět (5) pracovních dnů a Pronajímatel nezjedná nápravu ani přes písemné upozornění Nájemce ve lhůtě, kterou mu k tomu Nájemce stanoví, přičemž tato lhůta nebude delší než dvacet pět (25) dnů; po dobu nemožnosti užívání Předmětu nájmu Nájemcem však Pronajímatel nemá nárok na úhradu Nájemného ani jakýchkoli provozních nákladů či poplatků;
 - (b) Pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti stanovené v této Smlouvě nebo svou povinnost stanovenou v této Smlouvě poruší podstatným způsobem a nezjedná nápravu ani přes písemné upozornění Nájemce ve lhůtě, kterou mu k tomu Nájemce stanoví, přičemž tato lhůta nebude kratší než dvacet (20) dnů.
- 14.4. V případě, že dojde k některému Případu porušení Pronajímatelem, je Nájemce oprávněn, vedle jakýchkoli prostředků, které má k dispozici na základě českých právních předpisů, vypovědět tuto Smlouvu způsobem dle článku 14.5.
- 14.5. Tato Smlouva může být jednostranně ukončena výlučně na základě písemné výpovědi z důvodů uvedených v této Smlouvě, a to s tří (3) měsíční výpovědní dobou s tím, že výpovědní lhůta začíná běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
- 14.6. Smluvní strany se dohodly, že Smluvní strany mohou Smlouvu vypovědět nebo od ní odstoupit pouze z důvodů uvedených v této Smlouvě a stanoví, že použití výpovědních důvodů nebo důvodů pro odstoupení, uvedených v příslušných ustanoveních Občanského zákoníku, se vylučuje a tyto se na Smlouvu nevztahují. Tato Smlouva dále zaniká uplynutím Nájemní doby nebo na základě dohody Smluvních stran.
- 14.7. Pokud Pronajímatel tuto Smlouvu ukončí výpovědí v období prvních šedesáti (60) měsíců trvání Nájemní doby z důvodu existence Případu porušení Nájemcem, je Nájemce povinen kompenzovat Pronajímateli vzniklou újmu úhradou částky odpovídající [REDACTED] výše Nájemného a Poplatku (v jejich aktuální výši ke dni ukončení Smlouvy), které by Nájemce jinak hradil do skončení Nájemní doby pokud by nedošlo k předčasnému ukončení Smlouvy.
- 14.8. Pokud Pronajímatel tuto Smlouvu ukončí výpovědí po uplynutí období prvních šedesáti (60) měsíců trvání Nájemní doby z důvodu existence Případu porušení Nájemcem, je Nájemce povinen kompenzovat Pronajímateli vzniklou újmu úhradou částky odpovídající [REDACTED] výše Nájemného a Poplatku (v jejich aktuální výši ke dni ukončení Smlouvy), které by Nájemce jinak hradil do skončení aktuální Nájemní doby pokud by nedošlo k předčasnému ukončení Smlouvy.
- 14.9. Pokud Nájemce tuto Smlouvu ukončí výpovědí po uplynutí období prvních šedesáti (60) měsíců trvání Nájemní doby z důvodu existence Případu porušení Pronajímatelem, je Pronajímatel

povinen kompenzovat Nájemci vzniklou újmu úhradou částky odpovídající [REDAKCE] výše Nájemného a Poplatku (v jejich aktuální výši ke dni ukončení Smlouvy), které by Nájemce jinak hradil do skončení Nájemní doby pokud by nedošlo k předčasnému ukončení Smlouvy.

15. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

15.1. Nájemce je povinen s Předmětem nájmu včetně jeho vybavení, příslušenství a zařízení zacházet řádně a šetrně a s náležitou péčí. Nestanoví-li tato Smlouva něco jiného, Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu včetně jeho vybavení, příslušenství a zařízení v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, avšak Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Smlouvy činí limit oprav dle § 5 nařízení částku ve výši [REDAKCE] a roční limit oprav dle § 6 nařízení částku ve výši [REDAKCE]. Ostatní opravy a údržbu je povinen zajistit na své náklady Pronajímatel. Dále je Nájemce povinen užívat Předmět nájmu bez rušení a bez újmy ostatním uživatelům areálu DTZ Park.

S ohledem na Rekonstrukci budovy se Pronajímatel zavazuje vyvinout veškeré úsilí potřebné k tomu, aby opravy Předmětu nájmu byly v období prvních šedesáti (60) měsíců trvání Nájemní doby zajištěny ze strany dodavatelů Pronajímatele realizujících Dokončovací práce v režimu záručních oprav.

