



**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

mezi

**C & R Office Center Three s.r.o.**

jako Pronajímatelem

**Asociace profesionálních klubů ledního hokeje**

jako Nájemcem

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Smlouva**“)

mezi:

**C & R Office Center Three s.r.o.**, IČO: 28228944, DIČ: CZ28228944, se sídlem Opletalova 1603/57, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 133885

(dále jen „**Pronajímátele**“)

a

**Asociace profesionálních klubů ledního hokeje**, IČO: 60456892, DIČ: CZ60456892, se sídlem Praha 9, Libeň, Českomoravská 2420/15, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. L 58791

(dále jen „**Nájemce**“),

(Nájemce společně s Pronajímatelem dále také jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě též jako „**Smluvní strana**“).

### PREAMBULE

- A. Pronajímátele vybudoval administrativní budovu známou pod označením „**HARFA BUSINESS CENTER**“ budova B, umístěnou na pozemcích p. č. 3343/50 a 3343/91 nacházejících se v katastrálním území Libeň, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, jíž bylo přiděleno č. p. 2532, a která je ve výlučném vlastnictví Pronajímátele (dále jen „**Budova**“). Budova byla zkolaudována na základě vydaného kolaudačního souhlasu Č.J.: MCP09/000805/2022/OVÚR/Tům, Městskou částí Praha 9, Úřadem městské části, odborem výstavby a územního rozvoje, které nabylo právní moci dne 10. 1. 2022.
- B. Budova zahrnuje administrativní část, sloužící jako kancelářské prostory a rovněž v menším rozsahu i obchodní jednotky nabízející služby či zboží třetím osobám.
- C. Smluvní strany v této Smlouvě sjednávají svá práva a povinnosti, která budou Smluvní strany v dobré víře za účelem této Smlouvy a jejich části plnit ve vztahu k Předmětu Nájmů a jeho užívání Nájemcem.

### 1. VYMEZENÍ POJMŮ A JEJICH VÝKLAD

- 1.1 Výrazy použité v textu této Smlouvy a v přílohách začínající velkými písmeny mají následující význam:

<b>„Autorský zákon“</b>	je zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů;
<b>„Budova“</b>	má význam uvedený pod písmenem (A) v Preambuli této Smlouvy a znamená tak Budovu (včetně souvisejících parkovacích ploch (míst a komunikací) v podzemních podlažích Budovy), jak je blíže vyznačena na plánu, který tvoří Přílohu č. 6 této Smlouvy, včetně jakýchkoli přístaveb a přestaveb, které se mohou stát v budoucnu součástí Budovy, jako společný funkční či provozní celek;
<b>„Den“</b>	znamená kalendářní den;
<b>„Den skončení nájmu“</b>	má význam uvedený v odst. 23.1 této Smlouvy;
<b>„Den splatnosti Nájemného“</b>	má význam uvedený v odst. 11.3 této Smlouvy;
<b>„Den splatnosti Nákladů na elektřinu“</b>	má význam uvedený v odst. 13.13 této Smlouvy;
<b>„Den splatnosti Poplatku za správu Budovy“</b>	má význam uvedený v odst. 13.6 této Smlouvy;
<b>„Den zahájení“</b>	znamená Den, kdy Nájemce převezme Předmět Nájmu, za podmínek dle odst. 4.6 této Smlouvy;
<b>„Doba Nájmu“</b>	má význam uvedený v odst. 9.1 této Smlouvy;
<b>„Drobná vada“</b>	má význam uvedený v odst. 5.2 této Smlouvy;
<b>„Fitout kontribuce“</b>	má význam uvedený v odst. 3.2 této Smlouvy;
<b>„Harmonogram“</b>	má význam uvedený v odst. 2.3 této Smlouvy;
<b>„Help Desk“</b>	má význam uvedený v odst. 16.3 této Smlouvy;

„Index“	znamená Harmonizovaný index spotřebitelských cen pro Evropskou unii HICP 2015=100 ( <b>All-items HICP (2015=100) European Union – 27 countries - annual data</b> ), vydaný společností Eurostat nebo jakýkoli index, který jej v budoucnu nahradí, pro výpočet indexových (inflačních) změn; ke dni uzavření této Smlouvy jako zdroj pro zjištění Indexu slouží webové stránky Eurostatu <a href="http://ec.europa.eu/eurostat/data/database?node_code=prc_hicp_aind">http://ec.europa.eu/eurostat/data/database?node_code=prc_hicp_aind</a> , tabulka: HICP (2015 = 100) - annual data (average index and rate of change) [prc_hicp_aind], parametry výběru: COICOP (Classification of individual consumption by purpose) = CP00 (All-items HICP), GEO= EU (European Union – 27 countries), UNIT (Unit of measure) = RCH_A_AVG (Annual average rate of change).
„Kancelářské prostory“	jsou prostory nacházející se ve 3. nadzemním podlaží Budovy, které jsou pro identifikační účely vyznačeny v Příloze č. 3 této Smlouvy, zahrnující podlahovou výměru kanceláří [112,18] m <sup>2</sup> („ <b>Podlahová výměra Kancelářských prostor</b> “) a add on faktor představující podíl Nájemce na Společných prostorách Budovy ve výši 4,5 % (tj. odpovídající [5,05] m <sup>2</sup> );
„Konečný poplatek za správu Budovy“	má význam uvedený v odst. 13.8 této Smlouvy;
„Milník“	má význam uvedený v odst. 2.3 této Smlouvy;
„Nadstandardní provedení Předmětu nájmu“	má význam uvedený v odst. 3.7 této Smlouvy;
„Nájem“	znamená vztah mezi Smluvními stranami založený touto Smlouvou a sestávající se zejména (i) z práva Nájemce užívat Předmět Nájmu a Společné prostory v souladu s Účelem Nájmu, (ii) z povinnosti Nájemce za užívání Předmětu Nájmu platit Pronajímateli Nájemné a (iii) z povinnosti Pronajímatele Předmět Nájmu za podmínek této Smlouvy Nájemci přenechat k užívání;
„Nájemné“	znamená nájemné za užívání Předmětu Nájmu ve výši specifikované v čl. 10.1 této Smlouvy;

