

Dodatek č. 12 k podnájemní smlouvě ze dne 8. 2. 2016

Smluvní strany:

Dům služeb Karlovy Vary s.r.o.

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. C 26985
se sídlem: Závodní 391/96c, Dvory, 360 06 Karlovy Vary
zastoupená: Zdenou Hulínskou, jednatelkou společnosti
IČO: 29124786
DIČ: CZ 29124786
Číslo účtu: 5200010214/5500
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Centrum pro regionální rozvoj České republiky

se sídlem: Praha 7, Holešovice, Argentinská 1610/4
zastoupená: Petrem Štěpánkem Ph.D., generálním ředitelem
IČO: 04095316
DIČ: CZ04095316 (není plátce DPH)
Číslo účtu: 236021/0710, ČNB
(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají tento dodatek č. 12 k podnájemní smlouvě:

PREAMBULE

- (1) Smluvní strany prohlašují, že nájemce (v postavení podnájemce) a společnost RENOVO-SD s.r.o., se sídlem Závodní 391/96c, Dvory, 360 06 Karlovy Vary, IČO 28043359 (dále jen „**RENOVO-SD**“) (v postavení nájemce) uzavřely dne 8. 2. 2016 podnájemní smlouvu (dále jen „**Podnájemní smlouva**“), jejímž předmětem byl podnájem prostor nacházejících se v budově č.p. 391, postavené pozemku parc. č. 527/156, zapsané na LV č. 1185 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, katastrálním pracovištěm Karlovy Vary, pro katastrální území Dvory, obec Karlovy Vary. K Podnájemní smlouvě bylo uzavřeno celkem 11 dodatků.
- (2) Ke dni 28. 11. 2024 došlo v důsledku fúze sloučením k zániku spol. RENOVO-SD, přičemž na pronajímatele přešlo veškeré jmění spol. RENOVO-SD, tj. včetně Podnájemní smlouvy a budovy, jak jsou specifikovány v předchozím článku.
- (3) Smluvní strany prohlašují, že přechodem jmění spol. RENOVO-SD na pronajímatele došlo ke sloučení původního nájemce (spol. RENOVO-SD) a původního pronajímatele (spol. Dům služeb Karlovy Vary s.r.o.), v důsledku čehož se změnil právní vztah podle Podnájemní smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že v důsledku uvedené změny se podnájem podle Podnájemní smlouvy změnil a nyní existuje mezi pronajímatelem a nájemcem nájemní vztah podle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku. Obsah nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem je tvořen obsahem Podnájemní smlouvy ve znění dodatků č. 1 až č. 11.

- (4) Smluvní strany se tímto dodatkem **dohodly na úplném znění nájemní smlouvy** a dále se **dohodly na následujících změnách úhrady služeb:**
- (i) změně způsobu vyúčtování a platby spotřeby elektrické energie, elektrické energie k chlazení prostor, tepla, teplé vody a studené vody,
 - (ii) způsobu vyúčtování a platby za spotřebu elektrické energie spotřebovanou ve společných prostorách,
 - (iii) změně paušálních plateb za domovní odpad, úklid kanceláří (včetně hygienických a čisticích prostředků),
 - (iv) zavedení paušální platby za ostatní služby spojené s nájmem.
- (5) Smluvní strany prohlašují, že dosavadní práva a povinnosti vzniklá podle Podnájemní smlouvy nejsou úplným zněním nájemní smlouvy dotčena.
- (6) S ohledem na výše uvedené se smluvní strany dohodly na obsahu nájemní smlouvy, a to takto:

**Smlouva o nájmu prostoru
dle ust. § 2201 násl. občanského zákoníku:**

**I.
Předmět nájmu**

- (1) Pronajímatel je vlastníkem budovy - stavby č.p. 391 postavené na pozemku parc. č. 527/156 v katastrálním území Dvory, obec Karlovy Vary, část obce Dvory, zapsané na listu vlastnictví č. 1185 pro k.ú. Dvory u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary (dále jen „**Budova**“). Budova se nachází na adrese Závodní 391/96C, Dvory, 36006 Karlovy Vary.
- (2) Pronajímatel za podmínek stanovených v této smlouvě pronajímá nájemci místnosti a další prostory v Budově, jak jsou určeny v příloze č. 1 této smlouvy, a to s veškerými součástmi a příslušenstvím a vybavením (společně dále též „**Předmět nájmu**“) a nájemce Předmět nájmu za podmínek stanovených v této smlouvě do nájmu přijímá.
- (3) Pronajímatel a nájemce prohlašují, že Předmět nájmu si na základě Podnájemní smlouvy předali/převzali, a to včetně klíčů, vstupních, parkovacích a jiných přístupových karet a čipů, přičemž o takovém předání a převzetí byl sepsán předávací protokol. Pronajímatel souhlasí s instalací bezdrátového zvonku ke dveřím u místnosti č. 2.58 s dosahem do místnosti, kterou bude nájemce užívat jako sekretariát.
- (4) Nájemce je oprávněn si Předmět nájmu přizpůsobit z hlediska rozmístění nábytku dle svých potřeb a představ i bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- (5) Při užívání Předmětu nájmu je nájemce oprávněn bezúplatně užívat rovněž i společné prostory Budovy v rozsahu potřebném pro řádný chod Předmětu nájmu (např. vstupní prostory, chodby, výtah, schodiště apod.) a pronajímatel se zavazuje jejich užívání v potřebném rozsahu umožnit nájemci.
- (6) Nájemce, jeho zaměstnanci, klienti a dodavatelé jsou oprávněni vstupovat a odcházet z Budovy kdykoliv, a to i mimo provozní dobu upravenou v provozním řádu Budovy, a to jak v pracovních, tak i v nepracovních dnech.

- (7) Nájemce je oprávněn za trvání této smlouvy po pronajímateli požadovat, bez ohledu na specifikaci Předmětu nájmu dle čl. I. odst. 2 této smlouvy, snížení výměry Předmětu nájmu, a to formou vrácení nepotřebných místností v rozsahu uceleného celku místností, které jsou Předmětem nájmu, pronajímateli; pronajímatel se zavazuje tomuto požadavku nájemce vyhovět. Nájemce při výběru místností, které budou vráceny pronajímateli, přihlédne k jeho preferencím, pokud je pronajímatel sdělí. Nájemce však není povinen těmto preferencím vyhovět, pokud by to bylo v rozporu s jeho provozními potřebami. O takové změně Předmětu nájmu bude sepsán písemný dodatek k této smlouvě. V takovém dodatku se smluvní strany zejména dohodnou na snížení výše nájemného (snížení bude vypočteno jako alikvotní část, a to podle výše původní výměry Předmětu nájmu a snížené výměry Předmětu nájmu, při použití stanovené výše nájemného za 1m² plochy, jak je uvedena v čl. IV odst. 1 této smlouvy) a o dalších souvisejících otázkách. Žádost o snížení výměry Předmětu nájmu vrácením nepotřebných kanceláří je nájemce oprávněn učinit pouze jednou za dobu trvání nájmu dle této smlouvy a tato žádost musí být doručena pronajímateli alespoň šest (6) kalendářních měsíců před zamýšleným snížením výměry Předmětu nájmu. Smluvní strany prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy nebyla tato možnost nájemcem dosud uplatněna.
- (8) Pronajímatel se zavazuje udržovat od doby počátku nájmu a pak po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy bezbariérový vstup do Budovy a dále do Předmětu nájmu. Bezbariérový vstup do Budovy a Předmětu nájmu musí být viditelně označen a musí být v kvalitě odpovídající příslušným předpisům.
- (9) Ocitne-li se pronajímatel v prodlení se splněním kterékoliv z povinností plynoucích mu z odst. 2, 3, 5, 8 tohoto článku výše, bude povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den, kdy bude pronajímatel v prodlení; tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody.

II. Účel a předmět smlouvy

- (1) Pronajímatel tímto za podmínek dále uvedených přenechává nájemci Předmět nájmu do užívání za účelem provozování Centra pro regionální rozvoj České republiky, pracoviště Karlovy Vary.

III. Doba trvání nájemního vztahu

- (1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do dne 31. 12. 2031.
- (2) Nejpozději v den skončení nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, a to ve stavu v jakém ho při započetí užívání převzal, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení a případným úpravám provedeným na základě či v souladu s touto smlouvou či Podnájemní smlouvou. O faktickém předání a převzetí Předmětu nájmu bude pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol.

IV. Nájemné

- (1) Nájemné za užívání Předmětu nájmu si smluvní strany sjednávají ve výši stanovené ve výpočtovém listu nájemného, který je přílohou č. 2 této smlouvy (dále jen „**Výpočtový list**“).

- (2) Veškeré peněžité platby dle této smlouvy budou nájemcem placeny převodem na účet pronajímatele vedený Raiffeisenbank a.s. č. ú. **5200010214/5500** (dále jen „**Účet**“). Platba je zaplácena řádně a včas, pokud byla připsána na Účet nejpozději v den její splatnosti.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že je nájemce povinen hradit pronajímateli sjednané měsíční platby nájemného dle čl. IV odst. 1 této smlouvy, splatné vždy nejpozději do dvacátého (20.) dne běžného kalendářního měsíce za který nájemné náleží, nebo do data uvedeného na splátkovém kalendáři, pokud je datum pozdější, a to na základě splátkového kalendáře, jež je daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Splátkový kalendář na nájemné ve výši sjednané v čl. IV odst. 1 této smlouvy bude vydáván pronajímatelem jednou ročně s účinností od 1. 1. daného kalendářního roku a bude nájemci doručen vždy do 31. 1. daného kalendářního roku se splatností do 30 dnů ode dne doručení. Výjimku z tohoto ustanovení tvoří první splátkový kalendář na nájemné pro období od 1. 5. 2026 do 31. 12. 2026, který bude účinný od 1. 5. 2026 a který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že za den uskutečnění zdanitelného plnění u plateb nájemného bude považován vždy 1. kalendářní den v příslušném kalendářním měsíci, pokud není ve splátkovém kalendáři nebo faktuře stanoveno jinak. Smluvní strany se též dohodly, že každý splátkový kalendář vydaný pronajímatelem musí obsahovat text s označením projektu, nebo jiný obdobný text s označením jiného projektu tak, jak jej nájemce písemně sdělí pronajímateli.
- (4) Skončí-li nájem dle této smlouvy před uplynutím celé doby, na kterou je vystaven splátkový kalendář, zaniká splátkový kalendář v rozsahu, ve kterém přesahuje dobu skutečného trvání nájmu této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že v případě, že nájemní vztah skončí k jinému dni než k poslednímu dni kalendářního měsíce, zaniká splátkový kalendář k poslednímu dni kalendářního měsíce bezprostředně přecházejícího kalendářnímu měsíci, v němž skutečně došlo ke skončení nájemního vztahu. Nájemné za poměrnou část posledního měsíce trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, bude uhrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem nájemci. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se hradit nájemné popř. jeho část na základě takto vystavené faktury v termínu splatnosti určeném pronajímatelem, který nebude kratší než 10 dní od doručení faktury nájemci.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že se nebude skládat jistota (kauce).