- 15.2. Nájemce povinen dodržovat klid a udržovat pořádek v Předmětu nájmu i v areálu DTZ Park a nepůsobit újmu ostatním uživatelům Budovy a/nebo areálu DTZ Park. Nájemce odpovídá i za porušení této povinnosti třetími osobami vpuštěnými do Předmětu nájmu či areálu DTZ Park s vědomím Nájemce.
- 15.3. Nájemce se zavazuje dodržovat vnitřní předpisy, upravující užívání areálu DTZ Park, s nimiž a s jejichž změnami je Pronajímatel povinen Nájemce vždy včas předem prokazatelně seznámit. Nájemce odpovídá i za porušení této povinnosti třetími osobami vpuštěnými do Předmětu nájmu či areálu DTZ Park s vědomím Nájemce.
- 15.4. V případě, že Nájemce nebude plnit své povinnosti provádět nezbytné opravy, k nimž je dle této Smlouvy povinen, Pronajímatel vyzve Nájemce k projednání dalšího postupu. V případě bezprostředního nebezpečí je Pronajímatel oprávněn, nikoliv však povinen, provést nezbytné opravy na náklady Nájemce. V ostatních případech je Pronajímatel oprávněn, nikoliv však povinen, provést opravy, pokud Nájemce ani na základě předchozího jednání a písemné výzvy nezačne potřebné opravy provádět do deseti (10) pracovních dnů od obdržení uvedené předchozí písemné výzvy Pronajímatele. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli výdaje účelně vynaložené na tyto práce, a to nejpozději do deseti (10) dnů po obdržení příslušné faktury.
- 15.5. Potřebu jakýchkoliv oprav v Předmětu nájmu je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu od jejich zjištění.
- 15.6. Nezbytné opravy a údržbu Předmětu podnájmu, nad rámec běžné údržby a drobných oprav vykonávaných Nájemcem dle článku 15.1, se zavazuje zajistit na své náklady Pronajímatel. Pronajímatel není povinen provést nezbytné opravy a údržbu v případě, kdy Nájemce porušil svou povinnost užívat Předmět podnájmu v souladu s touto Smlouvou.
- 15.7. Nájemce nesmí, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v Předmětu nájmu provádět (i) jakékoli stavební úpravy, stavební vylepšení, vestavby nebo instalace technických zařízení,

která budou pevně spojena s budovou, a/nebo která vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu (dále jen „**Stavební úpravy**“), nebo (ii) jakékoli jiné podstatné vnitřní a/nebo nestavební úpravy, pro které není potřeba stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu (dále jen „**Vnitřní úpravy**“). Nájemce je povinen společně s žádostí o souhlas Pronajímatele doručit Pronajímateli příslušnou projektovou dokumentaci včetně návrhů provedení.

- 15.8. Pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, Nájemce provede veškeré Stavební úpravy a/nebo Vnitřní úpravy na své vlastní náklady. Smluvní strany se dohodly, že náklady na jakékoli technické zhodnocení Předmětu nájmu provedené a financované Nájemcem v souladu s touto Smlouvou, je Nájemce oprávněn odepisovat dle platných právních předpisů.
- 15.9. Nájemce se zavazuje, že při užívání Předmětu nájmu, během přípravy a vytváření podkladů pro realizaci Stavebních úprav a/nebo Vnitřních úprav, při provádění Stavebních úprav a/nebo Vnitřních úprav a/nebo zařizování Předmětu nájmu vnitřním vybavením bude dodržovat veškeré právní předpisy, zejména právní předpisy týkající se požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
- 15.10. Nájemce v Předmětu nájmu neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do Předmětu nájmu Zakázané předměty (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů).
- 15.11. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do užívání třetí osoby.
- 15.12. Nájemce se zavazuje, že nejpozději na dobu ode Dne předání Předmětu nájmu uzavře a bude udržovat pojištění odpovědnosti Nájemce za škody způsobené třetím osobám v souvislosti s činností Nájemce s limitem plnění nejméně 10.000.000,- Kč v plné platnosti po celou Nájemní dobu, přičemž Nájemce je povinen do tří dnů od žádosti Pronajímatele předložit Pronajímateli k nahlédnutí platnou a účinnou pojistnou smlouvu.
- 15.13. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou Pronajímateli, Vlastníkovi či třetím osobám porušením svých povinností, zejména pokud Nájemce bude užívat Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou a nebude jej řádně udržovat (v rozsahu povinnosti Nájemce k běžné údržbě Předmětu nájmu). Nájemce se dále zavazuje zajistit obvyklé provozní podmínky Předmětu nájmu s adekvátním větráním, vytápěním, čištěním a dostatečnou ochranou proti mrazu, a to za podmínky, že budou plněny i nutné povinnosti na straně Pronajímatele dle této Smlouvy, zejména zajištění dodávek energií. Obdobně Nájemce odpovídá i za škody způsobené třetími osobami vpuštěnými do areálu DTZ Park či Předmětu nájmu s vědomím Nájemce.
- 15.14. Umístění nápisů, štítů, informačních tabulí, reklam, výloh apod. (dále jen „**Označení**“) týkající se Předmětu nájmu do prostoru vně Kancelářských prostor může provést výhradně Pronajímatel. Nájemce uhradí veškeré náklady, poplatky a odvody související s výrobou, umístěním, instalací a používáním Označení, která se týkají Nájemce, pokud jejich výrobu, umístění, instalaci a používání požadoval. Pro vyloučení pochybností si Smluvní strany potvrzují, že Označení uvnitř Kancelářských prostor může v souladu s podmínkami této Smlouvy provést sám Nájemce (např. jmenovky, názvy\dílcích částí společnosti apod).

16. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 16.1. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci po Nájemní dobu Předmět nájmu k nerušenému užívání za podmínky, že Nájemce bude plnit své povinnosti stanovené touto Smlouvou.

- 16.2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu za účelem ověření dodržování povinností Nájemce podle této Smlouvy a za účelem provádění oprav, údržby a kontroly Předmětu nájmu, a to vždy po předchozím písemném oznámení doručeném Nájemci (pokud se nejedná o provádění oprav havarijního charakteru) alespoň dva (2) pracovní dny předem.
- 16.3. V případech bezprostředně hrozícího nebezpečí je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu kdykoliv i bez předchozího písemného oznámení Nájemci a Nájemce je povinen zajistit, aby Pronajímateli bylo umožněno vstoupit do Předmětu nájmu bezodkladně, a to i v případě nepřítomnosti Nájemce. V takovém případě se Pronajímatel zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Nájemce jinou formou (např. telefonicky), a to před vstupem do Předmětu nájmu (pokud to lze po Pronajímateli spravedlivě požadovat).

17. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 17.1. Při skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vrátit Předmět nájmu v uklizeném a vyklizeném stavu a ve stavu, v jakém Předmět nájmu od Pronajímatele převzal, tj. ve stavu dle Specifikace Předmětu nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a nezbytným opravám v souladu s užíváním řádným způsobem a s náležitou péčí. Nájemce je povinen vrátit Pronajímateli všechny klíče, jakož i všechny nosiče přístupového kódu k Předmětu nájmu. O vrácení Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli bude Smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol.
- 17.2. Nájemce se zavazuje, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, že při vrácení Předmětu nájmu vyklidí na vlastní náklady z Předmětu nájmu veškerý svůj movitý majetek a vybavení, odstraní z Předmětu nájmu Stavební úpravy a/nebo Vnitřní úpravy, které byly realizovány po Dni počátku nájmu, vnitřní zařízení a dekorace objednané a/nebo provedené Nájemcem nebo v jeho prospěch. Nájemce se dále zavazuje, že odstraní veškeré škody případně takovým odstraněním způsobené.

18. PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY VLASTNÍKA A PRONAJÍMATELE

- 18.1. Vlastník tímto uděluje Pronajímateli svůj nepodmíněný a neodvolatelný souhlas s podnájmem dle této Smlouvy a s plněním povinností Pronajímatele dle této Smlouvy.
- 18.2. Vlastník se tímto zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost vhodnou či potřebnou pro plnění práv a povinností Pronajímatele dle této Smlouvy.
- 18.3. Vlastník tímto prohlašuje Nájemci, že:
- (a) je výlučným vlastníkem areálu DTZ Park, jeho vlastnické právo nebylo zpochybněno a dle nejlepšího vědomí Vlastníka ani takové zpochybnění nehrozí;
 - (b) uzavřel s Pronajimatelem Nájemní smlouvu.
- 18.4. Vlastník se tímto zavazuje, že neučiní žádné právní jednání, které by mohlo negativně ovlivnit plnění práv a povinností Pronajímatele dle této Smlouvy. Vlastník a Pronajímatel se dále zavazují neučinít jakékoli právní či faktické jednání, které by mohlo vést k jakémukoli ukončení a/nebo zániku Nájemní smlouvy před sjednaným termínem (ledaže jde o výkon práva Pronajímatele dle této Smlouvy) a současně zajistit, aby tato Smlouva po sjednanou dobu trvala a nebyla ukončena a/nebo nezanikla v důsledku ukončení a/nebo zániku Nájemní smlouvy.

19. ROZHODNÉ PRÁVO, PŘÍSLUŠNOST SOUDŮ

- 19.1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem.
- 19.2. Smluvní strany se zavazují řešit jakékoliv spory, jež vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nejprve smírnou cestou prostřednictvím dohody prostřednictvím dohody Smluvních stran. Nebude-li možné takové dohody dosáhnout, budou tyto spory řešeny obecnými soudy České republiky, přičemž podle § 89a občanského soudního řádu bude soudem příslušným k řešení sporů soud určený podle sídla Pronajímatele.
- 19.3. Smluvní strany se dohodly, že na vztah založený touto Nájemní smlouvou se neuplatní následující ustanovení Občanského zákoníku: § 1765, § 1766, § 1899, § 1977 až 1979, § 2000, § 2002 až 2004, poslední věta § 2208 odst. 1 pokud jde o možnost vypovězení nájmu, § 2210 odst. 3, § 2212, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2232, § 2253, § 2287, § 2304, § 2305, § 2307 odst. 2, § 2308 až 2311 a § 2315. Smluvní strany se tímto dohodly, že výkon jejich práva dle ust. § 2314 Občanského zákoníku nebude mít vliv na jejich práva a povinnosti dle této Smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Pronajímaných prostor a jejich předání Pronajímateli a ve vztahu k souvisejícím právům a povinnostem. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že případné námitky podané Nájemcem dle ust. § 2314 odst. 1 Občanského zákoníku nedávají Nájemci právo Pronajímané prostory nadále užívat po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.
- 19.4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že tuto Smlouvu lze ukončit pouze z důvodů daných v této Smlouvě a veškeré důvody pro předčasné ukončení smluvního vztahu (odstoupením a/nebo výpovědí) dané Občanským zákoníkem se dohodou Smluvních stran vylučují, a to bez ohledu na skutečnost, zda je příslušné ustanovení Občanského zákoníku výslovně uvedeno mezi ustanoveními, která se vylučují dle této Smlouvy.

20. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

- 20.1. Pokud bude Nájemce v prodlení více než deset (10) dnů s jakoukoliv platbou oprávněně vystavené faktury dle této Smlouvy, má Pronajímatel vůči Nájemci nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši [REDAKCE] dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 20.2. Pokud Nájemce poruší svou povinnost stanovenou v článku 6.5, má Pronajímatel vůči Nájemci nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši [REDAKCE] za každý započatý den prodlení se splněním této své povinnosti.
- 20.3. Pokud Nájemce bude Předmět nájmu užívat po ukončení nebo zrušení této Smlouvy bez písemného souhlasu Pronajímatele nebo pokud Předmět nájmu včas a řádně nevrátí ani do dvou (2) týdnů po ukončení nebo zrušení této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající [REDAKCE] poslední výše denního Nájemného za každý den prodlení.
- 20.4. Pronajímatel je oprávněn požadovat od Nájemce úhradu smluvní pokuty ve výši [REDAKCE] za každý den a Nájemce je povinen Pronajímateli tuto smluvní pokutu uhradit v každém jednotlivém případě, kdy Nájemce prokazatelně opakovaně porušuje některou ze svých smluvních povinností uvedených v článku 6.3, 15.1, 15.3 a 15.10 a nezjedná nápravu ani do deseti (10) pracovních dnů od písemné výzvy Pronajímatele, případně do konce jiné lhůty, na které se Nájemce a Pronajímatel písemně dohodnou.

- 20.5. Pronajímatel je oprávněn požadovat od Nájemce úhradu smluvní pokuty ve výši [REDACTED] za každý den a Nájemce je povinen Pronajímateli tuto smluvní pokutu uhradit v každém jednotlivém případě, kdy Nájemce prokazatelně porušil některou ze svých smluvních povinností uvedených v článku 15.7 a 15.11 a nezjedná nápravu ani do deseti (10) pracovních dnů od písemné výzvy Pronajímatele, případně do konce jiné lhůty, na které se Nájemce a Pronajímatel písemně dohodnou.
- 20.6. Smluvní pokuta je splatná do sedmi (7) pracovních dnů od písemné výzvy druhé Smluvní strany.
- 20.7. Smluvní strany se dohodly, že zaplacením jakékoliv smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčena povinnost k náhradě škody v rozsahu přesahujícím uhrazenou smluvní pokutu.

21. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 21.1. Žádné nevyužití nebo opominutí uplatnění nároku nebo práva vyplývajícího z této Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se nároku nebo práva, pokud tak nebude učiněno písemně oprávněnou osobou jednající za příslušnou Smluvní stranu nebo jejím jménem. Vzdání se některého nároku nebo práva vyplývajícího z této Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se jakéhokoliv jiného nároku nebo práva. Žádné prodloužení lhůty ke splnění povinnosti nebo jiného právního či faktického jednání předpokládaného touto Smlouvou nebude vykládáno jako prodloužení lhůty ke splnění jakékoliv jiné povinnosti nebo jiného právního či faktického jednání předpokládaného touto Smlouvou.
- 21.2. Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným orgánem zdánlivým, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy, tak jako kdyby nikdy netvořilo její součást; ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
- 21.3. Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami ohledně předmětu v ní popsaného, a nahrazuje tak všechny předchozí dohody mezi Smluvními stranami týkající se tohoto předmětu.
- 21.4. Nájemce není oprávněn převést práva a povinnosti podle této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, že převod zahrnuje také jakoukoli přeměnu Nájemce dle příslušných právních předpisů nebo přechod práv a povinností dle této Smlouvy na základě jiné právní skutečnosti.
- 21.5. Pokud není v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, žádná Smluvní strana není oprávněna jednostranně započítat jakoukoliv svou pohledávku vzniklou na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou proti kterékoliv pohledávce druhé Smluvní strany ani uplatňovat jakékoliv zadržovací právo vůči takovým pohledávkám.
- 21.6. Nestanoví-li tato Smlouva výslovně, že v konkrétním případě postačuje doručení oznámení či výzvy dle této Smlouvy e-mailem, potom oznámení či doručení dle této Smlouvy musí být vyhotovena v písemné formě v českém jazyce a doručena druhé Smluvní straně prostřednictvím datové schránky příslušné Smluvní strany.