<b>„Nájemné za Kancelářské prostory“</b>	má význam uvedený v odst. 10.1 bod (i) této Smlouvy;
<b>„Náklady na elektřinu“</b>	mají význam uvedený v odst. 13.13 této Smlouvy;
<b>„Nová výměra“</b>	má význam uvedený v odst. 6.3 této Smlouvy;
<b>„Občanský zákoník“</b>	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
<b>„Označení“</b>	má význam uvedený v odst. 19.1 této Smlouvy;
<b>„Oznámený účet“</b>	má význam uvedený v odst. 27.14 této Smlouvy;
<b>„Podlahová výměra Kancelářských prostor“</b>	má význam uvedený v definici „Kancelářské prostory“;
<b>„Podstatná vada“</b>	má význam uvedený v odst. 5.2 této Smlouvy;
<b>„Pokyn“</b>	má význam uvedený v odst. 3.7 této Smlouvy;
<b>„Poměrný podíl Nájemce“</b>	je stanoven jako poměr Podlahové výměry Kancelářských prostor k celkové pronajimatelné (bez ohledu na to, zda skutečně pronajata je či nikoli) podlahové ploše kancelářských prostor a obchodních prostor v Budově; do celkové pronajimatelné podlahové plochy kancelářských prostor a obchodních prostor v Budově pro tento účel nejsou zahrnuty (a) výměry všech ploch, které jsou určeny pro účely správy či údržby Budovy; [(b) výměry všech ploch, které budou sloužit jako jídelna v mezzaninu Budovy;] a (b) výměry ploch veškerých Společných prostor a veškerých parkovacích ploch a skladů v Budově; ke dni uzavření této Smlouvy Poměrný podíl Nájemce dle Projektové dokumentace Budovy činí [117,23] m <sup>2</sup> ku [26 255,0] m <sup>2</sup> .
<b>„Poplatek za správu Budovy“</b>	je součástí Úhrady za Služby a má význam uvedený v odst. 13.3 této Smlouvy;
<b>„Pozemky“</b>	znamená veškeré pozemky a jejich součásti, jak uvedeno a vyznačeno v Příloze č. 11 této Smlouvy, které přímo souvisejí se správou a provozem Budovy, včetně např. přístupu do Budovy, poskytování médií či jiných služeb do Budovy;
<b>„Pracovní den“</b>	znamená Den, který není v České republice dnem pracovního klidu nebo státem uznaným svátkem;

<b>„Procentuální navýšení Indexu“</b>	má význam uvedený v odst. 12.1 této Smlouvy;
<b>„Prohlášení Nájemce“</b>	má význam uvedený v odst. 25.2 této Smlouvy;
<b>„Prohlášení Pronajímatele“</b>	má význam uvedený v odst. 25.1 této Smlouvy;
<b>„Projekt Budovy“</b>	znamená projektovou dokumentaci ve vztahu k Budově, zpracovanou společností AED project, a s., IČO: 615 08 594, z června 2020 v rozlišení pro stavební povolení (stavební část),
<b>„Projekt fitoutu Nájemce“</b>	znamená dokumentaci fitoutu Nájemce ve vztahu ke Kancelářským prostorům zpracovanou Nájemcem, kterou Nájemce předá Pronajímateli ve lhůtách dle Harmonogramu, a která bude podkladem pro vypracování Prováděcí projektové dokumentace Předmětu nájmu;
<b>„Pronajímatelná plocha Kancelářských prostor“</b>	má význam uvedený v odst. 6.2 bod (i) této Smlouvy;
<b>„Protokol“</b>	znamená protokol se záznamem o předání Předmětu Nájmu Pronajímatelem Nájemci obsahující zejména informace o stavu Předmětu Nájmu a údajích na měřidlech v den předání Předmětu Nájmu, jehož vzor tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy;
<b>„Prováděcí projektová dokumentace Předmětu nájmu“</b>	má význam uvedený v odst. 3.9 této Smlouvy;
<b>„Provozní náklady“</b>	mají význam uvedený v odst. 13.2 této Smlouvy;
<b>„Provozní řád“</b>	má význam uvedený v odst. 16.7 této Smlouvy;
<b>„Předmět Nájmu“</b>	znamená Kancelářské prostory;
<b>„Příslušné požadavky“</b>	znamená jakýkoli a každý příslušný právní předpis, vč. technických norem nebo normativní právní akt veřejné správy či samosprávy, nebo jakékoli rozhodnutí, povolení, souhlas nebo licenci, včetně podmínek, které s ním souvisí, pokud je právně závazný/á;

<b>„Security Help Desk Nájemce“</b>	je help desk a kontaktní místo Nájemce, které je specifikováno Nájemcem a je určeno zejména pro zaznamenání vstupů osob, hlášení bezpečnostních incidentů, oznamování vstupu do Předmětu Nájmu a oznamování požadavků na součinnost Nájemce pro vstup do Předmětu Nájmu Pronajímatelem a osob pověřených Pronajímatelem za podmínek této Smlouvy;
<b>„Služby“</b>	mají význam uvedený v odst. 13.1 této Smlouvy;
<b>„Smlouva“</b>	znamená tuto nájemní smlouvu;
<b>„Součet poplatků účtovaných nájemcům“</b>	má význam uvedený v odst. 13.8 této Smlouvy;
<b>„Společné prostory“</b>	mají význam uvedený v odst. 7.1 této Smlouvy;
<b>„Standardní provedení Předmětu nájmu“</b>	má význam uvedený v odst. 3 této Smlouvy, a je základním způsobem vymezeno v Příloze č. 2 této Smlouvy;
<b>„Stavební práce Nájemce“</b>	mají význam uvedený v odst. 21.1 této Smlouvy;
<b>„Stavební práce Pronajímatele“</b>	mají význam uvedený v odst. 20.1 této Smlouvy;
<b>Technická předpřejímka</b>	má význam uvedený v odst. 4.3 této Smlouvy;
<b>„Účel Nájmu“</b>	má význam uvedený v odst. 8.1 této Smlouvy;
<b>„Úhrady za Služby“</b>	mají význam uvedený v odst. 13.1 této Smlouvy;
<b>„Úpravy hrazené z Fitout kontribuce“</b>	má význam uvedený v odst. 3.6 této Smlouvy;
<b>„Výměra původní“</b>	má význam uvedený v odst. 6.3 této Smlouvy;
<b>„Vyšší moc“</b>	má význam uvedený v čl. 26 této Smlouvy;
<b>„ZDP“</b>	znamená zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
<b>„ZDPH“</b>	znamená zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

## 2. DOKONČENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU A PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN PŘED DNEM ZAHÁJENÍ NÁJMU

- 2.1 Vzhledem k tomu, že Předmět Nájmu není ke dni uzavření této Smlouvy zcela dokončen, sjednávají Smluvní strany v čl. 2 a 3 této Smlouvy svá práva a povinnosti vztahující se převážně k dokončení Předmětu Nájmu. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností si Smluvní strany potvrzují a sjednávají, že žádná práva a povinnosti sjednaná v čl. 2 a čl. 3 této Smlouvy nepředstavují zhotovení díla ani smlouvu o dílo. Práva a povinnosti Smluvních stran v čl. 2 této Smlouvy je třeba vykládat tak, aby na jedné straně (i) neomezovala Pronajimatele při dostavbě Předmětu nájmu a umožnila Pronajimateli obdržet sjednanou součinnost od Nájemce v této souvislosti, a současně aby (ii) umožnila, aby byl Předmět Nájmu dokončen a předán Pronajimatelem Nájemci za účelem Nájmu v souladu s touto Smlouvou.
- 2.2 Smluvní strany jsou výslovně srozuměny s tím a berou na vědomí, že řádné a včasné dokončení realizace Předmětu Nájmu má pro Pronajimatele i Nájemce zásadní faktický, technický a hospodářský význam. Smluvní strany si pro dokončení Předmětu Nájmu poskytnou veškerou součinnost.
- 2.3 Smluvní strany se zavazují plnit harmonogram, který tvoří Přílohu č. 9 této Smlouvy („**Harmonogram**“), který stanoví jednotlivé časové milníky („**Milník**“) k provedení či dokončení Předmětu Nájmu a/nebo k uskutečnění právních či jiných jednání Smluvních stran ve vztahu k plnění práv a povinností založených touto Smlouvou. Smluvní strany jsou povinny zejména poskytovat svá plnění vztahující se k definici, návrhu a realizaci Předmětu Nájmu.
- 2.4 Harmonogram včetně jednotlivých Milníků, a údaje o tom, která Smluvní strana je odpovědná a má povinnost ke splnění toho kterého Milníku (tedy včetně povinností se k němu vztahujících) je uveden v Příloze č. 9 této Smlouvy.
- 2.5 Každá ze Smluvních stran je povinna předcházet prodlení s plněním jakéhokoliv Milníku dle Harmonogramu, který je povinna plnit.