V.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich úhrada

- (1) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci poskytování služeb v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, a to zejména dodávky elektrické energie, tepla a teplé a studené vody, odvod odpadních vod, odvoz a likvidaci směšného komunálního odpadu a separované složky odpadu, chlazení prostor a dále v případě potřeby nebo na žádost nájemce provozní revize, servisní práce, běžné opravy a údržbu Předmětu nájmu, deratizaci a desinsekci, úklid užívaných nebytových prostor v Předmětu nájmu a hygienické a čistící prostředky pro provoz kuchyňky a toalet, provoz výtahů a centrální recepce, a to za poplatky a v rozsahu stanoveném ve Výpočtovém listě, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „**služby**“).
- (2) Dodávky elektrické energie bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle ceny od hlavních dodavatelů v množství dle rozúčtování za dané období dle poměru podlahové plochy, která není napojena na samostatné podružné měřidlo a je touto smlouvou pronajata nájemci, vůči celkové

podlahové ploše Budovy, která není napojena na samostatné podružná měřidla. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude platit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na náklady za dodávky elektrické energie pro Předmět nájmu dle přílohy č. 2 k této smlouvě. Nájemce se rovněž zavazuje hradit pronajímateli podíl na nákladech na dodávky elektrické energie pro společné prostory Budovy (jak jsou graficky vyznačeny v příloze č. 1 této smlouvy), a to podle poměru podlahové plochy prostor tvořících Předmět nájmu vůči celkové pronajaté ploše v Budově (tj. celková výměra společných prostor Budovy užívaných nájemcem je 167,80 m², přičemž po úpravě dle uvedeného poměru je kalkulovaná plocha společných prostor v Budově 83,68 m²). Nájemce bude platit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na náklady za dodávky elektrické energie pro společné prostory Budovy dle přílohy č. 2 k této smlouvě.

- (3) Dodávky tepla bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle ceny od hlavních dodavatelů. Spotřeba v prostorách popř. chodbách, bude zjištěna podle poměru podlahové plochy nebytového prostoru, který je vytápěn, a je touto smlouvou pronajat nájemci. Doba zahájení a ukončení topné sezony se řídí vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. 194/2007 Sb. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude platit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na náklady za dodávky tepla pro Předmět nájmu ve výši stanovené přílohou č. 2.
- (4) Dodávky teplé a studené vody a odvod odpadních vod bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat a to za dané období podle poměru podlahové plochy prostor tvořících Předmět nájmu vůči celkové pronajaté ploše v Budově. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude platit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na náklady za dodávky teplé a studené vody a odvod odpadních vod pro Předmět nájmu ve výši stanovené přílohou č. 2.
- (5) Odvoz a likvidaci komunálního odpadu a separované složky odpadu bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude za tuto službu platit paušální částku ve výši stanovené přílohou č. 2. Tato paušální částka není zálohovou platbou, pročež se nebude na konci kalendářního roku ani jiného zúčtovacího období provádět vyúčtování ani vypořádání případných přeplatků či nedoplatků za tuto službu.
- (6) Pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce úklid Předmětu nájmu, včetně pravidelného doplňování čistících a toaletních prostředků, a nájemce mu bude náklady s tím spojené uhrazovat paušální částkou ve výši stanovené v příloze č. 2 této smlouvy. Tyto paušální částky nejsou zálohovými platbami, pročež se nebude na konci kalendářního roku ani jiného zúčtovacího období provádět vyúčtování ani vypořádání případných přeplatků či nedoplatků za tuto službu. V případě zúžení Předmětu nájmu, resp. snížení výměry prostor v nájmu dle čl. I odst. 7 této smlouvy se cena úklidu přiměřeně sníží o alikvotní část určenou podle výše původní výměry Předmětu nájmu. V příloze č. 3 je uveden rozpis úklidu Předmětu nájmu.
- (7) Nájemce se rovněž zavazuje hradit pronajímateli podíl na nákladech na úklid společných prostor Budovy a ostatních služeb v Budově (a to provoz výtahů, centr. recepce, ostraha budovy apod.) ve výši stanovených paušálními částkami podle přílohy č. 2. Tyto paušální částky nejsou zálohovými platbami, pročež se nebude na konci kalendářního roku ani jiného zúčtovacího období provádět vyúčtování ani vypořádání případných přeplatků či nedoplatků za tyto služby.

- (8) Pronajímatel se dále zavazuje zajišťovat pro nájemce technickou podporu „Remote Hands“. Nájemce bude pronajímateli náklady spojené s touto službou nahrazovat paušálně, a to částkou ve výši 800,- Kč bez DPH/měsíc. Služba „Remote Hands“ zahrnuje především tyto služby: technická asistence na místě (tj. v Budově a Předmětu nájmu), restarty, vypnutí, zapnutí HW prvků, vizuální ověření pomáhající při vzdáleném řešení problémů, přesun/přepojení či zabezpečení kabeláže, informace o stavu zařízení, ukazatele stavu, zadávání jednoduchých příkazů na přeinstalované zákaznické konzoli, instalace, výměna/odstranění vyměnitelných či modulárních komponentů zařízení (např. pásky, směrovače/přepínače, interní moduly či karty, disky, paměti, atd.), pomoc zákazníkovi s fyzickou instalací, přesunutím či pohybem zařízení. Náklady pronajímatele představující hotové výdaje za materiál nezbytný k běžné drobné údržbě bude nájemcem uhrazen pronajímateli dle skutečných nákladů, s tím, že tyto náklady budou vyúčtovány samostatným dokladem jako více náklady.
- (9) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za provoz klimatizačních jednotek měsíční paušální platbu nazvanou „chlazení prostor“. Klimatizační jednotky jsou instalovány do pronajatých prostor označených č. 2.10, 2.11, 2.15, 2.16, 2.52, 2.53, 2.54, 2.55, 2.56, 2.57, 2.58, 2.59, 2.60, 2.07, 2.63, 2.64 s výjimkou prostor označených č. 2.03, 2.04 a 2.05 (WC), 2.09, 2.17 (kuchyňky) a 2.13, 2.14, 2.62 a 2.72. V místnosti č. 2.15 již byla umístěna klimatizační jednotka při přebírání prostor v rámci druhé etapy podnájmu podle Podnájemní smlouvy. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby chlazení výše uvedených prostor tvořící Předmět nájmu. Tato služba zahrnuje zejména provoz, údržbu, servis a pravidelné prohlídky (včetně čištění), revize, kontroly a zkoušky klimatizačního systému a všech jeho vnitřních a venkovních součástí tak, aby nájemce mohl po celou dobu nájmu využívat funkcí klimatizačního systému, tj. zejména regulovat teplotu vzduchu ve všech prostorech vybavených klimatizací dle této smlouvy; pronajímatel se dále zavazuje bez zbytečného odkladu odstraňovat případné nedostatky, poruchy a výpadky klimatizačního systému tak, aby měl nájemce možnost kdykoliv regulovat teplotu vzduchu. Strany smlouvy se dohodly na paušální platbě „chlazení prostor“ na ceně 25,00 Kč/m²/měsíčně bez DPH. Pro výpočet paušální platby je stanovena plocha 429,12 m².
- (10) Pronajímatel se zavazuje provádět na žádost nájemce rovněž i drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu v časových intervalech odpovídajících běžnému opotřebení Předmětu nájmu a jeho součástí a příslušenství, zejména spočívající v malování, opravě omítek, údržbě obkladů zdí, údržbě a opravách podlahových krytin a sociálního zařízení, údržbě oken, dveří a zámků a jiného kování a osvětlení (např. výměnu vadných zářivkových trubic, žárovek, opravy a výměny zámků, kování, okenních a dveřních skel apod.); s tím, že nájemce hotové výdaje za materiál a práci nutné k takové opravě a údržbě, nejvýše však do částky 7.500,- Kč bez DPH, uhradí pronajímateli, a to na základě faktury pronajímatele, na jejíž vystavení, náležitosti, přílohy, opravy a doplnění a splatnost se použijí ust. odst. 13 tohoto článku níže. Pokud souhrnná částka za drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu a veškerých jeho součástí a příslušenství vynaložená nájemcem přesáhne v kalendářním roce peněžní částku ve výši 75.000,- Kč bez DPH, zavazuje se pronajímatel další drobné opravy a běžnou údržbu ve zbytku daného kalendářního roku provádět pro nájemce na svůj náklad. K provedení takové opravy či údržby nájemce umožní pronajímateli přístup do Předmětu nájmu. Ujednáním tohoto odstavce není dotčena povinnost pronajímatele provádět na své náklady ostatní údržbu Předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy a udržovat na své náklady Předmět nájmu ve stavu způsobilém pro jeho užívání nájemcem ke sjednanému účelu. Pro vyloučení případných pochybností se smluvní strany dohodly, že opravy, úpravy a údržba Předmětu nájmu přesahující na výdajích za materiál a práci v souhrnu částku 7 500,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu se nepovažují za drobné opravy ani běžnou údržbu, nýbrž za udržování Předmětu nájmu ve stavu způsobilém

pro jeho řádné užívání nájemcem, pročež se pronajímatel zavazuje provést je na své náklady, aniž by byl oprávněn požadovat po nájemci za jejich provedení jakoukoliv úplatu či náhradu.