- 21.7. Žádná ze Smluvních stran nesmí poskytnout jakékoli třetí Smluvní straně jakékoliv informace o podmínkách této Smlouvy a jednáních s ní spojených (dále jen „**Důvěrné informace**“), které se týkají druhé Smluvní strany, bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany, s výjimkou (i) svých poradců vázaných povinností mlčenlivosti ve stejném rozsahu jako Smluvní strany, (ii) příslušných státních a jiných správních úřadů a soudů, pokud jsou Smluvní strany povinny podle obecně závazných předpisů jim tyto informace poskytnout, nebo (iii) informací, které jsou nebo se stanou veřejně dostupnými jinak než porušením této Smlouvy. Toto ustanovení se netýká plnění legislativních povinností Nájemce dle čl. 21.8. a 21.9.
- 21.8. Nájemce je oprávněn zveřejnit obsah této Smlouvy v souladu s článkem 21.10, bude-li o to požádán v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 21.9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv, a to v souladu s článkem 21.10.
- 21.10. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve Smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní tajemství, bankovní tajemství, osobní údaje, apod.) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu Smlouvy. Neoznačení údajů je považováno za souhlas s jejich uveřejněním a za souhlas subjektu údajů ve smyslu příslušných právních předpisů.
- 21.11. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle § 6 odst. 1 Zákona o registru smluv.
- 21.12. Obě Smluvní strany tímto prohlašují, že ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.
- 21.13. Veškerá práva a povinnosti Smluvních stran vyplývající z této Smlouvy a v ní výslovně neupravená se dle dohody Smluvních stran řídí českým právním řádem, zejména ustanoveními Občanského zákoníku.
- 21.14. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:
- | | |
|-----------|---|
| Příloha 1 | Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 9830 |
| Příloha 2 | Specifikace předmětu nájmu |
| Příloha 3 | Vzorový Předávací protokol |
| Příloha 4 | Indexační doložka |
| Příloha 5 | Standardy Pronajímatele |
- 21.15. Tato Smlouva se uzavírá v písemné formě a může být měněna nebo doplňována pouze na základě dohody Smluvních stran, a to formou písemných dodatků.
- 21.16. Tato Smlouva je vypracována ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálů s tím, že Pronajímatel a Nájemce obdrží po jednom (1) vyhotovení.

Následuje pouze podpisová doložka.

NA DŮKAZ VÝŠE UVEDENÉHO SMLUVNÍ STRANY NÍŽE PŘIPOJUJÍ SVÉ VLASTNORUČNÍ
PODPISY PŘÍPADNĚ PODPISY SVÝCH OPRÁVNĚNÝCH ZÁSTUPCŮ.

DTZ s.r.o.

Datum:

Místo: Liberec

DTZ Building s.r.o.

Datum:

Místo: Liberec

Podpis

Jméno: Karel Švehla

Funkce: jednatel

Podpis

Jméno: Karel Švehla

Funkce: jednatel

Liberecká IS, a.s.

Datum:

Místo: Liberec

Podpis

Jméno: Ing. Jaroslav Bureš, MBA

Funkce: předseda představenstva

Příloha 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2025 15:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 9830

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

DTZ Building s.r.o., U Věže 149/8, Liberec II-Nové Město, 46001 Liberec	27303063	
---	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

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

5177/2	963	ostatní plocha	jiná plocha	
--------	-----	----------------	-------------	--

5177/3	1382	zastavěná plocha a nádvoří		
--------	------	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 5177/3

5177/4	2319	ostatní plocha	jiná plocha	
--------	------	----------------	-------------	--

5177/13	83	zastavěná plocha a nádvoří		
---------	----	----------------------------	--	--

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: 5177/13

5236/1	5494	ostatní plocha	manipulační plocha	
--------	------	----------------	--------------------	--

5236/3	121	zastavěná plocha a nádvoří		
--------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 5236/3

5236/4	221	zastavěná plocha a nádvoří		
--------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 5236/4

5236/5	381	ostatní plocha	manipulační plocha	
--------	-----	----------------	--------------------	--

5237	570	zastavěná plocha a nádvoří		
------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 5237

5239/1	1271	zastavěná plocha a nádvoří		
--------	------	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Liberec II-Nové Město, č.p. 338, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 5239/1

5240	241	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
------	-----	----------------------	--	-----------------------

5242/1	3218	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná značka geodetického bodu
--------	------	----------------------------	--	-----------------------------------

Součástí je stavba: Liberec II-Nové Město, č.p. 149, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 5242/1

5242/2	1485	zastavěná plocha a nádvoří		
--------	------	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 5242/2

5242/4	587	ostatní plocha	manipulační plocha	
--------	-----	----------------	--------------------	--

5242/5	705	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná značka geodetického bodu
--------	-----	----------------------------	--	-----------------------------------

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2025 15:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 9830

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Stavba stojí na pozemku p.č.: 5242/5

5242/6 **1114 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 5242/6

5242/7 **677 ostatní plocha** **manipulační
plocha**

5242/8 **248 ostatní plocha** **manipulační
plocha**

5242/9 **97 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 5242/9

5242/16 **2233 ostatní plocha** **jiná plocha**

5242/19 **66 ostatní plocha** **jiná plocha**

5244/1 **895 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 5244/1

5268 **369 ostatní plocha** **zeleň**

5956/2 **964 ostatní plocha** **manipulační
plocha**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.4350-32/2009