### 3. STANDARDNÍ A NADSTANDARDNÍ PROVEDENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU; FITOUT KONTRIBUCE

- 3.1. Není-li touto Smlouvou stanoveno jinak, je Pronajímatel Předmět Nájmu povinen zhotovit ve standardním provedení Předmětu Nájmu, které je základním způsobem popsáno v Příloze č. 2 této Smlouvy („**Standardní provedení Předmětu nájmu**“). Účelem práv a povinností Smluvních stran dle tohoto čl. 0 Smlouvy je především stanovit postup při definici bližšího standardního provedení Předmětu Nájmu odpovídající spravedlivým očekáváním Smluvních stran a z toho odvozeného nadstandardního provedení Předmětu Nájmu a způsob úhrady takového nadstandardního provedení se zajištěním některých práv Nájemce.
- 3.2. Pronajímatel je v souvislosti se závazkem Nájemce uzavřít tuto Smlouvu povinen poskytnout Nájemci dodatečný příspěvek ve výši dle odst. 3.3. této Smlouvy na projekční, stavební a instalační práce, které budou v Předmětu Nájmu provedeny nad rámec Standardního provedení Předmětu nájmu („**Fitout kontribuce**“)
- 3.3. Pronajímatel poskytne Nájemci Fitout kontribuci ve výši 160EUR/m<sup>2</sup> (slovy: sto šedesát eur) Podlahové výměry Kancelářských prostor, přičemž Fitout kontribuce bude přepočtena na měnu CZK dle měnového kurzu zveřejněného Českou národní bankou ke Dni zahájení. Pokud Nájemce využije možnosti vypovědět Smlouvu dle odst. 22.1. Smlouvy, bude pak povinen vrátit Pronajímateli poměrnou část Fitout kontribuce, a to ve výši 50 EUR/m<sup>2</sup> Podlahové výměry Kancelářských prostor a to nejpozději do 14 Dnů od ukončení nájmu.
- Nájemce bere na vědomí, že k cenové nabídce jakéhokoliv dodavatele Nájemce, a to i když jím bude generální dodavatel stavby Budovy nebo Nájemcem nominovaný dodavatel, bude na jakékoliv práce v Předmětu Nájmu připočtena 15 % přírážka generálního dodavatele stavby Budovy.
- 3.4. Smluvní strany se dohodly, že provedení prací a dodávek hrazených z Fitout kontribuce zajistí v souladu s touto Smlouvou Pronajímatel. Smluvní strany mohou na základě písemné dohody sjednat jiný způsob provedení, či jiný rozsah úprav Předmětu Nájmu
- 3.5. Pronajímatel bude provádět práce a dodávky, které mají být provedeny v rámci Fitout kontribuce, za ceny obvyklé v daném místě a čase.
- 3.6. Z Fitout kontribuce do její sjednané výše Pronajímatel uhradí:
- (i) individualizace (stavební a instalační práce a dodávky) Předmětu Nájmu dle Prováděcí projektové dokumentace Předmětu nájmu, které budou provedeny nad rámec Standardního provedení Předmětu nájmu, vyjma těch, jež budou změnami nosných konstrukcí Budovy, vč. změny světélé/konstrukční výšky, vyžadovaných pro vznik speciálních částí Předmětu Nájmu,
  - (ii) náklady na vznik Prováděcí projektové dokumentace Předmětu nájmu, které budou mezi Smluvními stranami odsouhlaseny v míře obvyklé pro takový druh a rozsah dokumentace,

(„**Úpravy hrazené z Fitout kontribuce**“).

Stavební a instalační práce a dodávky představující Úpravy hrazené z Fitout kontribuce zůstanou v majetku Pronajímatele.

- 3.7. Nájemce tímto potvrzuje, že již Pronajímatele vyzval k provedení takových stavebních a instalačních prací a úprav v/na Předmětu Nájmu („**Pokyn**“), které jsou nad rámec Standardního provedení Předmětu nájmu (dle konečné specifikace standardu a nadstandardu) a nad rámec Úprav hrazených z Fitout kontribuce („**Nadstandardní provedení Předmětu nájmu**“), a Pronajímatel současně stvrzuje, že nebude-li taková realizace v rozporu se Správním rozhodnutím nebo nebude-li Pokyn porušením Příslušných požadavků, je povinen:
- (i) provést Nadstandardní provedení Předmětu nájmu v souladu s Příslušnými požadavky, Projektem Budovy, Prováděcí projektovou dokumentací Předmětu nájmu; a
  - (ii) nejpozději devadesát (90) Pracovních dnů po Dni zahájení předložit Nájemci podrobné vyúčtování všech prací a dodávek, které představují Nadstandardní provedení Předmětu nájmu a vystavit příslušnou fakturu k úhradě prací a dodávek, které představují Nadstandardní provedení Předmětu nájmu, se splatností dvaceti čtyř (24) dnů společně s fakturou pro platbu nejbližšího Nájemného.
- 3.8. Stavební a instalační práce a dodávky představující Nadstandardní provedení Předmětu nájmu zůstanou v majetku Nájemce a Nájemce je po celou dobu nájmu oprávněn odepisovat své náklady vynaložené na stavební a instalační práce a dodávky představující Nadstandardní provedení Předmětu nájmu, které jsou technickým zhodnocením Předmětu Nájmu provedeným v souladu s touto Smlouvou, a Pronajímatel tímto uděluje Nájemci k daňovému odepisování svůj souhlas.
- 3.9. Nájemce je povinen předat Pronajímateli, ve lhůtách dle Harmonogramu Projekt fitoutu Nájemce, jako zadání k vypracování prováděcí projektové dokumentace pro realizaci Předmětu Nájmu („**Prováděcí projektová dokumentace Předmětu nájmu**“).
- 3.10. Pronajímatel Projekt fitoutu Nájemce posoudí a ve lhůtě nejdéle do třiceti (30) Pracovních dnů ode Dne předložení Projektu fitoutu Nájemce vznesené případné dotazy, požadavky na upřesnění či doplnění. Nájemce případné dotazy, požadavky na upřesnění či doplnění Projektu fitoutu Nájemce vznesené Pronajímatelem vypořádá nejdéle do pěti (5) Pracovních dnů ode Dne jejich doručení Nájemci.
- 3.11. Pronajímatel je povinen zajistit vyhotovení Prováděcí projektové dokumentace Předmětu nájmu a ve lhůtě dle Harmonogramu předat Nájemci Prováděcí projektovou dokumentaci Předmětu nájmu, včetně seznamu odchylek od Projektu fitoutu Nájemce k odsouhlasení.
- 3.12. Nájemce je povinen ve lhůtě pěti (5) Pracovních dnů ode Dne předložení Prováděcí projektové dokumentace Předmětu nájmu Pronajímatelem (i) případné odchylky Prováděcí

projektové dokumentace Předmětu nájmu od Projektu fitoutu Nájemce odsouhlasit a/nebo (ii) s ohledem na odchylky požadovat úpravu či doplnění Prováděcí projektové dokumentace Předmětu nájmu.