- (11) Pronajímatel se dále zavazuje provádět v Předmětu nájmu na žádost a na náklady nájemce deratizaci a desinsekci, které pronajímatel nájemci přefakturuje. Vystavení faktury, její náležitosti, přílohy, opravy a doplnění a splatnost se přiměřeně řídí ust. odst. 13 tohoto článku níže.
- (12) Měsíční zálohové platby a paušální platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu dle čl. V odst. 2 až 9 jsou splatné vždy nejpozději do dvacátého (20.) dne běžného kalendářního měsíce, a to na základě splátkového kalendáře, jež je daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Splátkový kalendář na tyto měsíční paušální a zálohové platby ve výši sjednané v čl. V odst. 2 až 9 této smlouvy bude vydáván pronajímatelem jednou ročně s účinností od 1. 1. daného kalendářního roku a bude nájemci doručen vždy do 31. 1. daného kalendářního roku. Výjimku z tohoto ustanovení tvoří první splátkový kalendář na tyto zálohové a paušální platby pro období od 1. 5. 2026 do 31. 12. 2026, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že za den uskutečnění zdanitelného plnění u těchto zálohových a paušálních plateb bude považován vždy 1. kalendářní den v příslušném kalendářním měsíci, pokud není ve splátkovém kalendáři nebo faktuře stanoveno jinak.
- (13) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady na služby uvedené v čl. V odst. 10 a 11 na základě daňového dokladu — faktury pronajímatele doručeného nájemci nejpozději do 1 měsíce od poskytnutí takové služby. Přílohou každého daňového dokladu (faktury) musí být i rozpis účtovaných služeb a kopie dodavatelských daňových dokladů, na základě kterých pronajímatel služby přeúčtovává nájemci. Pokud nebude daňový doklad (faktura) obsahovat veškeré náležitosti a přílohy, nepřihlíží se k ní a pronajímatel je povinen i bez výzvy nájemce opravit či doplnit takový daňový doklad (fakturu). Platby za služby uvedené v čl. V odst. 10 a 11 jsou splatné do 14 dnů od doručení faktury pronajímatele nájemci či ode dne doručení jejího opraveného či doplněného znění nájemci, a to podle toho, co nastane později. Tyto platby jsou splatné na Účet pronajímatele nebo na jiný bankovní účet pronajímatele uvedený na daňovém dokladu.
- (14) Celková výše nedoplatku či přeplatku po odečtení záloh na platbách placených zálohově dle tohoto článku za příslušný kalendářní rok bude písemně vyúčtována pronajímatelem nájemci 1x ročně. Každé vyúčtování musí mít podobu daňového dokladu a musí obsahovat rozpis účtovaných služeb za dané období, rozúčtování zaplacených záloh proti skutečným nákladům na zálohově placené služby, jakož i kopie dodavatelských faktur, z nichž byla skutečná výše nákladů pronajímatelem určena. Nebude-li vyúčtování obsahovat některou z položek nebo příloh (zejména dodavatelských faktur) uvedených v tomto odstavci, je nájemce oprávněn vyúčtování vrátit pronajímateli k opravě či doplnění. Případné přeplatky na platbách za zálohově placené služby se pronajímatel zavazuje vrátit nájemci nejpozději do 20 dnů od doručení vyúčtování dle tohoto odstavce nájemci. Případné nedoplatky na platbách za zálohově placené služby se nájemce zavazuje uhradit nejpozději do 20 dnů od doručení řádného vyúčtování (tj. včetně rozpisu, rozúčtování a dodavatelských faktur) a faktury pronajímatele na částku rovnající se skutečnému nedoplatku na těchto službách. Nebude-li vyúčtování obsahovat některou z položek nebo příloh uvedených v tomto odstavci, je nájemce oprávněn vyúčtování vrátit pronajímateli k opravě či doplnění.

- (15) V případě prokazatelného zvýšení nákladů pronajímatele za služby poskytované nájemci dle tohoto článku způsobeného zvýšením plateb pronajímatele dodavatelům těchto služeb je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným oznámením zvýšit odpovídajícím způsobem i měsíční zálohy nebo měsíční paušální platby dle tohoto článku této smlouvy nájemci. Součástí takového písemného oznámení bude nový výpočtový list a splátkový kalendář. Jejich zvýšení je pro nájemce účinné prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po obdržení písemného oznámení pronajímatele o předmětném zvýšení plateb s novým platebním a splátkovým kalendářem a s tím, že platby v nové výši bude nájemce povinen hradit v řádném termínu splatnosti dle splátkového a platebního kalendáře. Přílohou výpočtového listu a platebního kalendáře musí být rozpis služeb, u nichž dochází k navýšení plateb, a to s kalkulací původní a nové výše plateb za dotčené služby, a to včetně kopie dodavatelských daňových dokladů prokazujících zvýšení nákladů pronajímatele na služby, u nichž se pronajímatel domáhá navýšení plateb po nájemci, jinak se k jednostrannému oznámení pronajímatele nepřihlíží. Smluvní strany se dohodly, že zvýšení plateb dle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn provést nejvýše jedenkrát v kalendářním roce a nejvýše o 10 % ročně, jinak se k takovému navýšení nepřihlíží. Nová cena služby po jednostranném zvýšení paušálních plateb pronajímatelem nesmí přesahovat její cenu obvyklou v daném místě a čase, jinak se k takovému navýšení nepřihlíží.
- (16) V případě prodloužení nájmu s jakoukoliv platbou pronajímateli dle tohoto článku této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle těchto plateb smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodloužení, která je splatná na základě dohody smluvních stran bez ohledu na zavinění nájemce, do 1 měsíce od doručení výzvy pronajímatelem nájemci o porušení smluvní povinnosti, a to na Účet pronajímatele. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, přičemž strany smlouvy se tímto výslovně odchyľují od ustanovení § 2050 občanského zákoníku.
- (17) Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájmu tak, že pronajímatel je za trvání nájmu oprávněn vždy k 1. březnu příslušného roku jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájmu je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
- (18) Ocitne-li se pronajímatel v prodloužení se splněním kterékoliv z povinností plynoucích mu z odst. 1 až 10 tohoto článku výše, bude povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den, kdy bude pronajímatel v prodloužení; tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody.
- (19) Pronajímatel prohlašuje, že celková plocha Budovy je 5 154,56 m², z toho výměra prostor nájemce v Předmětu nájmu je 462,12 m², výměra klimatizovaných prostor je 320,05 m² a výměra vytápěných prostor je 288,60 m². Pro účely vyúčtování služeb bude vycházeno z níže uvedených výměr:

Specifikace druhu prostor	Výměra prostor v Objektu (m ²)	Výměra prostor v Předmětu nájmu (m ²)
Elektrická energie	5 154,56	462,12
Elektrická energie – společné prostory	5 154,56	83,68

Elektřina – klimatizované prostory – podružné elektroměry	3 864,00	320,05
Teplá a studená voda	5 154,56	462,12
Vytápěné prostory	4 934,00	288,60

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- (1) Nájemce nesmí provádět jiné stavební úpravy, změny či opravy Předmětu nájmu než ty, které plynou z této smlouvy, ledaže by k těmto jiným stavebním úpravám, změnám či opravám obdržel písemný souhlas pronajímatele.
- (2) Nájemce je oprávněn nechat po předchozím písemném souhlasu s vizuálem a na své náklady umístit své firemní označení v nebo na Budově u vstupu, vše s ohledem na design budovy, a pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost k umístění takového označení a k případnému získání veřejnoprávních povolení k jeho umístění.
- (3) Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu řádně a v souladu s účelem této smlouvy a dbát o jeho dobrý stav.
- (4) Nájemce je povinen dbát na to, aby užíváním Předmětu nájmu neobtěžoval nad míru obvyklou uživatele ostatních prostor v Budově a uživatele okolních nemovitostí a dbát na to, aby i jeho zaměstnanci, zákazníci a obchodní partneři, kteří s jeho souhlasem Předmět nájmu navštěvují takto uživatele ostatních prostor v budově a uživatele sousedních nemovitostí neobtěžovali.
- (5) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu a společných částí Budovy a je povinen předat Předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání dle sjednaného účelu nájmu a v tomto stavu jej též na vlastní náklady udržovat po celou dobu nájmu.
- (6) Nájemce se zavazuje dodržovat v Předmětu nájmu všechny zásady a předpisy požární ochrany.
- (7) Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad a pro nájemce bezúplatně provádět či zajistit provedení veškerých periodických a jiných revizí, kontrol, prohlídek, zkoušek a servisu elektrických i jiných vyhrazených zařízení, které jsou součástí Předmětu nájmu, zejména, požárně bezpečnostních zařízení a osvětlení, vzduchotechniky atd., jakož i vybavit Předmět nájmu věcnými prostředky požární ochrany, zejména hasicími přístroji, a provádět či zajistit provedení jejich revizí, kontrol, údržby, doplnění či výměny v souladu s příslušnými právními předpisy. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany prohlašují, že tato povinnost pronajímatele se nevztahuje na elektrická zařízení, která vlastní nájemce.
- (8) Pronajímatel prohlašuje, že Budova je vybavena datovými rozvody umožňujícími provoz datové sítě mj. i v Předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci plné a nerušené užívání veškerých datových rozvodů v Budově a provádět jejich údržbu a opravy tak, aby provoz datové sítě nebyl omezen nebo přerušen.