Oprávnění pro

**GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567**

Povinnost k

Parcela: 5242/8

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2009. Právní účinky
vkladu práva ke dni 29.01.2010.*

V-499/2010-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.4350-32/2009

Oprávnění pro

**GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567**

Povinnost k

Parcela: 5244/1

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2009. Právní účinky
vkladu práva ke dni 29.01.2010.*

V-498/2010-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2025 15:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 9830

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.1394,4856-13/2013

Oprávnění pro

**GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567**

Povinnost k

Parcela: 5244/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.12.2013.**

V-8565/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

**pohledávky ve výši 27 500 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 27 500 000 Kč vzniklé do
25.10.2041**

Oprávnění pro

**Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350**

Povinnost k

**Parcela: 5236/1, Parcela: 5239/1, Parcela: 5242/1, Parcela: 5242/16, Parcela:
5242/19, Parcela: 5242/2, Parcela: 5956/2**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č.2021011224 ze dne 25.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2021
14:26:38. Zápis proveden dne 22.11.2021.**

V-11652/2021-505

Pořadí k 25.10.2021 14:26

o **Zákaz zcizení a zatížení**

**po dobu trvání zástavního práva
v rozsahu dle listiny**

Oprávnění pro

**Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350**

Povinnost k

**Parcela: 5236/1, Parcela: 5239/1, Parcela: 5242/1, Parcela: 5242/16, Parcela:
5242/19, Parcela: 5242/2, Parcela: 5956/2**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č.2021011224 ze dne 25.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2021
14:26:38. Zápis proveden dne 22.11.2021.**

V-11652/2021-505

Pořadí k 25.10.2021 14:26

o **Zástavní právo smluvní**

**pohledávky ve výši 2 900 000 EUR a budoucí pohledávky do výše 2 900 000 EUR vzniklé do
31.12.2042**

Oprávnění pro

**Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350**

Povinnost k

Parcela: 5236/1, Parcela: 5242/1, Parcela: 5242/5, Parcela: 5956/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2025 15:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 9830

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

2022016528 ze dne 16.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022 10:49:06. Zápis proveden dne 13.01.2023.

V-10987/2022-505

Pořadí k 19.12.2022 10:49

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva
v rozsahu dle listiny

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 5236/1, Parcela: 5242/1, Parcela: 5242/5, Parcela: 5956/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
2022016528 ze dne 16.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022
10:49:06. Zápis proveden dne 13.01.2023.

V-10987/2022-505

Pořadí k 19.12.2022 10:49

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 21.5.2008 ve znění dodatku č. 1 ze dne 26.9.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.10.2008.

V-8386/2008-505

Pro: DTZ Building s.r.o., U Věže 149/8, Liberec II-Nové Město,
46001 Liberec

RČ/IČO: 27303063

- o Smlouva kupní ze dne 10.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2014 12:43:21. Zápis proveden dne 17.02.2014.

V-99/2014-505

Pro: DTZ Building s.r.o., U Věže 149/8, Liberec II-Nové Město,
46001 Liberec

RČ/IČO: 27303063

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
5240	85800	241

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2025 15:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 9830