- 3.13. Pronajímatel ve lhůtě třiceti (30) Pracovních dnů ode Dne doručení požadavků na úpravu či doplnění Prováděcí projektové dokumentace Předmětu nájmu zpracuje Nájemcem požadovaná upřesnění či doplnění Prováděcí projektové dokumentace Předmětu nájmu, a to v rozsahu, ve kterém požadovaná upřesnění či doplnění Prováděcí projektové dokumentace Předmětu nájmu nejsou v prokazatelném rozporu s Příslušnými požadavky, na které Pronajímatel Nájemce písemně upozornil, a v téže lhůtě předá Nájemci dokončenou Prováděcí projektovou dokumentaci Předmětu nájmu.
- 3.14. Smluvní strany ujednaly a souhlasí, že v případě, kdy bude dodatečně zjištěn jakýkoliv rozpor mezi Prováděcí projektovou dokumentací Předmětu nájmu a Projektem fitoutu Nájemce, a zjištěný rozpor není v přímé souvislosti s Příslušnými požadavky, bude pro posouzení stavu a/nebo skutečnosti rozhodný Projekt fitoutu Nájemce. Ustanovení předchozí věty se nepoužije pro případ Nájemcem odsouhlasených odchylek od Projektu fitoutu nájemce dle tohoto odstavce. Dokončení Prováděcí projektové dokumentace Předmětu nájmu v souladu s výše uvedeným je nezbytným předpokladem pro realizaci prací a dodávek hrazených z Fitout kontribuce a Nadstandardního provedení Předmětu nájmu, a Smluvní strany jsou povinny vyvinout veškeré úsilí za účelem jejího včasného dokončení.
- 3.15. V případě, že Nájemce neposkytne součinnost, vybuduje Pronajímatel Kancelářské prostory jako tzv. „Open space“, jak je tento stav popsán v Příloze č. 2 této Smlouvy

#### **4. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU NÁJEMCI**

- 4.1. Pronajímatel je povinen nejpozději počínaje Dnem zahájení řádně plnit povinnosti stanovené Smlouvou
- 4.2. Nájemce má právo, počínaje podpisem této Smlouvy být 1 x měsíčně k písemné žádosti Nájemce informován Pronajímatelem o stavebním postupu Předmětu Nájmu a o předpokládaném dokončení a kolaudaci Předmětu Nájmu. Pronajímatel je povinen oznámit a potvrdit Nájemci, že Předmět Nájmu bude dokončen v souladu se Smlouvou, a to nejméně třicet (30) Dnů před Dnem zahájení.

- 4.3. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci přístup do Předmětu Nájmu za účelem vytknutí vad a nedodělků Předmětu Nájmu, a to nejpozději do 15 Dní přede Dnem zahájení (jak je tento pojem definován níže v této Smlouvě) včetně (dále jen „**Technická předpřejímka**“). K účasti na Technické předpřejímce bude Nájemce písemně (lze i formou emailu) vyzván Pronajímatelem, a to s dostatečným předstihem, minimálně 5 Pracovních dní předem. Smluvní strany se zavazují sepsat ke dni Technické předpřejímky protokol, ve kterém bude zachycen stav Předmětu Nájmu. Vady a nedodělky Předmětu nájmu bránící užívání vytkené protokolem na základě Technické předpřejímky budou odstraněny nejpozději ke Dni zahájení. K nápravě vad zjištěných při Technické předpřejímce, avšak nevytknutých Nájemcem v protokolu na základě Technické předpřejímky, bude Pronajímateli poskytnuta dostatečná rozumná lhůta k jejich odstranění (dále jen „**Dodatečná lhůta**“). V průběhu plynutí této Dodatečné lhůty není Nájemce oprávněn dovolávat se nemožnosti užívání Předmětu Nájmu a veškerých důsledků z toho vyplývajících.
- 4.4. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci přístup do Předmětu Nájmu za účelem vytknutí vad a nedodělků Předmětu Nájmu, a to nejpozději do 15 Dní přede Dnem zahájení (jak je tento pojem definován níže v této Smlouvě) včetně (dále jen „**Technická předpřejímka**“). K účasti na Technické předpřejímce bude Nájemce písemně (lze i formou emailu) vyzván Pronajímatelem, a to s dostatečným předstihem, minimálně 5 Pracovních dní předem. Smluvní strany se zavazují sepsat ke dni Technické předpřejímky protokol, ve kterém bude zachycen stav Předmětu Nájmu. Vady a nedodělky Předmětu nájmu bránící užívání vytkené protokolem na základě Technické předpřejímky budou odstraněny nejpozději ke Dni zahájení. K nápravě vad zjištěných při Technické předpřejímce, avšak nevytknutých Nájemcem v protokolu na základě Technické předpřejímky, bude Pronajímateli poskytnuta dostatečná rozumná lhůta k jejich odstranění (dále jen „**Dodatečná lhůta**“). V průběhu plynutí této Dodatečné lhůty není Nájemce oprávněn dovolávat se nemožnosti užívání Předmětu Nájmu a veškerých důsledků z toho vyplývajících.
- 4.5. Pronajímatel je povinen vyzvat Nájemce k převzetí Předmětu Nájmu a ve výzvě určit Pracovní den, ve kterém Pronajímatel předá a Nájemce převezme Předmět Nájmu.
- 4.6. Nájemce Předmět Nájmu převezme nejpozději v Den dle výzvy Pronajímatele dle odst. 4.35. Smlouvy. Doba nájmu započne ke dni předání dle výzvy Pronajímatele dle odst. 4.35. Smlouvy, pokud je Předmět Nájmu předán, nebo ke dni, k němuž se Předmět Nájmu považuje za předaný dle odst. 4.8. Smlouvy („**Den zahájení**“).
- 4.7. Při předání Předmětu Nájmu Smluvní strany podepíší předávací protokol, jehož vzor je Přílohou č. 1 této Smlouvy („**Protokol**“).
- 4.8. Nepřevezme-li Nájemce Předmět Nájmu, přestože byly splněny podmínky k tomu, aby Nájemce Předmět Nájmu převzal, bude Předmět Nájmu Smluvními stranami považován za předaný Nájemci ke Dni, který byl uveden ve výzvě dle odst. 4.5 této Smlouvy.