- (9) Pronajímatel umožní nájemci umístění aktivních prvků počítačové sítě do vlastní serverovny v místnosti č. 2.07 nacházející se ve druhém nadzemním podlaží Budovy. Aktivní síťové prvky nájemce budou v serverovně umístěny ve vlastní uzamykatelné technologické skříni (RACKu) a tak zabezpečeny proti neoprávněnému přístupu. Přístup do serverovny [ať již ze strany pronajímatele nebo nájemce nebo zástupců dalších subjektů, kteří vykonávají správu IT či zařízení umístěného v serverovně (v této smlouvě dále také jako „**oprávněný subjekt**“)] bude možný pouze za současné účasti pověřených osob pronajímatele a nájemce. Každý vstup bude zaznamenán do knihy vstupů s uvedením data a času vstupu, jmen a podpisů zúčastněných, důvodu vstupu a času opuštění serverovny. Toto ustanovení o vstupu oprávněných osob za účasti pověřených osob pronajímatele a nájemce do prostor serverovny neplatí pouze v případě nutnosti vstupu do serverovny při nenadálé události, kdy není možné zajistit přítomnost pověřených osob pronajímatele a nájemce do 15 minut od okamžiku požádání o zajištění vstupu ze strany jedné smluvní strany druhé smluvní straně či ze strany oprávněného subjektu. Obdobně se postupuje i při havárii, kdy je nutno do serverovny vstoupit neprodleně. Z toho důvodu uloží nájemce klíč od serverovny zapečetěný v obálce do klíčového trezoru umístěného v prostorách recepce Budovy a na vnější straně obálky bude uvedeno jméno, adresa a telefonní číslo osoby, kterou je třeba v případě výše uvedené nenadálé události či havárie (případ použití) vyrozumět a dále jméno a telefonní číslo na jejího zástupce. O případném použití klíče je jedna smluvní strana povinna informovat druhou předem a není-li to možné, pak neprodleně po použití tohoto klíče. Osoby se mohou v prostoru serverovny zdržovat pouze po dobu nezbytně nutnou a mají povinnost dbát na to, aby při jejich činnosti nedošlo k poškození či porušení řádného chodu IT technologií, v prostoru je přísný zákaz kouření a manipulace s ohněm. Pronajímatel též prohlašuje, že serverovna - (včetně jejího stavebního provedení, elektroinstalace a zařízení) vyhovuje platným právním předpisům, jakož i českým technickým a bezpečnostním normám. V případě změn takových předpisů a norem se pronajímatel zavazuje bez zbytečného odkladu učinit veškerá opatření k tomu, aby jim místnost serverovny vyhovovala. V této souvislosti se pronajímatel rovněž zavazuje zajistit klimatizaci serverovny (místnosti č.2.07), která bude nepřetržitě udržovat stabilní průměrnou teplotu vzduchu ve výši 24 stupňů Celsia tak, aby v žádné části této místnosti teplota vzduchu nepřevýšila 35 stupňů Celsia za plného provozu všech v ní umístěných síťových zařízení, včetně zařízení nájemce.
- (10) Pronajímatel prohlašuje, že Budova a Předmět nájmu jsou vybaveny a zabezpečeny elektronickým zabezpečovacím systémem, jehož provoz bude pro nájemce zajišťovat a udržovat pronajímatel po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy. Pronajímatel zavazuje předat nájemci veškeré vstupní přístupové kódy, karty, čipy a jiná zařízení sloužící k jeho obsluze a provozu a umožnit nájemci jeho nerušené užívání. Pronajímatel se rovněž zavazuje udržovat tento systém v provozu, zajišťovat na své náklady jeho údržbu a opravy a bez zbytečného odkladu odstranit jeho případné nedostatky nebo výpadky. Zabezpečovací systém musí tvořit alespoň následující prvky, a to elektronický zámek k hlavnímu vstupu do Předmětu nájmu s bezkontaktním přístupovým systémem (na čip nebo kartu), detektory pohybu u všech vstupů do Předmětu nájmu, GSM modul k zasílání oznámení a poplašných zpráv, detektory kouře, poplašnou sirénu a ovládací modul zabezpečovacího systému.
- (11) Pronajímatel je oprávněn po předchozím písemném oznámení doručeném nájemci nejméně 24 hodin předem a jen za účasti nájemce, resp. jeho pracovníka, vstoupit v pracovních dnech od 8:00 hod. do 16:00 hod. do Předmětu nájmu za účelem prohlídky jeho stavu včetně jeho součástí a příslušenství, provedení potřebné opravy nebo údržby, jakož i kontroly dodržování podmínek této smlouvy a právních předpisů, a dále též za účelem odečtu hodnot na příslušných měřidlech a vodoměrech. Bez účasti nájemce, resp. jeho pracovníka, je pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu jen v případě nutnosti

bezprostřední ochrany majetku a zdraví v Předmětu nájmu (zejména při haváriích nebo živelních katastrofách), nelze-li ochranu a účast nájemce či jeho pracovníka zajistit jinak; o takovém vstupu je pronajímatel povinen okamžitě informovat nájemce a je povinen vstup zapsat do knihy vstupů, kterou za tím účelem pronajímatel povede. Takový vstup pronajímatele do Předmětu nájmu nemůže být využit k jinému účelu. Pronajímatel je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností pronajímatele plynoucích mu z tohoto odstavce; tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok nájemce na náhradu vzniklé škody.

- (12) Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel není oprávněn na úhradu svých pohledávek za nájemcem uplatnit zadržovací právo k věcem nájemce či jeho zaměstnanců, klientů a dodavatelů, nacházejících se v Budově. Za tímto účelem není pronajímatel oprávněn ani vstupovat do Předmětu nájmu.
- (13) Ocitne-li se pronajímatel v prodlení se splněním kterékoliv z povinností plynoucích mu z odst. 2, 8, 9 a 10 tohoto článku výše, bude povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den, kdy bude pronajímatel v prodlení; tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody.

VII. Skončení nájemního vztahu

- (1) Nájemní vztah je možné skončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
- (2) Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem založený touto smlouvou písemnou výpovědí doručenou nájemci, a to jen v případě, že nájemce podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy nebo zákona. Porušením povinností, které zakládá právo pronajímatele na výpověď nájmu se rozumí výhradně to, že:
- a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle této smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc od doručení písemného upozornění pronajímatele nájemci na takové prodlení;
 - b) nájemce pokračuje v užívání Předmět nájmu v zásadním rozporu s účelem nájmu stanoveným v této smlouvě, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
 - c) nájemce pokračuje v užívání Předmět nájmu nebo společných prostor v Budově způsobem, jež je v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
 - d) nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - e) nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené provozním řádem Budovy a takové porušení neodstraní k písemné výzvě pronajímatele ani v dodatečné 30 denní lhůtě od jejího doručení nájemci;
 - f) má-li být Budova, v níž se Předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
- (3) Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu také z důvodu uvedeném v ust. § 2232 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (4) Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z důvodů uvedených v ust. § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2232 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dále též z následujících důvodů:

- a) bude-li podstatně změněn předmět činnosti nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu;
 - b) bude-li rozhodnuto o reorganizaci, restrukturalizaci: nebo jiné podstatné organizační změně nájemce nebo jeho pracovišti umístěného v Předmětu nájmu;
 - c) bude-li zrušen nájemce nebo bude-li rozhodnuto o zrušení jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu;
 - d) bude-li rozhodnuto o přemístění nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v Předmětu nájmu.
- (5) Výpovědní doba pronajímatele i nájemce činí šest (6) měsíců, nestanoví-li zákon výpovědní dobu žádnou, a počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

VIII.

Doručování a adresy pro doručování

- (1) Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou nebo doručením do datové schránky.
- (2) Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:
 - (i) při doručování osobně:
 - dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
 - dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek; nebo
 - dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.
 - (ii) při doručování poštou:
 - dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo
 - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této smlouvy.
 - (iii) při doručování do datové schránky
 - dnem doručení do datové schránky
- (3) Ke dni podpisu smlouvy je adresou pro doručování pronajímateli a nájemci adresa uvedená v záhlaví této smlouvy.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

IX.

Závěrečná ustanovení

- (1) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami smlouvy a účinnosti dne 1. 5. 2026. Smluvní strany berou na vědomí, že k účinnosti smlouvy je potřeba její uveřejnění v Registru smluv dle § 6 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., které zajistí nájemce.
- (2) Smluvní strany se dále dohodly, že způsob vyúčtování energií, jak je uveden v čl. V. této smlouvy, bude použit i na dosud nevyúčtované dodávky energií podle Podnájemní smlouvy za rok 2025.
- (3) Tuto smlouvu lze měnit jen písemnou dohodou obou smluvních stran.

- (4) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Tato smlouva může být podepsána v elektronické podobě, a to za použití elektronických podpisů (tj. zaručeného elektronického podpisu či kvalifikovaného elektronického podpisu), a to v souladu s ust. § 561 odst. 1 občanského zákoníku a zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce; v takovém případě je tato smlouva vyhotovena v jednom (1) vyhotovení.
- (5) Smluvní strany prohlašují, že jejich vůle je svobodná a vážná, obsah této smlouvy považují za určitý a srozumitelný, nesjednaný v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují podpisem této smlouvy.
- (6) Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nemá to vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ustanovení ostatních. Pro takový případ se smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu po dni, kdy taková okolnost vyjde najevo, takové ustanovení nahradí ustanovením novým, platným, účinným a vykonatelným, které bude nejvíce odpovídat smyslu původního ustanovení smlouvy.

Přílohy:

Příloha č. 1 – identifikace předmětu nájmu včetně půdorys předmětu nájmu

Příloha č. 2 – splátkový kalendář a výpočtový list od 1. 5. 2026

Příloha č. 3 – rozpis úklidu Předmětu nájmu

Příloha č. 4 – popis technických řešení datových rozvodů poskytovaných Centru

Příloha č. 5 – provozní řád administrativní budovy

V Karlových Varech dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:


