**o podnájmu prostoru** uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jako **,,ObčZ“),** mezi těmito smluvními stranami (dále také jako **„Smlouva"):**

Obchodní firma: CREAM uzavřený investiční fond, a.s.

se sídlem; Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ: 130 00

IČ; 285 45 320

DIČ: CZ28545320

zastoupená: Mgr. Roman Švec, člen představenstva

Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122 bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

telefon + fax: xxxxxxxxxxxxx

e-mail: [xxxxxxxxxxxxxxxx](mailto:obchod@creamre.cz)

* **dále jen** „pronajímatel"

Obchodní firma: CREAM Real Estate, s.r.o.

se sídlem: Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34, PSČ 140 00

IČ: 277 90 380

DIČ: CZ27790380

zastoupená: Ing. Martin Jarolím, MBA, jednatel společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl 0, vložka 136679

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: [xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx](mailto:obchod@creamre.cz)

* dále jen „nájemce"

Centrum pro regionální rozvoj České republiky

**Název:**

**se sídlem:**

**IČ:**

**DIČ:**

**zastoupené: bankovní spojení: telefon + fax: e-mail:**

Praha 2, Vinohrady, Vinohradská 1896/46, PSČ 120 00

04095316

není plátce DPH

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**dále jen** „podnájemce"

Článek I.

Předmět podnájmu

1. Nájemce je na základě smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikáni ze dne 4.1.2016 uzavřené mezi nájemcem a pronajímatelem oprávněn užívat prostory v nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 4954, pro okres, obec Zlín a k. ú Zlín, a to pozemku parc.č. st. 3356/1 a pare. č. st. 3356/2, s budovou č.p. 5648. Budova se nachází na adrese J. A. Bati 5648, 760 01 Zlín (areál Svit, budova č. 32). (dále jen **„budova").**

Nájemce za podmínek stanovených v této Smlouvě podnajímá podnájemci místnosti a další prostory v budově a před budovou, jak jsou určeny v příloze č, 1 a příloze č. 8 této Smlouvy, a to s veškerými součástmi a příslušenstvím a vybavením (společné dále též **„předmět podnájmu";** místnosti a prostory v budově tvořící předmět podnájmu společně dále též **„nebytové prostory")** a podnájemce předmět podnájmu za podmínek stanovených v této smlouvě do podnájmu přijímá. Smluvní strany prohlašují, že nedomluví-li se jinak (či nepodá-li podnájemce jednostrannou žádost v souladu s oprávněním dle této Smlouvy), bude v souladu s přílohou č. 1 této smlouvy předmětem podnájmu v průběhu trvání této smlouvy následující:

1. Celkem 9 kanceláří, a to kancelář č. 1 o výměře 28,4 m^, kancelář č. 2 o výměře 22,9 m^, kancelář č. 3 o výměře 22,9 m^, kancelář č. 4 o výměře 22,9 m^, kancelář č. 5 o výměře 22,9 m^, kancelář č. 6 o výměře 22,9 m^, kancelář č. 7 o výměře 22,9 m^ kancelář č. 8 o výměře 33,5 m^, kancelář č. 9 o výměře 37,9 m^, jakož i zasedací místnost o výměře 22,9 m^, sekretariát o výměře 24,7 m^, serverovna o výměře 6,4 m^ a sklad/archiv o výměře 8,3 m^, to vše o celkové podlahové ploše 299,5 m^ (v příloze č. 1 vyznačeno modrou barvou)
2. Sociální zařízení o výměře 27,65 m^a kuchyňka o výměře 16,55 m^, to vše o celkové podlahové ploše 44,2 m^(v příloze č. 1 vyznačeno oranžovou barvou)
3. Chodby o celkové podlahové ploše 63,7 m^ (v příloze č. 1 vyznačeno zelenou barvou)

Nebytové prostory pod písm. a), b) a c) výše jsou umístěny v 5. nadzemním podlaží a jejich celková výměra činí 407,4 m^.

Nájemce se zavazuje na žádost podnájemci poskytnout k bezúplatnému užívání sklad č.

1. umístěný v 1. PP budovy, o celkové rozloze 143,3 m^ (dále jen **„sklad"),** tak jak je zakreslen na půdorysném plánku, který je přílohou č. 2 této Smlouvy. Podnájemce se zavazuje sklad k užívání přijmout a hradit nájemci zvýšené náklady na energie a služby související sjeho užíváním. Nájemce sklad podnájemci k užívání poskytne od 1.dne kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 2 měsíců od doručení písemné žádosti podnájemce nájemci. Nájemce není oprávněn požadovat vrácení skladu před skončením podnájmu nebytových prostor dle této smlouvy. Podnájemce je však oprávněn sklad vrátit nájemci i před skončením podnájmu a nájemce je povinen sklad od podnájemce i před skončením podnájmu převzít za podmínky, že si z něj podnájemce vyklidil veškeré své věci.