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

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

Vyhotoveno: 21.10.2025 15:33:40

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

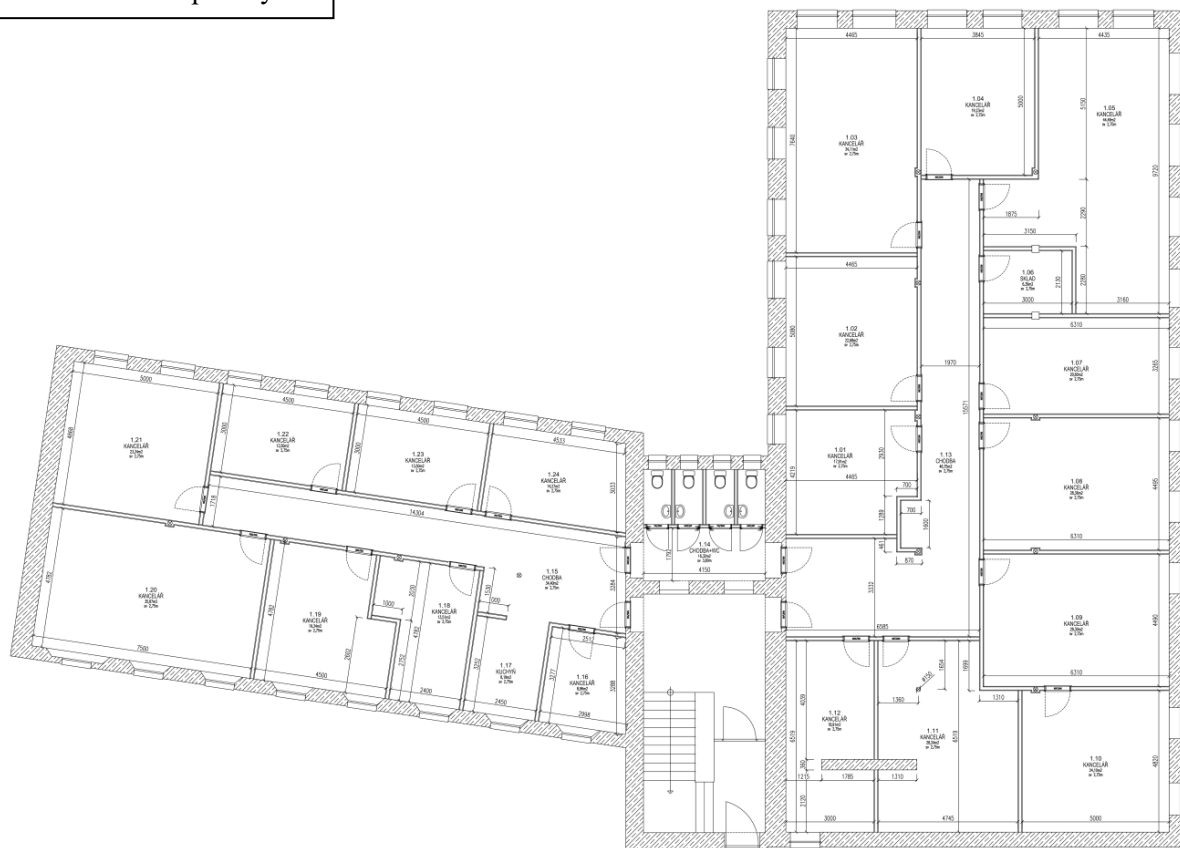
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Příloha 2 – Specifikace Předmětu nájmu



Předběžná verze půdorysu

13.2.2026



SAB 1NP _ 25050082-428

Příloha 3 – Vzorový Předávací protokol

[Název], IČO: [●], se sídlem [●] zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [●] soudem v [●], sp. zn. [●]
(dále jen „Pronajímatel“)

a

[Název], IČO: [●], se sídlem [●] zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [●] soudem v [●], sp. zn. [●]
(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně také jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“).

- 1.1. Na základě podnájemní smlouvy na prostory uzavřené dne [●] (dále jen „Nájemní smlouva“) mezi Pronajímatelem a Nájemcem Pronajímatel pronajal Nájemci prostory sloužící k podnikání uvedené v článku 4.1 Předmět nájmu Nájemní smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).
- 1.2. Pronajímatel tímto předává Nájemci Předmět nájmu dle Nájemní smlouvy a Nájemce od Pronajímatele tímto Předmět nájmu dle Nájemní smlouvy přebírá, a to:
 - (a) Kancelářské prostory o podlahové ploše [x m²] nacházející se v [1. NP] Budovy (dále jen „Kancelářské prostory“); a
 - (b) [x (x)] parkovací místa pro osobní vozidla umístěná v areálu DTZ Park, která budou ve výlučném užívání Nájemce, umístěná v parkovací zóně [označení parkovací zóny] (dále jen „Parkovací místa“);(Kancelářské prostory a Parkovací místa společně dále jen „Předmět nájmu“).
- 1.3. Nájemce a Pronajímatel shodně prohlašují, že Předmět nájmu [má vady specifikované v Příloze 1 tohoto předávacího protokolu. Smluvní strany prohlašují, že vady uvedené v Příloze 1 tohoto předávacího protokolu nejsou v žádném ohledu podstatné a nebrání ani jinak neruší užívání Předmět nájmu ode Dne počátku nájmu a/nebo je lze odstranit bez podstatného narušení užívání Předmětu nájmu. / nemá vady.]
- 1.4. [Dle dohody s Nájemcem se Pronajímatel zavazuje odstranit tyto vady ve lhůtě uvedené u jednotlivých vad v Příloze 1 tohoto předávacího protokolu.]
- 1.5. Nájemce tímto potvrzuje, že Pronajímatel předal Nájemci klíče a vstupní karty k přístupu do Předmětu nájmu. Seznam klíčů a vstupních karet, které Nájemce převzal, je obsažen v Příloze 2 tohoto předávacího protokolu.

Datum: [●]
V [●]

Datum: [●]
V [●]

Podpis
Jméno: [●]
Funkce: [●]

Podpis
Jméno: [●]
Funkce: [●]