## **5. VADY PŘEDMĚTU NÁJMU V DEN ZAHÁJENÍ**

- 5.1. Předmět Nájmu nebo jeho část má vady, jestliže není ani zčásti způsobilý k užívání pro sjednaný Účel Nájmu, neboť je zhotoven nebo proveden v rozporu s podmínkami sjednanými touto Smlouvou.
- 5.2. Podstatnou vadou Předmětu Nájmu se rozumí vada a/nebo nedodělek, pokud jím je znemožněno užívání Předmětu Nájmu Nájemcem jako celku, a nejde o vadu, která vznikla z důvodu na straně Nájemce („**Podstatná vada**“). Drobnou vadou Předmětu Nájmu se rozumí (i) jakákoliv vada, nedodělek a/nebo (ii) podmínka stanovená správním orgánem pro užívání Budovy a současně i Předmětu Nájmu, která není Podstatnou vadou a současně nejde o vadu, která vznikla z důvodu na straně Nájemce („**Drobná vada**“), pokud je uvedena v protokolu dle odst. 5.3 této Smlouvy. Bez ohledu na jiné ustanovení Smlouvy je Nájemce povinen odstranit jakoukoliv vadu, která vznikla z důvodu na straně Nájemce.
- 5.3. Drobné vady uvedené v Protokolu je Pronajímatel povinen odstranit neprodleně po podpisu Protokolu oběma Smluvními stranami, nejpozději však ve lhůtách uvedených k jejich odstranění v Protokolu, a nebude-li lhůta uvedena, pak do šedesáti (60) Pracovních dnů ode dne podepsání Protokolu oběma Smluvními stranami.
- 5.4. Pronajímatel je povinen odstranit Podstatné vady uvedené v Protokolu nejpozději do třiceti (30) Pracovních dnů od jeho podpisu oběma Smluvními stranami, nebude-li Smluvními stranami v Protokolu dohodnuto jinak.
- 5.5. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí odstranění i dalších skrytých vad a nedodělků, existujících ke Dni zahájení, které se objeví po (i) podpisu Protokolu oběma Smluvními stranami nebo (ii) po Dni zahájení, a to postupem přiměřeně dle odst. 5.4 výše nejpozději do šedesáti (60) Pracovních dnů, nebude-li Smluvními stranami dohodnuto jinak, i když se jedná o vady a/nebo nedodělky existující v době předání Předmětu Nájmu Nájemci a nebyly identifikovány a zaznamenány v Protokolu. Nájemce oznámí písemně Pronajímateli zjištěné skryté vady a nedodělky dle předchozí věty bezodkladně po jejich zjištění.
- 5.6. Opravy v/na Předmětu Nájmu dle odst. 5.3 až 5.5 je Pronajímatel povinen provádět se zohledněním zájmů Nájemce v užívání Předmětu Nájmu. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli v souvislosti s prováděním oprav Pronajímatelem požadovanou součinnost v Pronajímatelem požadované míře.

## **6. PŘEDMĚT NÁJMU**

- 6.1. Pronajímatel Smlouvou přenechá ke Dni zahájení Nájemci Předmět Nájmu k dočasnému užívání na dobu a za podmínek stanovených touto Smlouvou a Nájemce je povinen platit za to Pronajímateli Nájemné a další platby dle této Smlouvy. Grafické vyznačení polohy Předmětu Nájmu je vymezeno v Příloze č. 3 této Smlouvy.

- 6.2. Pro účely výpočtu výše Nájemného se Smluvní strany dohodly, že výměra Předmětu Nájmu je stanovena následovně:
- (i) Pronajímatelná plocha Kancelářských prostor („**Pronajímatelná plocha Kancelářských prostor**“) činí [117,23] m<sup>2</sup> a skládá se z: (a) Podlahové výměry Kancelářských prostor, která činí [112,18] m<sup>2</sup>, a (b) add-on faktoru představujícího podíl Nájemce na Společných prostorech Budovy ve výši 4,5 %;
  - (ii) ÚMYSLNĚ VYNECHÁNO
- 6.3. ÚMYSLNĚ VYNECHÁNO; Výmery Předmětu Nájmu, jak jsou uvedeny v odst. 6.2 této Smlouvy, zahrnují Podlahovou výměru Kancelářských prostor uvnitř příslušné části Předmětu Nájmu. S ohledem na to, že ke dni uzavření této Smlouvy nejsou Budova ani Předmět Nájmu zhotoveny a Smluvní strany se důvodně domnívají, že výměra Předmětu Nájmu může být odlišná od té, která je uvedena v této Smlouvě („**Výměra původní**“), je Pronajímatel oprávněn před Dnem zahájení provést měření Kancelářských prostor, a Společných prostor a nově zjištěnou (změřenou) výměru („**Nová výměra**“) předložit Nájemci. V případě, že Nová výměra bude vyšší nebo nižší nejvýše o 1 % oproti Výměře původní, pak pro účely výpočtu Nájemného a Úhrad za Služby podle této Smlouvy bude rozhodující výměra uvedená v této Smlouvě. V případě, že Nová výměra bude vyšší nebo nižší o více než 1 %, pak pro účely výpočtu Nájemného a Úhrad za Služby podle této Smlouvy bude použita tato Nová výměra.
- 6.4. Pronajímatel je k měření v Budově a Předmětu Nájmu za účelem dle odst. 6.3 Smlouvy povinen použít standard GIF („*Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung*“).

## 7. **SPOLEČNÉ PROSTORY**

- 7.1. Ve spojení s užíváním Předmětu Nájmu je Nájemce oprávněn způsobem obvyklým užívat společné prostory Budovy, včetně přístupových komunikací k Budově, které jsou určeny k nevýlučnému užívání Nájemcem, Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Budovy (dále jen „**Společné prostory**“). Společné prostory slouží všem nájemcům i návštěvníkům Budovy v rozsahu případných omezení dle Provozního řádu. Společné prostory v rozsahu, jak jsou Pronajímatelem plánovány ke dni uzavření této Smlouvy, jsou vyznačeny v Příloze č. 7 této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn rozsah Společných prostor kdykoliv upravit. Pronajímatel takovou úpravu Nájemci oznámí.

## 8. **ÚČEL NÁJMU**

- 8.1. Nájemce je oprávněn Předmět Nájmu užívat v souladu s jeho stavebním určením a za podmínek této Smlouvy a v souladu s Provozním řádem k následujícím účelům:

- (i) Kancelářské prostory budou využívány jako kancelářské prostory, za účelem všeobecného kancelářského využití a provozu, to vše s ohledem na majetkové, personální a obchodní postavení Nájemce.
- (ii) ÚMYSLNĚ VYNECHÁNO; ÚMYSLNĚ VYNECHÁNO;

#### („Účel Nájmu“)

- 8.2. V rámci Účelu Nájmu je Nájemce oprávněn provozovat své obchodní aktivity v souladu s předmětem podnikání Nájemce dle obchodního rejstříku a dalších veřejnoprávních registrů a rejstříků. Případnou změnou či doplněním předmětu podnikání Nájemce není dotčen Účel Nájmu. Předmět Nájmu může být užíván vždy pouze v souladu s jeho stavebně technickým určením.
- 8.3. Účel Nájmu nebude bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele měněn. Souhlas dle předchozí věty nebude Pronajímatelem bez závažných důvodů odpirán ani oddalován.
- 8.4. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí možnost užívání Předmětu Nájmu ze strany Nájemce v souladu s Účelem Nájmu a v souladu s právy a povinnostmi dle této Smlouvy.