.....
Zdena Hulínská
jednatelka

.....
Petr Štěpánek, Ph.D.
generální ředitel

TABULKA MÍSTNOSTÍ 1.NP

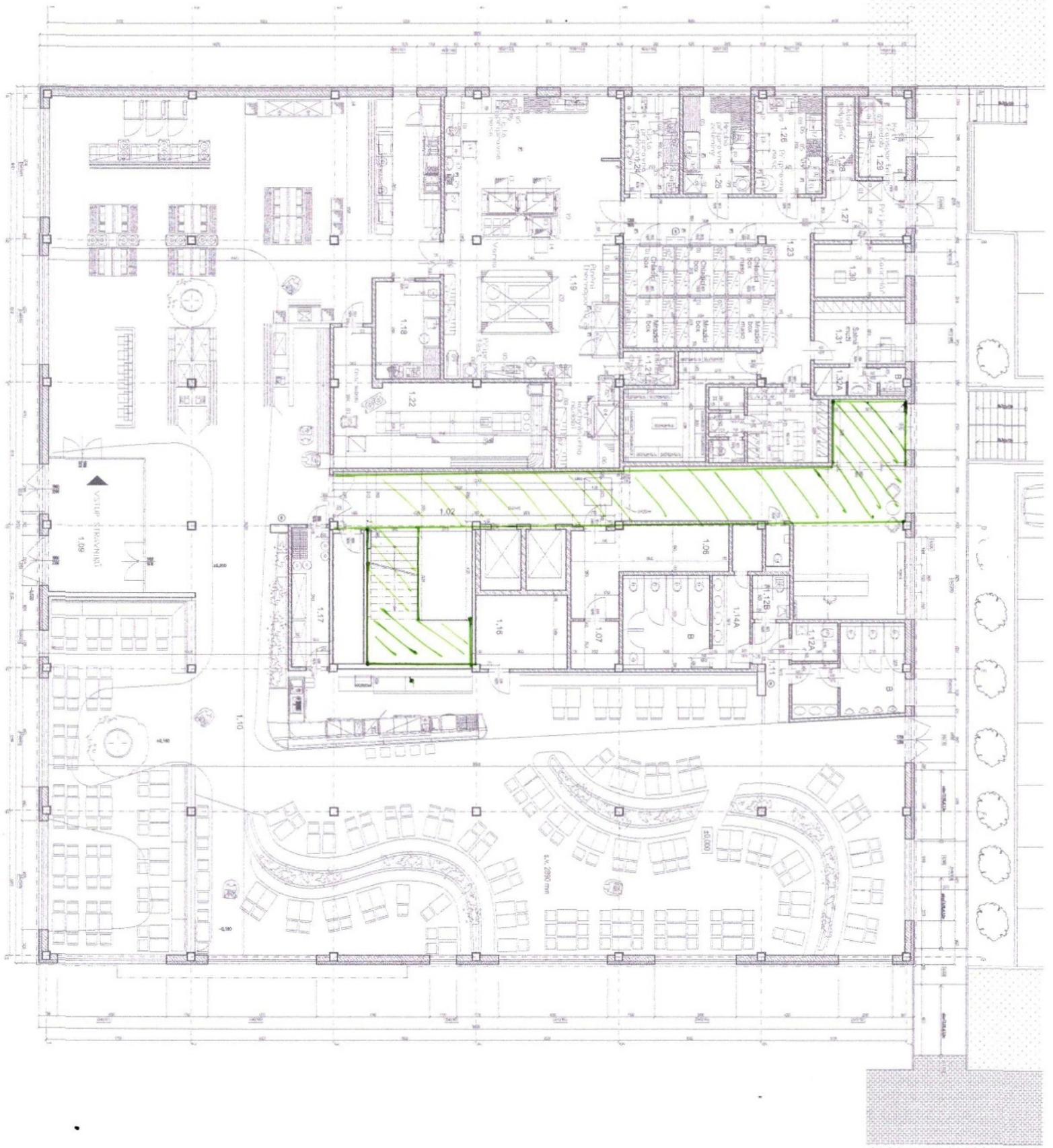
OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA	PODHLLED
1.01	VSTUP	8,65	ker.dlažba	SDK
1.02	CHODBA	53,25	ker.dlažba	SDK
1.03	SCHODIŠŤOVÝ PROSTOR	22,60	ker.dlažba	SDK
1.04	TECHNICKÁ MÍSTNOST	7,20	ker.dlažba	SDK
1.05	WC	1,75	ker.dlažba	SDK
1.06	TECHNICKÁ MÍSTNOST	16,55	ker.dlažba	SDK
1.07	TECHNICKÁ MÍSTNOST	4,00	ker.dlažba	SDK
1.08	TECHNICKÁ MÍSTNOST	8,10	ker.dlažba	SDK
1.09	ZÁDVEŘÍ	22,4	df.podlaha	SDK
1.10	JÍDELNA S VÝDEJEM JÍDEL	705,0	df.podlaha	SDK
1.11	CHODBA	5,20	ker.dlažba	SDK
1.12	WC – IMOBILNÍ	6,00	ker.dlažba	SDK
1.13	WC – MUŽI	15,10	ker.dlažba	SDK
1.14	WC – ŽENY	20,7	ker.dlažba	SDK
1.15	ÚKLIDOVÁ KOMORA	2,50	ker.dlažba	SDK
1.16	SKLAD	11,90	ker.dlažba	SDK
1.17	SKLAD	9,25	ker.dlažba	SDK
1.18	PŘÍPRAVA STUDENÉ KUCHYNĚ	11,10	ker.dlažba	SDK
1.19	VARNA	97,85	ker.dlažba	SDK
1.20	CHLADICÍ / MRAZICÍ BOXY	28,15	ker.dlažba	SDK
1.21	ÚKLIDOVÁ KOMORA	3,10	ker.dlažba	SDK
1.22	MYTÍ STOLNÍHO NÁDOBÍ	36,30	ker.dlažba	SDK
1.23	CHODBA	24,60	ker.dlažba	SDK
1.24	ČISTÁ PŘÍPRAVA ZELENINY	9,55	ker.dlažba	SDK
1.25	HRUBÁ PŘÍPRAVA ZELENINY	11,70	ker.dlažba	SDK
1.26	PŘÍPRAVA MASA	11,70	ker.dlažba	SDK
1.27	PŘÍJEM	9,40	ker.dlažba	SDK
1.28	ODPADY	4,30	ker.dlažba	SDK
1.29	MYTÍ OBALŮ	6,75	ker.dlažba	SDK
1.30	KANCELÁŘ	8,55	ker.dlažba	SDK
1.31	ŠATNA MUŽI	10,20	ker.dlažba	SDK
1.32	WC – MUŽI	4,35	ker.dlažba	SDK
1.33	ŠATNA ŽENY	10,45	ker.dlažba	SDK
1.34	WC – ŽENY	4,60	ker.dlažba	SDK
1.35	SUCHÝ SKLAD	15,40	ker.dlažba	SDK
1.36	RECEPCE	30,10	ker.dlažba	SDK

LEGENDA MATERIÁLŮ

	Stávající - Prefabrikované ŽB prvky (stěny + sloupy)
	Stávající - Železobeton
	Stávající - Obvodové zdivo Porotherm 30 P+D
	Stávající - Obvodové zdivo Porotherm 25 P+D
	Stávající - Příčky zdivo Porotherm 8 / 11,5 / 14 P+D
	Stávající - Příčky z SDK konstrukce

POZNÁMKY:






- PŘÍZEMÍ JE JIŽ KOMPLETNĚ ZKOLAUDOVÁNO
- VEŠKERÉ KONSTRUKCE, STAVEBNÍ PRVKY, MATERIÁLY A ZAŘÍZENÍ MUSÍ BÝT V SOULADU S POŽADAVKY POŽÁRNĚ-BEZPEČNOSTNÍHO ŘEŠENÍ VYPRACOVÁNEHO FIRMOU POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB S.R.O., ČÁSTKOVA 97, 326 00 PLZEŇ