Nájemce po dobu trvání podnájmu tímto poskytuje podnájemci k bezúplatnému užívání též 2 parkovací místa umístěná před budovou, která jsou specifikované na plánku, který je přílohou č. 8 této Smlouvy. Podnájemce tato parkovací místa do svého užívání přijímá. Nájemce není oprávněn požadovat vrácení parkovacích míst před skončením podnájmu nebytových prostor dle této smlouvy.

Nájemce a podnájemce se zavazují, že si vzájemně předají/převezmou určené místnosti, které budou dle čl. I. odst. 2 této smlouvy a přílohy č. 1 a případně přílohy č. 8 této smlouvy předmětem podnájmu, a to vždy nejpozději ke dni, který je ve Smlouvě uveden jako den zahájení užívání předmětu podnájmu, resp. den o který se rozšiřuje předmětu podnájmu; o takovém předání a převzetí bude sepsán předávací protokol. Nájemce se zavazuje nejpozději do 1. 3. 2016 nainstalovat na své náklady bezdrátový zvonek ke vstupním dveřím do předmětu podnájmu nacházejícím se naproti zasedací místnosti podnájemce tvořící předmět podnájmu v 5. nadzemním podlaží budovy, a to s dosahem do místnosti sekretariátu podnájemce.

1. Podnájemce je oprávněn po nájemci požadovat, aby mu předmět podnájmu, resp. další místnosti, o které se změní předmět podnájmu, bezúplatně předal do výpůjčky za účelem adaptace místností nejpozději do 5 pracovních dní před zahájením samotného užívání předmětu podnájmu, jak je uveden v čl. Ill odst. 1 této Smlouvy níže (dále jen **„doba pro adaptaci\*');** po dobu adaptace nebude podnájemce povinen platit podnájemné za předané místnosti k adaptaci. Nájemce se zavazuje žádosti podnájemce k předání místností k adaptaci vyhovět a místnosti nejpozději do 5 pracovních dní před zahájením jejich užívání jako předmětu podnájmu předat podnájemci do výpůjčky. Výpůjčka zaniká a je nahrazena podnájmem dle této smlouvy vždy ode dne uvedeného v čl. III. odst. 1 této Smlouvy níže, k němuž počíná nebo se rozšiřuje předmět podnájmu o další místnosti a prostory.
2. Smluvní strany potvrzují, že nájemce před uzavřením této Smlouvy bezúplatně předal podnájemci místnost č. 812 v 8. NP budovy vybavenou níže specifikovaným kancelářským nábytkem do výpůjčky a umožnil mu jejich bezúplatné užívání, přičemž podnájemce tuto místnost včetně v ni umístěného kancelářského nábytku převzal od nájemce. Místnost včetně nábytku nájemce byla předána podnájemci a to na dobu určitou do 29. 2. 2016, dokdy je podnájemce povinen vrátit místnost včetně nábytku zpět nájemci. Podnájemce je oprávněn tuto místnost užívat jen jako dočasnou kancelář pro nejvýše 8 svých zaměstnanců. Kancelářským nábytkem, se kterým je nájemce povinen místnost předat podnájemci dle tohoto odstavce, se rozumí celkem 5 ks kancelářských stolů, 1 ks proskleného kulatého stolu, 8 ks kancelářských křesel, 5 ks křesílek, 1 ks regálu na šanony o pěti patrech, 7 ks stolních lamp, 1 ks botníku, na toaletě 1 ks odpadkového koše, v kuchyňce 1 ks konvice, v patře kancelář vedoucího: 1 ks stolu, 1 ks křesílka. Tím není dotčeno ujednání v odst. 6 tohoto článku výše.
3. Podnájemce je oprávněn si předmět podnájmu přizpůsobit (rozmístění nábytku, barva výmalby, podlahová krytina, stínící technika, svítící technika apod.) dle svých potřeb a představ i bez předchozího souhlasu nájemce.
4. Nájemce se zároveň zavazuje, že ke dni předání místnosti (včetně chodeb), které budou dle čl. I. odst. 2 této Smlouvy a přílohy č. 1 a případně i přílohy č. 8 této smlouvy předmětem podnájmu, a to vždy nejpozději ke dni, který je v čl. Ill odst. 1 níže uveden jako den zahájení užívání předmětu podnájmu, zajistí na svůj náklad zařízení místností (včetně chodeb) vybavením a podlahovou krytinou, stínící technikou, svítící technikou, jak je uvedeno v příloze č. 9 této smlouvy.
5. Bude-li nájemce v prodlení se splněním kterékoliv z povinností upravených v odst. 2, 3, 4, 5 a 6 výše, bude povinen zaplatit podnájemci smluvní pokutu za každé takové prodlení ve výši Kč 1000,- za každý den, kdy bude nájemce v prodlení; tím není dotčeno právo podnájemce na náhradu škody.
6. Při užívání předmětu nájmu je podnájemce oprávněn bezúplatně užívat rovněž společné prostory budovy v rozsahu potřebném pro řádný chod předmětu podnájmu (např. vstupní prostory, chodby, výtah, apod.).
7. Podnájemce, jeho zaměstnanci, klienti a dodavatelé jsou oprávněni vstupovat a odcházet z budovy kdykoliv, a to i mimo provozní dobu upravenou v provozním řádu k budově vydaném pronajímatelem nebo nájemcem, a to jak v pracovních, tak i v nepracovních dnech.
8. Podnájemce je oprávněn za trvání této Smlouvy po nájemci požadovat, bez ohledu na specifikaci předmětu podnájmu dle čl. I. odst. 2 této Smlouvy, snížení výměry předmětu podnájmu, a to formou vrácení nepotřebných podnajatých místností, které jsou předmětem podnájmu, nájemci; nájemce se zavazuje tomuto požadavku podnájemce vyhovět. Podnájemce je oprávněn takto vrátit pouze následující kanceláře současně, a to kancelář č. 1 o výměře 28,4 m^, kancelář č. 2 o výměře 22,9 m^, kancelář č. 3 o výměře 22,9 kancelář č. 4 o výměře 22,9 m^, včetně k nim přiléhající části chodby až k hranici místnosti sociálního zařízeni a nájemce se zavazuje tyto kanceláře přijmout zpět od podnájemce a na své náklady na chodbě vyzdít samostatné vstupy se dveřmi, a to jednak mezi kanceláří č. 4 a místností se sociálním zařízením, dále mezi místností s kuchyňkou a zasedací místnosti tak, aby vrácené kanceláře i zbývající kanceláře tvořící předmět podnájmu tvořily vždy samostatný prostor s vlastním přístupem k sociálnímu zařízení a kuchyňce. O takové změně předmětu podnájmu bude sepsán písemný dodatek k této Smlouvě. V takovém dodatku se smluvní strany zejména dohodnou na snížení výše podnájemného (snížení bude vypočteno jako alikvotní část, a to podle výše původní výměry předmětu podnájmu a snížené výměry předmětu podnájmu, při použití stanovené výše podnájemného za 1m2 plochy, jak je uvedena v čl.
9. odst. 1 této Smlouvy) změně splátkového kalendáře a dalších souvisejících otázkách.