### 9. DOBA NÁJMU

- 9.1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou a začíná Dnem zahájení a končí uplynutím [60] (šedesáti) měsíců ode Dne zahájení (dále jen „**Doba Nájmu**“)

### 10. NÁJEMNÉ

- 10.1. Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu Nájmu ode Dne zahájení platit Pronajímateli nájemné ve výši rovnající se součtu následujících částek, resp. částek vypočtených dle níže uvedeného způsobu:
  - (i) za Kancelářské prostory 14,0 EUR měsíčně za jeden (1) m<sup>2</sup> Pronajímatelné plochy Kancelářských prostor (dále jen „**Nájemné za Kancelářské prostory**“);

ÚMYSLNĚ VYNECHÁNO; (Nájemné za Kancelářské prostory, dále jen jako „**Nájemné**“)

- 10.2. Nájemné je stanoveno bez DPH. K Nájemnému bude účtována příslušná DPH v zákonné výši. Smluvní strany se dohodly, že pro účely ZDPH bude Nájemné účtováno ve formě dílčích plnění za sjednaná období, která budou považována za dílčí plnění ve smyslu ZDPH. Každé dílčí plnění je poskytováno ve sjednaném období. Sjednaným obdobím je kalendářní měsíc. Dílčí plnění se považuje za uskutečněné prvním (1.) dnem kalendářního měsíce příslušného roku.
- 10.3. Nájemné nezahrnuje platby na Úhrady za Služby a další platby stanovené touto Smlouvou samostatně. Nájemné bude předmětem indexace v souladu s odst. 12.1 této Smlouvy.

## 11. SPLATNOST NÁJEMNÉHO

- 11.1. Nájemce hradí Nájemné v pravidelných měsíčních platbách, není-li dále stanoveno jinak.
- 11.2. Pokud se Den zahájení nebude shodovat s prvním dnem kalendářního měsíce, bude první Nájemné hrazeno poměrně, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem.
- 11.3. Nájemné se platí bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu, který je uveden na příslušné faktuře. Pronajímatel vystaví příslušnou fakturu nejdříve k prvnímu (1.) Dni kalendářního měsíce předcházejícímu měsíci, za který je Nájemné hrazeno, splatnost všech faktur na úhradu Nájemného je dvacet čtyři (24) Dnů ode dne vystavení příslušné faktury Nájemci („Den splatnosti Nájemného“). Pokud Den splatnosti Nájemného připadne na jiný než Pracovní den, je platba Nájemného splatná v nejbližší následující Pracovní den.
- 11.4. Nájemce se zavazuje hradit Nájemné v EUR.

## 12. INDEXACE NÁJEMNÉHO

- 12.1. Počínaje 1.1.2024, poprvé pro období kalendářního roku 2024, a dále pak v každém započatém kalendářním roce Doby Nájmu, Smluvní strany sjednávají pro případ, že roční míra inflace vyjádřená procentuálním navýšením Indexu za jakýkoliv kalendářní rok trvání Nájmu vůči předcházejícímu roku bude existovat („Procentuální navýšení Indexu“), bude Nájemné upraveno o Procentuální navýšení Indexu (zaokrouhlené na jedno desetinné místo). K odstranění jakýchkoliv pochybností nebude Nájemné nikdy snižováno. Navýšení nájemného bude účinné vždy od 1.1. kalendářního roku, ve kterém Pronajímatel oznámí Nájemci navýšení. Pro případ, že oznámení bude doručeno již po splatnosti Nájemného za část kalendářního roku, je Pronajímatel oprávněn rozdíl do fakturovat, dle svého uvážení, zpravidla však v rámci Nájemného za nejbližší splatné období.
- 12.2. V případě, že již nebude zveřejňován dohodnutý Index, bude místo něj použit index, který bude následně zveřejňován a bude mu nejméně odpovídat.

## 13. ÚHRADY ZA SLUŽBY

- 13.1. Výčet služeb, které je Pronajímatel povinen poskytovat a/nebo zajistit a/nebo umožnit jejich dodávku, je, včetně jejich rozsahu a obsahu, uveden v Příloze č.10 této Smlouvy („Služby“). Nájemce je povinen hradit Pronajímateli vedle Nájemného rovněž náklady na poskytování Služeb představující podíl na Provozních nákladech („Úhrady za Služby“).

- 13.2. Úhrady za Služby odpovídají Poměrnému podílu Nájemce na veškerých nákladech, výdajích a poplatcích, které (i) Pronajimateli vzniknou v souvislosti s provozem, užíváním, správou a údržbou Budovy, Pozemků a zařízení sloužících k zajištění funkčnosti Budovy a (ii) jsou potřebnými nebo vhodnými službami a dodávkami, zajišťovanými Pronajimatelem prokazatelně pro užitek všech (či většiny) nájemců prostor Budovy, nebo (iii) přímo souvisí s provozem, užíváním, správou a údržbou Budovy a souvisejících pozemků a ploch (zejména Pozemků) a jiných zařízení sloužících pro potřeby funkčnosti Budovy. Náklady na Služby dle předchozí věty (tedy bez zohlednění Poměrného podílu Nájemce jako „**Provozní náklady**“) nezahrnují dodávky elektrické energie do Kancelářských prostor, ani úklid vnitřních prostor Nájemce. Pokud budou Kancelářské prostory vybaveny podružným měřičem příslušného média (jiným než elektroměrem), který může být v Kancelářských prostorech nainstalován, potom bude Nájemce za spotřebu příslušného média ve vztahu ke Kancelářským prostorám Pronajimateli hradit částku ve výši aktuální sazby za takové příslušné medium účtované Pronajimateli příslušným dodavatelem vynásobené údaji o spotřebě odečtenými z takového podružného měřiče za rozhodné účtovací období takového média. O tuto část nákladů, uhrazených Nájemcem na dodávku měřených Médii bude následně snížen rozsah nákladů vyúčtovaných v rámci Konečného poplatku za správu Budovy.
- 13.3. Úhrada za Služby zahrnuje (i) **ÚMYSLNĚ VYNECHÁNO**, a (ii) zúčtovatelný poplatek za správu Budovy („**Poplatek za správu Budovy**“). Poplatek za správu Budovy bude zúčtován v souladu s odst. 13.8 a následujícími. Smlouvy v podobě podílu Nájemce na Konečném poplatku za správu Budovy.
- 13.4. **ÚMYSLNĚ VYNECHÁNO.**
- 13.5. **ÚMYSLNĚ VYNECHÁNO.**
- Poplatek za správu Budovy
- 13.6. Poplatek za správu Budovy činí
- (i) 95 Kč (slovy: devadesát pět korun českých) za jeden (1) m<sup>2</sup> Pronajímatelné plochy Kancelářských prostor; a