TABULKA MÍSTNOSTI 2.NP

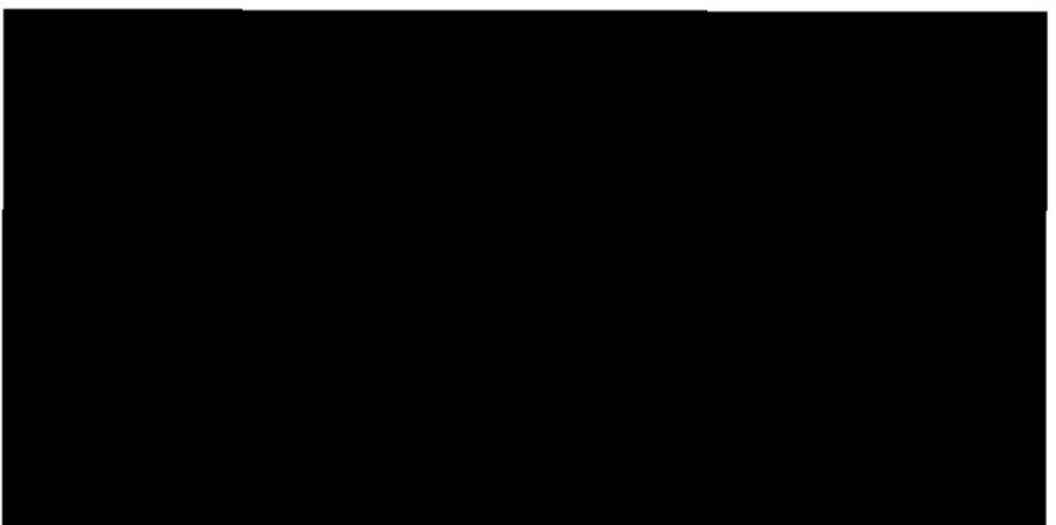
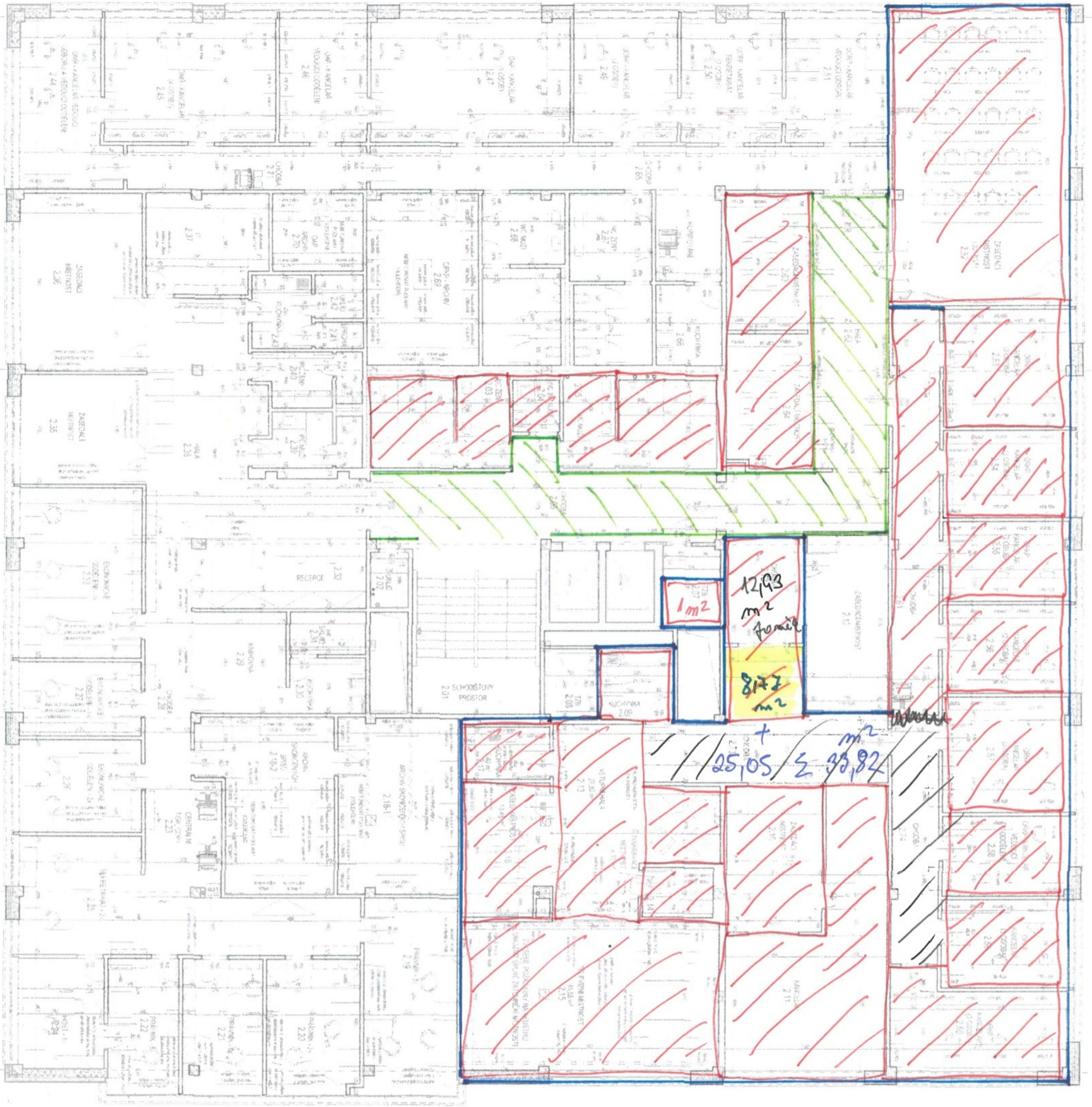
Č.M	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
2.01	SCHODISTOVÝ PROSTOR	21,70
2.02	ÚKLID	2,45
2.03	WC ŽENY	14,15
2.04	WC INVALIDÉ	2,90
2.05	WC MUŽI	15,95
2.06	CHODBA	36,10
2.07	TZB	5,40
2.08	TZB	4,40
2.09	KUCHYŇKA	6,10
2.10	ZASEDACÍ MÍSTNOST	16,65
2.11	KANCELÁŘ	37,05
2.12	ZASEDACÍ MÍSTNOST	16,90
2.13	VSTUPNÍ HALA	27,85
2.14	NAHRÁVACÍ MÍSTNOST	4,15
2.15	TELEVIZNÍ MÍSTNOST	45,20
2.16	ZASEDACÍ MÍSTNOST	13,50
2.17	KUCHYŇKA	5,40
2.18-1	ARCHIV SKONČENÝCH SPISŮ	24,95
2.18-2	ARCHIV SKONČENÝCH SPISŮ	24,95
2.19	PRÁVNÍK	21,70
2.20	PRÁVNÍK	14,90
2.21	PRÁVNÍK	12,75
2.22	PRÁVNÍK	11,40
2.23	CENTRÁLNÍ TISK, COPY	4,00
2.24	HOST	11,25
2.25	SEKRETARIÁT	17,30
2.26	EKONOMICKÉ ODDĚLENÍ	13,35
2.27	EKONOMICKÉ ODDĚLENÍ	10,55
2.28	CHODBA	34,10
2.29	KNHOVNA	11,30
2.30	KUCHYŇKA	4,95
2.31	SKLAD	3,80
2.32	RECEPCE	14,00
2.33	EKONOMICKÉ ODDĚLENÍ	24,40
-	-	-
2.35	ZASEDACÍ MÍSTNOST	16,15
2.36	ZASEDACÍ MÍSTNOST	25,60
2.37	IT	13,85
2.38	HALA	38,75
2.39	WC MUŽI	6,40
2.40	WC ŽENY	6,40
2.41	SPRCHA	1,50
2.42	ÚKLID	2,50
2.43	KUCHYŇKA	5,20
2.44	OMŘ - KANCELÁŘ VEDOUČÍ ODBORU A VEDOUČÍ ODDĚLENÍ	17,40
2.45	OMŘ - KANCELÁŘ (4 OSOBY)	25,00
2.46	OAP - KANCELÁŘ VEDOUČÍ ODBORU	12,85
2.47	OAP - KANCELÁŘ (5 OSOBY)	29,20
2.48	-	-
2.49	ÚORP - KANCELÁŘ (2 OSOBY)	15,25
2.50	ÚORP - KANCELÁŘ SEKRETARIÁT (2 OSOBY)	14,80
2.51	ÚORP - KANCELÁŘ VEDOUČÍ ODBORU	15,25
2.52	ZASEDACÍ MÍSTNOST (30 MÍST)	59,80
2.53	ORKP - KANCELÁŘ (3 OSOBY)	17,60
2.54	ORKP - KANCELÁŘ (2 OSOBY)	13,15
2.55	ORKP - KANCELÁŘ (2 OSOBY)	11,90
2.56	ORKP - KANCELÁŘ (2 OSOBY)	13,15
2.57	ORKP - KANCELÁŘ (3 OSOBY)	17,40
2.58	ORKP - KANCELÁŘ VEDOUČÍ ODDĚLENÍ	11,95
2.59	ORKP - KANCELÁŘ (3 OSOBY)	13,20
2.60	ORKP - KANCELÁŘ (3 OSOBY)	18,05
2.61	CHODBA	22,50
2.62	HALA	26,40
2.63	ZASEDACÍ MÍSTNOST	13,00
2.64	ZASEDACÍ MÍSTNOST	13,00
2.65	CHODBA	33,75
2.66	KUCHYŇKA	6,25
2.67	WC ŽENY	16,10
2.68	WC MUŽI	15,90
2.69	ORKP - ARCHIV	22,50
2.70	OAP - ARCHIV	8,20
2.71	CHODBA	12,30
2.72	CHODBA	33,82
2.73	CHODBA	25,05
2.74	CHODBA	13,55
	CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA	1206,00

LEGENDA MATERIÁLŮ

	STÁVAJÍCÍ A NOVÉ - LEHKÉ PŘÍČKY - SUCHÁ VÝSTAVBA (SDK) POŽÁRNÍ ODOLNOST DLE PBR ZVUKOVÁ NEPRŮZVUČNOST DLE ČSN 73 0532
	STÁVAJÍCÍ - POROTHERM 30 P+D
	STÁVAJÍCÍ - POROTHERM 15 P+D
	STÁVAJÍCÍ - PREFABRIKOVANÉ ŽB PRVKY (stěny + sloup)
	STÁVAJÍCÍ - ŽELEZOBETON

POZNÁMKY:

- VŠEKERÉ KONSTRUKCE VČETNĚ DVEŘÍ, STAVEBNÍ PRVKY, MATERIÁLY A ZÁŘÍZENÍ MUSÍ BÝT V SOULADU S POŽADAVKY POŽÁRNĚ-BEZPEČNOSTNÍHO ŘEŠENÍ VYPRACOVANÉHO FIRMOU POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB S.R.O., ČÁSTKOVÁ 97, 326 00 PLZEŇ
- 2.NP (1.PATRO) CHRÁNĚNÁ UNIKOVÁ CESTA A VÝTAHY JSOU JIŽ ZKOLAUDOVÁNY, DISPOZIČNÍ USPOŘÁDÁNÍ JE ZMĚNĚNO OPROTI VE STAVEBNÍM ŘÍZENÍ SCHVÁLENÉ DOKUMENTACI.
- MÍSTNOSTI OZNAČENÉ JAKO ARCHIV (2.18-1, 2.18-2, 2.69, 2.70) JSOU PRO SKLADOVÁNÍ PŘÍSLUŠENSTVÍ KE KANCELÁŘSKÉMU PROVOZU. SKLADOVANÉ PŘEDMĚTY MUSÍ BÝT V SOULADU S UPRAVENÝM POŽÁRNĚ-BEZPEČNOSTNÍM ŘEŠENÍM PRO 2.NP (1.PATRO) A TAKÉ MUSÍ BÝT SPLNĚNA PODMÍNKA, ŽE UŽITNÉ ZATÍŽENÍ PODLAH (ARCHIV - 2.18-1, 2.18-2, 2.69, 2.70) NEPŘESÁHNE 4kN/m² (400kg/m²) DLE STATICKÉHO POSUDKU PANA ING. MAREK JIROVSKÝ ZE DNE 10.10.2014. V TĚCHTO MÍSTNOSTECH NEBUDE PROVEDENA BETONOVÁ VRSTVA PODLAHY, JEN SAMONIVELAČNÍ CEMENTOVÁ STĚRKA V TENKÉ VRSTVĚ A PVC KRYTINA, NÁJEMCE ARCHIVU MUSÍ DBÁT, ABY ZATÍŽENÍ NEBYLO PŘEKROČENO - NAPŘÍKLAD PRŮBĚŽNÝM VÁZENÍM, OSTATNÍ PROSTORY S BETONOVOU PODLAHOU - MAX UŽITNÉ ZATÍŽENÍ 2kN/m² (200kg/m²).
- TOTO PODLAŽÍ JE JIŽ KOMPLETNĚ ZKOLAUDOVÁNO.



Splátkový kalendář 2026

podle § 31 zákona č. 235/2004 Sb. o DPH

Nájemce: Dům služeb Karlovy Vary s.r.o.
Závodní 391/96 C
360 06 Karlovy Vary - Dvory
zapsaná u KS Plzeň, oddíl C, vložka 26985
DIČ: CZ29124786

Podnájemce: Centrum pro regionální rozvoj ČR
Argentinská 1610/4, 170 00 Praha 7 - Holešovice
jednající: Petr Štěpánek, Ph.D., generální ředitel
IČ: 04095316

nájemné za nebytový prostor, vybavení a paušální platby dle smlouvy za:

	DUZP	Nájemné / osvobozeno	Paušál služby 21%	Základ DPH 21%	DPH 21%	Chlazení prostor	DPH 12%	Celkem k úhradě s DPH	Datum splatnosti
leden	01.01.2026								28.02.2026
únor	01.02.2026								28.02.2026
březen	01.03.2026								31.03.2026
duben	01.04.2026								21.04.2026
květen	01.05.2026	84 572,58	10 584,66	10 584,66	2 222,79	10 728,00	1 287,36	109 395,39	21.05.2026
červen	01.06.2026	84 572,58	10 584,66	10 584,66	2 222,79	10 728,00	1 287,36	109 395,39	21.06.2026
červenec	01.07.2026	84 572,58	10 584,66	10 584,66	2 222,79	10 728,00	1 287,36	109 395,39	21.07.2026
srpen	01.08.2026	84 572,58	10 584,66	10 584,66	2 222,79	10 728,00	1 287,36	109 395,39	21.08.2026
září	01.09.2026	84 572,58	10 584,66	10 584,66	2 222,79	10 728,00	1 287,36	109 395,39	21.09.2026
říjen	01.10.2026	84 572,58	10 584,66	10 584,66	2 222,79	10 728,00	1 287,36	109 395,39	21.10.2026
listopad	01.11.2026	84 572,58	10 584,66	10 584,66	2 222,79	10 728,00	1 287,36	109 395,39	21.11.2026
prosinec	01.12.2026	84 572,58	10 584,66	10 584,66	2 222,79	10 728,00	1 287,36	109 395,39	21.12.2026