Příloha 4 – Indexační doložka

1. PRAVIDLA INDEXACE

- 1.1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit Nájemné a/nebo Poplatek, a to za podmínek stanovených níže.
- 1.2. Nájemce může upravit Nájemné a/nebo Poplatek vždy k 1. lednu příslušného roku o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen k 1. lednu příslušného kalendářního roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „**Inflace**“).
- 1.3. Smluvní strany se dohodly, že Indexační doložka může být poprvé aplikována k 1. lednu 2028.
- 1.4. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Smlouvy může Inflace nabývat pouze kladných hodnot a její hodnota může být nejvýše [REDACTED]
- 1.5. Pokud index spotřebitelských cen přestane být zveřejňován a nebude-li existovat nástupnický index, dohodnou se Smluvní strany na jiném v té době platném indexu, jež bude indexu spotřebitelských cen nejbližší.
- 1.6. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o výši upraveného Nájemného a výši upraveného Poplatku (dále jen „**Oznámení o indexaci**“). Nájemce je povinen začít platit upravené Nájemné a upravený Poplatek od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení Oznámení o indexaci. Nájemce je dále povinen zaplatit Pronajímateli rozdíl mezi částkou upraveného Nájemného a upraveného Poplatku a Nájemného a Poplatku doposud skutečně zaplacených za příslušné kalendářní měsíce od počátku období, za něž je Nájemné a Poplatek Oznámením o indexaci upravováno, a to až do kalendářního měsíce, ve kterém je Oznámení o indexaci doručeno Nájemci, a to včetně tohoto kalendářního měsíce.

Příloha 5 – specifikace Standardů Pronajímatele

1. Vnitřní stavební úpravy

1.1. Stěny

Dělicí stěny kanceláří a chodeb budou provedeny systémem Knauf W112 či jiným obdobným, cenově a technicky srovnatelným řešením.

1.2. Vnitřní okenní parapety

Vnitřní parapety jsou navrženy v atypickém provedení o hloubce cca 500 mm a šířce cca 1100 mm, s konickým zakončením bočních hran z desek MDF (lamino / CPL), povrchová úprava lamino nebo CPL.

1.3. Stropy

Stropy v kancelářích a chodbách budou provedeny zavěšeným akustickým SDK podhledem na pružných (akustických) závěsech, dvojitý křížový rošt, systém Knauf D112 či jiné obdobné, cenově a technicky srovnatelné řešení)

2. Dveře

Součástí standardu jsou dveře v provedení CPL, plné nebo částečně prosklené (max. cca 2/3 plochy, pískované bezpečnostní sklo), osazení do obložkové zárubně s těsněním po obvodu.

3. Podlahové krytiny

3.1. Kancelářské prostory, chodby

Kobercové čtverce, rozměr 50 × 50 cm, zátěžová třída min. 33, pokládka celoplošnou fixací / lepením, referenční výrobek Beltia – Profi Malmo 907.

3.2. Kuchyňky

Vinylové (PVC) dílce, náslapná vrstva min. 0,40 mm, zátěžová třída min. 34, pokládka celoplošným lepením. referenční výrobek Floor Forever – Vinyl Grad Stone 0,4.

3.3. WC

Keramická protiskluzová dlažba.

4. Elektroinstalace

Zásuvkové obvody (230 V a IT) budou vedeny v parapetních kabelových žlabech na stěnách, určených pro přímé osazení zásuvek do čela žlabu, silnoproud a IT budou odděleny pomocí vnitřní přepážky, vypínače osvětlení budou osazeny v SDK stěnách, mimo kabelové žlaby, ve stejném designovém systému jako zásuvky. Použita bude tato elektroinstalace: Kabelové žlaby Kopos – parapetní kanál PK 90×55 / PK 110×70 (s přepážkou), přístroje: ABB – Tango / Levit, případně obdobné, cenově a technicky srovnatelné řešení.

5. Osvětlení

Předmět nájmu bude osvětlen pomocí přisazených LED svítidel kancelářského typu, rozměr 600 × 600 mm, požadované parametry: $E_m \geq 500 \text{ lx}$, $UGR \leq 19$, $R_a \geq 80$, 4000 K, montáž na SDK podhled.

6. Vytápění

Předmět nájmu bude vytápěn teplovodní otopnou soustavou s deskovými otopnými tělesy, tělesa budou osazena pod okny, připojení spodní / boční dle stávajících rozvodů, regulace pomocí termostatických ventilů, a to v každé kanceláři.

7. WC

Součástí standardu je provedení čtyř (4) samostatných kabiny WC v režimu unisex. Každá kabina bude plně uzavíratelná a vybavena stojící WC kombi s duálním splachováním, keramickým umývadlem se stojánkovou pákovou baterií, zrcadlem nad umývadlem a odkládací poličkou. Ohřev TUV bude zajištěn samostatným el. bojlerem. Podlaha bude provedena z keramické protiskluzové dlažby. Stěny kabin budou obloženy keramickým obkladem do výšky cca 2100 mm, nad obkladem bude použit omyvatelný nátěr. Každá kabina bude vybavena samostatným LED svítidlem. Odsávání bude řešeno nástěnným ventilátorem s doběhem, spínaným společně s osvětlením kabiny.

8. Kuchyňky

Součástí standardu je pouze příprava instalací pro osazení kuchyňských linek. V hlavní kuchyňce (místnost 1.17) bude provedena elektrická přípojka pro myčku nádobí, bojler / ohřev TUV a lednici, dále přívod vody a odpad pro dřez a myčku. V prostoru vedlejší kuchyňky (v prostoru chodby 1.13) bude provedena elektrická přípojka pro bojler / ohřev TUV a lednici, dále přívod vody a odpad pro dřez, bez přípravy pro myčku.