Poplatek za správu Budovy bude Nájemcem hrazen v pravidelných měsíčních zúčtovatelných platbách, vždy do dvaceti čtyř (24) Dnů od vystavení příslušného daňového dokladu Nájemci („**Den splatnosti Poplatku za správu Budovy**“). K Poplatku za správu Budovy bude připočtena částka odpovídající DPH v zákonné výši. Pokud Den splatnosti Poplatku za správu Budovy připadne na jiný než Pracovní den, je platba Poplatku za správu Budovy splatná v nejbližší následující Pracovní den. Poplatek za správu Budovy se platí bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu, který je uveden na příslušné faktuře. Pronajimatel vystaví příslušnou fakturu nejdříve k prvnímu (1.) Dni měsíce předcházejícího měsíc, za který je Poplatek za správu Budovy hrazen.

- 13.7. Pronajímatel je oprávněn v průběhu daného kalendářního roku změnit výši Poplatku za správu Budovy, to však pouze za předpokladu splnění podmínky dle čl. 13.12 této Smlouvy.

#### Konečný Poplatek za správu Budov

- 13.8. Pronajímatel je povinen, za účelem vyúčtování zúčtovatelných Úhrad za Služby a obdobných úhrad dalších nájemců vyjma Fixních poplatků, ke konci každého kalendářního roku, nejpozději však do 31. března roku následujícího provést vyúčtování veškerých Provozních nákladů („**Konečný poplatek za správu Budovy**“) oproti součtu následujících poplatků řádně účtovaných všem nájemcům Budovy v předchozím kalendářním roce (a to bez ohledu, zda byly tyto poplatky uhrazeny či nikoli): (i) celkového Poplatku za správu Budovy („**Součet poplatků účtovaných nájemcům**“). Pro případ, že bude tato Smlouva ukončena, je Pronajímatel povinen nejpozději do devadesáti (90) Dnů ode Dne ukončení této Smlouvy připravit vyúčtování dle první věty tohoto odstavce, a to ke dni ukončení této Smlouvy, na základě Provozních nákladů za období od posledního vyúčtování Provozních nákladů do Dne připadajícího na ukončení Smlouvy.
- 13.9. V případě, že Konečný poplatek za správu Budovy překročí Součet poplatků účtovaných nájemcům, je Nájemce na základě vyúčtování a daňového dokladu předloženého Pronajímatelem povinen uhradit Pronajímateli podíl na tomto rozdílu odpovídající Poměrnému podílu Nájemce ve lhůtě do jednoho (1) měsíce ode Dne doručení daňového dokladu Nájemci.
- 13.10. V případě, že Konečný poplatek za správu Budovy je nižší než Součet poplatků účtovaných nájemcům, je Pronajímatel na základě vyúčtování povinen vystavit opravný daňový doklad, a na základě něj uhradit Nájemci podíl na tomto rozdílu odpovídající Poměrnému podílu Nájemce ve lhůtě do jednoho (1) měsíce ode Dne doručení opravného dokladu Nájemci.
- 13.11. Pronajímatel je povinen na konečné vyúčtování vystavit daňový doklad a tento zaslat Nájemci nejpozději do třiceti (30) Dnů ode dne dle odst. 13.8 Smlouvy.
- 13.12. V případě nedoplatku je Pronajímatel oprávněn sdělením doručeným Nájemci zvýšit výši Poplatku za správu Budovy tak, aby odpovídala příslušné části Poplatku za správu Budovy podle příslušného vyúčtování.

#### Společná ustanovení ke Službám a k Úhradám za Služby

- 13.13. Pronajímatel odpovídá za to, že Budova bude napojena na veřejnou rozvodnou energetickou síť, a je povinen s příslušným dodavatelem elektrické energie uzavřít smlouvu o dodávkách elektrické energie, na základě které bude do Budovy a do Předmětu Nájmu dodávána elektrická energie. Spotřeba elektřiny v Předmětu nájmu bude měřena elektroměrem, který bude převeden na Nájemce a jakékoliv náklady na elektřinu („**Náklady na elektřinu**“) budou Nájemcem hrazeny přímo dodavatelé elektrické energie dle skutečné spotřeby elektrické energie Nájemcem. Náklady na Služby hrazené v souvislosti s dodávkami jakýchkoliv médií do Společných prostor budou hrazeny Nájemcem Pronajímateli v rozsahu Podílu nájemce na Společných prostorech. Pokud by za kterékoliv

rozhodné účtovací období příslušného média do Společných prostor součet všech údajů o spotřebách odečtených ze všech podružných měřičů takového média do Společných prostor byl nižší než celkový údaj o spotřebě odečtený z hlavního měřiče (popřípadě měřičů) takového média do Společných prostor, pak Nájemce takový rozdíl Pronajímateli spoluuhradí v rozsahu podílu Nájemce na Společných prostorách.

- 13.14. Pronajímatel se zavazuje, že k písemné žádosti Nájemce, kterou je Nájemce oprávněn doručit pouze v období do čtrnácti (14) Dnů od doručení vyúčtování Úhrad za Služby, předloží Nájemci v sídle Pronajímatele nebo v jiném Pronajímatelem určeném místě podrobný rozpis a rozpad nákladů na Služby ve formě „open book“.
- 13.15. Nájemce souhlasí, že Služby nezahnují náklady na úklid Předmětu nájmu, telefon, přenos dat, internetové připojení a další obdobné služby. Za zajištění těchto služeb a úhradu jejich nákladů je plně odpovědný Nájemce.
- 13.16. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv přerušení dodávek Služeb, médií či přerušení provozu v Budově a/nebo v Předmětu Nájmu způsobené Vyšší mocí nebo jinými uživateli prostor v Budově nebo dodavateli vody, elektřiny, telekomunikačních služeb, plynu nebo kanalizace. V případě že došlo k přerušení dodávek Služeb, médií či přerušení provozu v Budově a/nebo v Předmětu Nájmu, je Pronajímatel povinen vynaložit veškeré možné úsilí, které na něm lze spravedlivě požadovat, aby zajistil obnovení dodávek Služeb a obnovení provozu v Budově a/nebo v Předmětu Nájmu.
- 13.17. Ustanovení článku 10 odst. 10.2 se použije přiměřeně i k Úhradám za Služby.