Splatno na účet: 5200010214/5500

Variabilní symbol: 210

Daňový doklad číslo: 4260000034

V Karlových Varech, dne 15.4.2026

Zdena Hulínská, jednatel



kalendář převzal (jméno):

datum:

podpis:

Zálohová faktura č. 920260035

tento doklad není platebním kalendářem podle § 31 zákona č. 235/2004 Sb. o DPH

Nájemce: Dům služeb Karlovy Vary s.r.o.
Závodní 391/96 C
360 06 Karlovy Vary - Dvory
zapsaná u KS Plzeň, oddíl C, vložka 26985
DIČ: CZ29124786

Podnájemce: Centrum pro regionální rozvoj ČR
Argentinská 1610/4, 170 00 Praha 7 - Holešovice
jednající: Petr Štěpánek, Ph.D., generální ředitel
IČ: 04095316

zálohy na plnění spojená s nájmem za:

	teplo, TUV a vodné	DPH 12%	el.energie	DPH 21%	celkem	datum splatnosti
leden						28.02.2026
únor						28.02.2026
březen						31.03.2026
duben						21.04.2026
květen	7 600,00	912,00	20 250,00	4 252,50	33 014,50	21.05.2026
červen	7 600,00	912,00	20 250,00	4 252,50	33 014,50	21.06.2026
červenec	7 600,00	912,00	20 250,00	4 252,50	33 014,50	21.07.2026
srpen	7 600,00	912,00	20 250,00	4 252,50	33 014,50	21.08.2026
září	7 600,00	912,00	20 250,00	4 252,50	33 014,50	21.09.2026
říjen	7 600,00	912,00	20 250,00	4 252,50	33 014,50	21.10.2026
listopad	7 600,00	912,00	20 250,00	4 252,50	33 014,50	21.11.2026
prosinec	7 600,00	912,00	20 250,00	4 252,50	33 014,50	21.12.2026

Splatno na účet: 5200010214/5500

Variabilní symbol: 1210

Daňový doklad k přijaté platbě bude vystaven dle Zákona o DPH (po uhrazení zálohy).

V Karlových Varech, dne
Zdena Hulínková, jednatelka

kalendář převzal (jméno):

datum:

podpis:

Výpočtový list prostor sloužících podnikání od 1. 5. 2026

Pronajímatel: Dům služeb Karlovy Vary s.r.o.
se sídlem: Závodní 391/96C, 360 01 Karlovy Vary
jednatel: Zdena Hulínská, jednatelka společnosti
IČO: 291 24 786 DIČ: CZ29124786

Nájemce: Centrum pro regionální rozvoj České republiky
se sídlem: Argentinská 1610/4, Praha 7 - Holešovice
jednatel: Petr Štěpánek, Ph.D., generální ředitel
IČO: 04095316
DIČ: není plátce DPH

Adresa prostoru: Karlovy Vary – Dvory, Závodní 391/96C

Umístění: 2. NP

I. Pronajatá plocha m²:

Místnost	Plocha	Sazba v Kč na m ²	Celkem v Kč
WC 2.03	14,15	183,01	2 589,59
WC 2.04	2,90	183,01	530,73
WC 2.05	15,95	183,01	2 919,01
Kuchyňka 2.09	6,10	183,01	1 116,36
Kancelář 2.10	16,65	183,01	3 047,12
Kancelář 2.11	37,05	183,01	6 780,52
Vstupní hala 2.13	27,85	183,01	5 096,83
Sklad 2.14	4,15	183,01	759,49
Kancelář 2.15	45,20	183,01	8 272,05
Zasedací míst. 2.16	13,50	183,01	2 470,64
Kuchyňka 2.17	5,40	183,01	988,25
Zasedací místnost 2.52	59,80	183,01	10 944,00
Kancelář 2.53	17,60	183,01	3 220,98
Kancelář 2.54	13,15	183,01	2 406,58
Kancelář 2.55	11,90	183,01	2 177,82
Kancelář 2.56	13,15	183,01	2 406,58
Kancelář 2.57	17,40	183,01	3 184,37
Kancelář 2.58	11,95	183,01	2 186,97
Kancelář 2.59	13,20	183,01	2 415,73
Kancelář 2.60	18,05	183,01	3 303,33
Chodba 2.61 + 2.74	36,20	183,01	6 624,96
část chodby 2.72 + 2.73	33,82	183,01	6 189,40
část serverovny 2.07	1,00	183,01	183,01
Kancelář 2.63	13,00	183,01	2 379,13
Kancelář 2.64	13,00	183,01	2 379,13
Celková plocha	462,12		

Celkové měsíční nájemné za prostor činí: 84 572,58 Kč (osvobozené plnění)

II. Nájemné za zařízení:

Zařízení	Ks	Nájemné bez DPH	Nájemné s DPH
Kuchyň 2.17 vybavení	x	413,22	500,00
Kuchyň 2.09 vybavení	x	413,22	500,00

Platba za zařízení celkem bez DPH: 826,44 Kč

Platba za zařízení celkem s DPH: 1 000,00 Kč

III. Paušální platby za služby za měsíc

	Cena celkem bez DPH	Cena celkem s DPH
Domovní odpad	1 290,93	1 562,03
Úklid společných prostor	897,18	1 085,59
Úklid kanceláří	4 954,37	5 994,79
Hygienické a čistící prostředky	815,74	987,04
Chlazení prostor	10 728,00	12 015,36
Služba "Remote Hands"	800,00	968,00
Ostatní služby (provoz výtahů, centr. recepce, ostraha budovy apod.)	1 000,00	1 210,00

Paušální platby celkem bez DPH: 20 486,22 Kč

Paušální platby DPH: 23 822,81 Kč

IV. Zálohy na dodávky energií

	Cena celkem bez DPH	Cena celkem s DPH
Teplo a TUV	7 000,00	7 840,00
Vodné a stočné	600,00	672,00
El. energie - klimatizování prostor	10 000,00	12 100,00
El. energie spol. prostor	250,00	302,50
El. energie	10 000,00	12 100,00

Zálohy za služby v Kč celkem bez DPH: 27 850,00 Kč

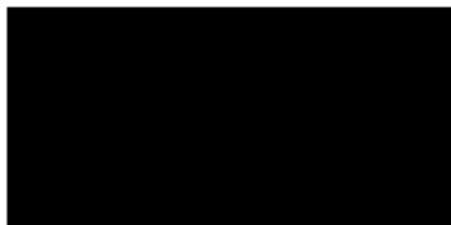
Zálohy za služby v Kč celkem s DPH: 33 014,50 Kč

Způsob platby: převodem

Souhlasíme s údaji uvedenými ve výpočtovém listě

V Karlových Varech dne 15. 04. 2026

Pronajímatel:



V Praze dne:

Nájemce:

Specifikace úklidových prací:

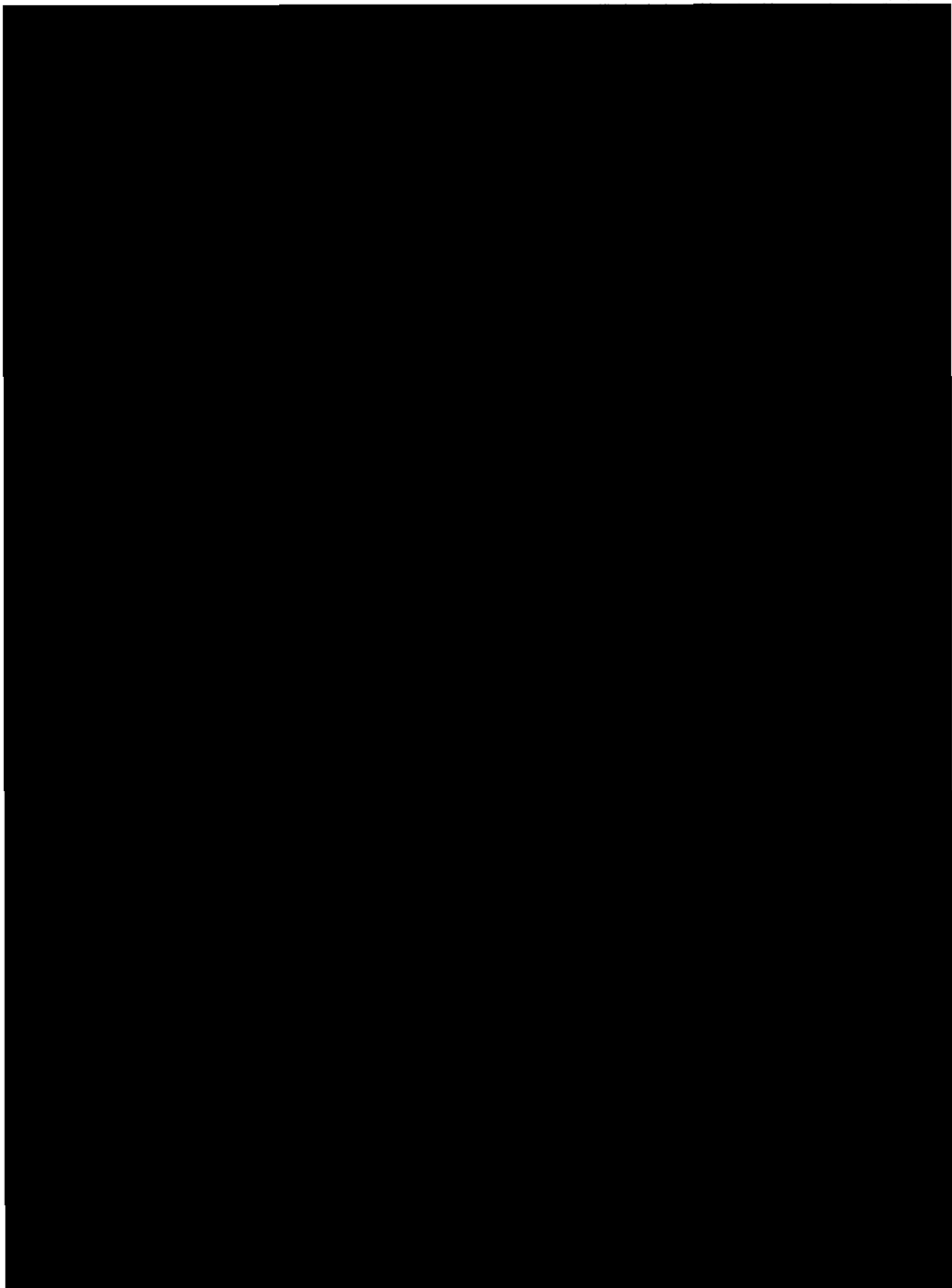
ČINNOST	ČETNOST
Úklid podlah vytíráním (mimo sklady), vysávání	2x týdně
Čištění vstupních dveří, vyklepání rohožky	2x týdně
Utírání prachu (parapety, stoly, skříně, police apod.) mimo sklady	2x týdně
Úklid kuchyňky	denně
Vynášení odpadu (vč. tříděného)	denně
Vynášení skartovaného papíru	2x týdně
Úklid ve skladech — vyfření podlahy	1x měsíčně
Úklid WC	denně
Mytí dveří a zárubní	1x za 6 měsíců
Mytí oken	1x za 12 měsíců (říjen)
Čištění těles ÚT, svítidel a stínící techniky	1x za 6 měsíců (duben, říjen)
Zabezpečení hygienických potřeb na WC (papírové ručníky, tekuté mýdlo)	průběžně dle potřeby
Zabezpečení čisticích prostředků do kuchyňky (jar)	průběžně dle potřeby