#### **14. ZÁRUKA**

- 14.1. Nájemce se zavazuje nejpozději do deseti (10) Dnů přede Dnem zahájení za účelem zajištění jeho závazků vyplývajících z této Smlouvy převést na bankovní účet Pronajímatele, který Pronajímatel Nájemci za tímto účelem sdělí, částku ve výši 7.574,70 EUR (slovy: sedm tisíc pět set sedmdesát čtyři eur sedmdesát centů) odpovídající součtu následujících plateb ve výši aktuální ke Dni zahájení nájmu, přičemž výše plateb hrazených dle této Smlouvy v českých korunách byla pro účely tohoto výpočtu přepočtena směnným kurzem ve výši 25 Kč/EUR: Nájemného, Úhrady za služby a Nákladů na elektřinu navýšené o dvacet jedna (21) % u plateb, které nejsou osvobozeny od DPH, a to za jedno celé kalendářní čtvrtletí (s tím, že tato výše může být při jakémkoliv navýšení Nájemného a Úhrad za služby nebo Nákladů na elektřinu podle volby Pronajímatele upravena) („Záruka“). Výše Záruky musí být na žádost Pronajímatele Nájemcem upravena při jakémkoliv navýšení kterékoliv částky uvedené v předcházející větě podle této Smlouvy a celková částka Záruky bude po celou dobu Nájmu bezodkladně Nájemcem doplňována (respektive uhrazena) do výše, která bude odpovídat součtu v každém čase aktuálních částek plateb Nájemného a Úhrad za služby a Nákladů na elektřinu (navýšenému o platnou sazbu DPH u položek, u kterých je DPH účtována) za jedno celé kalendářní čtvrtletí. Výše Záruky nebude upravena v případě, že Výměra původní Předmětu Nájmu je nejvýše o 5 % nižší oproti Nové výměře Předmětu Nájmu. Pokud Pronajímatel za dobu Nájmu uplatní

své právo použít Záruku, je Nájemce povinen doplnit, resp. uhradit Záruku do plné výše do třiceti (30) Pracovních dnů od doručení písemné výzvy k jejímu doplnění. Během Doby trvání a/nebo na základě ukončení této Smlouvy (ať již vypršením Doby Nájmů nebo předčasným ukončením této Smlouvy) podle podmínek v ní uvedených či v souladu s jakýmkoliv příslušným právním předpisem může být částka Záruky Pronajímatelem (podle jeho určení) použita na:

- (a) úhradu nákladů na uvedení Předmětu Nájmů do stavu, v jakém byl před Dnem zahájení (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení);
- (b) započtení jakýchkoliv částek dlužných Nájemcem podle této Smlouvy Pronajímátele nebo poskytovatelům jakýchkoliv médií či jiných služeb ve vztahu k Předmětu Nájmů; a/nebo
- (c) započtení jakýchkoliv částek Smluvních pokut splatných ze strany Nájemce Pronajímátele podle této Smlouvy.

14.2. Pronajímátele je povinen vrátit Záruku do patnácti (15) Dnů ode dne ukončení Doby Nájmů nebo od vyrovnání všech závazků Nájemce z této Smlouvy, cokoliv nastane později.

14.3. Na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímátele bude Nájemce kdykoliv v průběhu Doby Nájmů oprávněn nahradit částku Záruky originálem neodvolatelné a nepodmíněné bankovní záruky na první výzvu, vystavené ve prospěch Pronajímátele (či jakéhokoliv jiného případného budoucího vlastníka Budovy či Předmětu nájmů a ve formě předem písemně odsouhlasené Pronajímátele) na období minimálně dvou (2) let na částku, která odpovídá v té době požadované částce Záruky uvedené v odstavci 14.1 této Smlouvy. Na základě jejího obdržení bude Pronajímátele oprávněn použít takovou bankovní záruku ve veškerých případech uvedených v této Smlouvě pro použití Záruky a veškerá ustanovení této Smlouvy upravující doručení, čerpání, použití, doplnění a/nebo nahrazení Záruky se pro účely takové bankovní záruky aplikují obdobně. Na základě žádosti Pronajímátele bude Nájemce v takovém případě povinen bezodkladně podepsat s Pronajímátele písemný dodatek k této Smlouvě ohledně nahrazení Záruky bankovní zárukou.

## **15. ÚMYSLNĚ VYNECHÁNO**

## **16. UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

16.1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět Nájmů řádně v souladu s Účelem Nájmů sjednaným touto Smlouvou a rovněž při užívání Předmětu Nájmů a Budovy dodržovat Příslušné požadavky.

16.2. Nájemce oznámí Pronajímátele prostřednictvím Help Desku jakoukoliv potřebu oprav a údržby Předmětu Nájmů, stavebních změn, zařízení a příslušenství Předmětu Nájmů. Pronajímátele je povinen bezodkladně, nejpozději do deseti (10) Pracovních dnů ode Dne oznámení Nájemce písemně sdělit Nájemci, zda se na Nájemcem oznámenou potřebu

oprav a údržby Předmětu Nájmu vztahuje záruka generálního dodavatele stavby Budovy. Nájemce na své náklady provede po uplynutí záruky generálního dodavatele stavby Budovy opravy a údržbu těch prvků umístěných v Předmětu nájmu, které opotřebovává, tedy zejména, nikoliv však výlučně, koberců, vodovodních baterí, zásuvek, vypínačů, průtokových ohříváčů a bojlerů užívané pouze Nájemcem, koncové mřížky ventilace do Předmětu nájmu, ovladače MaR, dveří včetně kování, světel, splachovače WC, uzavírací armatury na umyvadlech a veškerého vybavení Nájemce. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany výslovně ujednávají, že Nájemce na své náklady provede po uplynutí záruky generálního dodavatele stavby Budovy opravy a údržbu těch prvků Předmětu nájmu, které užívá výhradně Nájemce, Smluvní strany ujednávají, že mezi takové prvky nepatří jističe, ke kterým Nájemce nemá přístup. Ostatní opravy a údržbu po uplynutí záruky generálního dodavatele stavby Budovy, zejména opravy a údržbu konstrukčních prvků Budovy, rozvodných sítí (jiných než zřízených v rámci Stavebních prací Nájemce) nebo dalších technologií a technologických prvků souvisejících s infrastrukturou Budovy na své náklady provede Pronajímatel

- 16.3. Pronajímatel za účelem ohlašování potřeb oprav a údržby, poškození nebo servisních zásahů v Budově, Společných prostorách a Předmětu Nájmu zřídí elektronický help desk („**Help Desk**“). Parametry, pravidla fungování a kontaktní údaje Help Desku budou uvedeny v Provozním řádu.
- 16.4. Pronajímatel je povinen zajistit, že Budova (i) bude postavena a spravována ve standardu českých kancelářských budov standardu A, a (ii) bude ve stavu plně způsobilém pro řádné užívání během celé Doby Nájmu. Pronajímatel je rovněž povinen hradit veškeré platby, daně a poplatky související s vlastnictvím Budovy.
- 16.5. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí Pronajímateli prostřednictvím Help Desku jakákoliv poškození, která nastala v Budově, bez ohledu na to, zda byla způsobena Nájemcem či nikoli, jakož i potřebu těch oprav, které jsou nad rámec oprav, jež má provádět Nájemce, a které má provést Pronajímatel.
- 16.6. Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci, vč. jakýchkoliv nebezpečných látek, v Budově ani ve Společných prostorách, na chodníku či komunikaci před Budovou apod. a zajistí, že jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé budou plnit tytéž povinnosti.