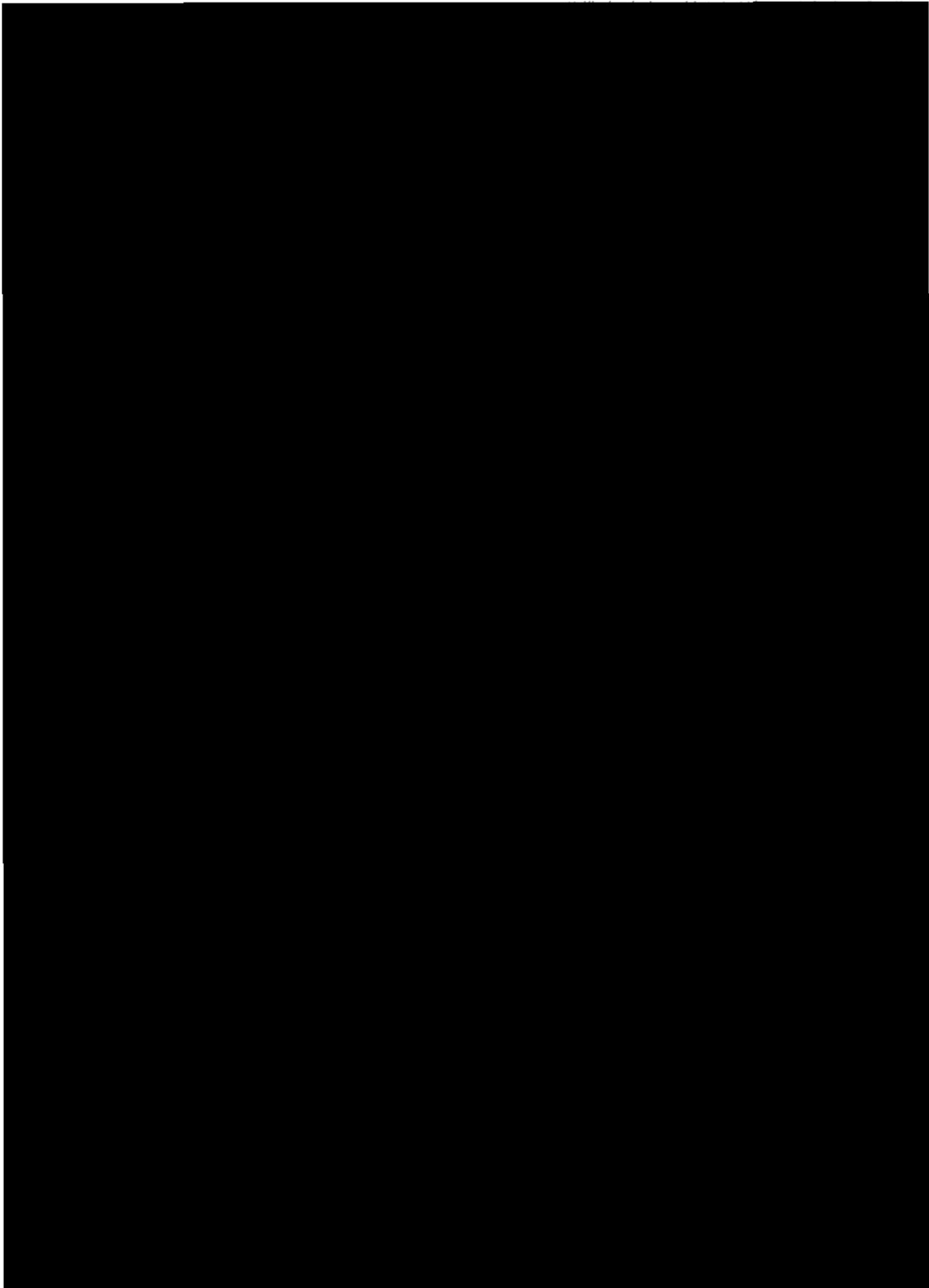
Úklidové práce prováděné dle specifikace úklidových prací „2x týdně“ a „denně“ budou prováděny pravidelně v termínech (tj. den a čas), na kterém se nájemce dohodne s příslušným pracovníkem pronajímatele provádějící tyto úklidové práce.

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

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

V případě, že úklidové práce nebudou ze strany pronajímatele poskytnuty v dohodném rozsahu a obvyklé kvalitě, vyreklamuje nájemce (e-mailem, telefonicky či ústním sdělením) vadné provedení těchto úklidových prací u pronajímatele, a to nejpozději do konce následujícího pracovního dne po jejich provedení. Pronajímatel je povinen odstranit bez zbytečného odkladu, nejpozději do začátku následujícího pracovního dne od provedení reklamace, reklamované vady úklidových prací.





Provozní řád administrativní budovy Závodní 391/96C, Karlovy Vary

- 1) Administrativní budova sídlí v areálu Krajského úřadu Karlovarského kraje, ul. Závodní 391/96C v Karlových Varech. Budova má 5 nadzemních podlaží, bezbariérový přístup a 2 osobní výtahy.
- 2) Provoz budovy zajišťuje správce budovy.
- 3) Provozní řád jsou povinni dodržovat všichni zaměstnanci, nájemci a návštěvníci budovy.

Práva a povinnosti návštěvníků, uživatelů, nájemců:

- 1) Ke vstupu do budovy a jejímu opouštění se používá výhradně hlavní vstup, který slouží zároveň jako únikový východ. Průchod do prostor CANTINY je umožněn pouze v pracovní dny v době od 8 hod. do 14. hod., slouží tak pouze nájemcům za účelem stravování a občerstvení.
- 2) Budova se otevírá v pracovních dnech v 6:30 hod a zavírá se v 18:00 hod. V této době je budova volně přístupná všem návštěvníkům a jejich návštěvám.
- 3) V době uzavření budovy je nutné dodržovat tato pravidla:
Vstup do budovy před 7:00 hod ranní a po 18:00 hod. večerní je umožněn pomocí čipové karty, a to pouze do patra, kde má nájemce pronajaté prostory, nikoliv do celé budovy z důvodu zabezpečení. Při příchodu je venku před hlavním vchodem čtecí zařízení umístěné pod tlačítky zvonků, kam se přiloží čipová karta, a automatické dveře se otevrou.
Pokud bude čipová karta platná, dojde k otevření dveří. Při odchodu z budovy je postup obdobný. Odcházející přiloží čipovou kartu ke čtecímu zařízení, které je umístěno na zdi na levé straně před vchodovými dveřmi. V tuto dobu je nájemník povinen své návštěvy vyprovodit ke vchodovým dveřím. Příchod a odchod v tuto dobu je zaznamenáván a archivován.
- 4) Ve dnech pracovního volna je budova zavřená. Vstup do budovy je umožněn způsobem uvedeným v bodě 3.
- 5) Nájemníci i ostatní uživatelé udržují v budově pořádek, chovají se tiše a tak, aby dodržovali zásady slušného chování a neobtěžovali ostatní.
- 6) Nájemníci i ostatní uživatelé v objektu jsou povinni:
 - dodržovat zejména místní příkazy a označení a dbát platných předpisů, zejména bezpečnostních, protipožárních a předpisů k ochraně majetku. Jsou povinni dbát případných upozornění a pokynů zástupce provozovatele objektu
 - v celém objektu dodržovat zákaz manipulace s otevřeným ohněm (mimo míst k tomu určených), zákaz vnášení nebezpečných látek (hořlavin, výbušniny, plynové láhve apod.)
 - nemanipulovat s technickými zařízeními budovy bez souhlasu správce (rozvaděče, regulátory teploty, termoregulační hlavice, čidla, klávesnice zabezpečovací signalizace)
- 7) Je zakázáno vstupovat do budovy se zbraní.
- 8) Výtahy v budově je možno používat jen v rozsahu návodu k použití k přepravě přiměřeného počtu osob příp. drobnějších předmětů stanovené hmotnosti. Výtahy smějí používat jen dospělá svěřené osoby, které odpovídají za případné nezletilé či další přepravované věci. V případě poruchy výtahu je třeba si přivolat službu komunikačním zařízením v kabině, která provede vyproštění.
- 9) K parkování vozidel slouží parkoviště a vyznačené prostory v okolí budovy.

Příloha č. 5

- 10) Budova je střežena kamerovým systémem, elektrickou požární signalizací a elektrickou zabezpečovací signalizací. Kamerový systém monitoruje nepřetržitě prostory budovy a provádí archivaci tohoto monitoringu.
- 11) V budově, včetně terasy a prostoru hlavního vchodu je zakázáno kouření.

Provozní řád budovy v tomto znění je v platnosti ode dne 1. 2. 2017

Dům služeb Karlovy Vary s.r.o.
Závodní 391/96C
360 06 Karlovy Vary - Dvory