Žádost podle čl. I odst. 13 této Smlouvy je podnájemce oprávněn učinit pouze jednou za dobu trvání podnájmu dle této Smlouvy, a to nejdříve v roce 2018, přičemž musí být podnájemcem nájemci doručena alespoň dvanáct (12) kalendářních měsíců dopředu.

Nájemce se zavazuje do 1. 3. 2016 připevnit na budovu dvouramenný fasádní držák pro vlajky a umožnit podnájemci zavěsit do tohoto držáku dvě vlajky. Umístění bude provedeno na vhodném místě s přihlédnutím k významu symbolů a vyjádření relevantních orgánů státní správy.

Článek II.

Účel podnájmu

Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu za účelem provozování Centra pro regionální rozvoj České republiky, pracoviště Zlín.

Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu toliko ke sjednanému účelu a současně jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popř. k účelu určenému v rozhodnutí o schválení změny užívání předmětu podnájmu.

Článek III. Doba podnájmu

Podnájem se sjednává na dobu určitou počínaje dnem 1. 3. 2016 a konče dnem 29. 2. 2024.

Smluvní strany se dohodly, že se ve prospěch podnájemce zřizuje právo opce prodloužit dobu podnájmu o dalších 8 let, a to tím způsobem, že nejméně 6 měsíců před ukončením podnájemního vztahu podnájemce písemně informuje nájemce, že na pokračování podnájemního vztahu trvá. Doručením písemného oznámení podnájemce nájemci dle tohoto odstavce se tato Smlouva prodlužuje o dalších 8 let ode dne, ve kterém podnájemní vztah měl původně skončit, Toto právo opce však lze použít za dobu trvání smluvního vztahu jen jednou.

Pokud dojde k prodloužení podnájmu dle této Smlouvy využitím opce dle čl. III. odst. 2 Smlouvy, tak po skončení podnájmu na dobu určitou (tj. po dni 29. 2. 2032) podnájemní vztah pokračuje a sjednává se od data 1. 3. 2032 jako podnájem na dobu neurčitou.

Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran.

Nájemce může podnájem vypovědět rovněž písemnou výpovědí v 30-ti denní výpovědní době, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi podnájemci, porušuje-li podnájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti, přičemž porušením povinností zvlášť závažným způsobem se zejména rozumí:

1. je-li podnájemce v prodlení s placením podnájemného nebo jiných plateb spojených s užíváním předmětu podnájmu a neuhradí-li podnájemce takové dlužné podnájemné nebo takovou dlužnou jinou platbu spojenou s užíváním předmětu podnájmu ani do čtrnácti (14) dní od doručení písemného upozornění nájemce na zmíněné prodlení;
2. užívá-li podnájemce předmět podnájmu v rozporu se sjednaným účelem podnájmu nebo v rozporu se Smlouvou, a to i přes písemné upozornění nájemce;
3. provede-li podnájemce bez předchozího písemného souhlasu nájemce jakékoliv stavební či jiné podstatné úpravy předmětu podnájmu, jakož i jakékoliv zásahy do podstaty budovy, ve které se předmět podnájmu nachází; tím není dotčeno oprávnění podnájemce dle čl. I odst. 8 této Smlouvy;
4. přenechal-li podnájemce předmět podnájmu nebo jeho část do užívání jinému bez písemného souhlasu nájemce;
5. je-li podnájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin nebo pro úmyslný přestupek spáchaný na pronajímateli, nájemci, jeho obchodnímu partnerovi nebo na osobě, která bydlí nebo užívá nemovitost, ve které se předmět podnájmu nachází, nebo proti cizímu majetku, který se v budově nachází;
6. porušuje-lí podnájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k podnájemci předmět podnájmu užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.)> dlouhodobě a hrubě klid nebo pořádek v budově, a to i přes písemné upozornění nájemce;
7. užívá-li podnájemce nebo osoba uvedená v předchozím odstavci předmět podnájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo závažné poškození předmětu podnájmu, a to i přes písemnou výzvu nájemce, aby předmět podnájmu řádně užíval, ve které podnájemci poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy;
8. poruší - li podnájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost vyplývající pro něj z ust. článku VI, bod 2, písmeno c) a toto porušení neodstraní k písemné výzvě nájemce ani v dodatečné 14 denní době;
9. poruší - li podnájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost na úseku požární ochrany vyplývající pro něj z článku VII a toto porušení neodstraní k písemné výzvě nájemce ani v dodatečné 14 denní době;

j) porušuje-li podnájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného

vztahu k podnájemci předmět podnájmu užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), zvlášť závažným způsobem své povinnosti vyplývajících z této Smlouvy a takové porušení neodstraní k písemné výzvě nájemce ani v dodatečné 14 denní době.

Smluvní strany dále činí nesporným, že shora uvedený výčet porušení povinností zvlášť závažným způsobem je výčtem demonstrativním a lze tedy tuto smlouvu vypovědět rovněž z důvodů předvídaných zákonem.

Podnájem dle této Smlouvy může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby podnájmu písemnou výpovědí s uvedením výpovědního důvodu, a to v šestiměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla podnájemci výpověď doručena, a to jen z následujících důvodů;

1. má-li být budova, v níž se předmět podnájmu nachází, odstraněna, anebo

přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu podnájmu, a nájemce to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat; b) porušuje-li podnájemce nebo jiná osoba, která na základě právnifio nebo jiného vztahu k podnájemci předmět podnájmu užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), závažným způsobem své povinnosti vyplývajících z podnájmu dle této Smlouvy a takové porušení neodstraní k písemné výzvě nájemce ani v dodatečné 14 denní době.

Podnájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu ze zákonných důvodů, a to zejména z důvodů dle ust. § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2232 zák, č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to za podmínky, že nájemce nezjedná nápravu stavu naplňujícího zákonný výpovědní důvod ani do 30 dní od obdržení výzvy podnájemce ke zjednání nápravy. Podnájemce je dále oprávněn vypovědět tuto Smlouvu i z následujících důvodů:

1. bude-li podstatně změněn předmět činnosti podnájemce nebo jeho pracoviště umístěného v předmětu podnájmu;
2. bude-li rozhodnuto o reorganizaci, restrukturalizaci nebo jiné podstatné organizační změně podnájemce nebo jeho pracoviště umístěného v předmětu podnájmu;
3. bude-li zrušen podnájemce nebo bude-li rozhodnuto o zrušení jeho pracoviště umístěného v předmětu podnájmu;
4. bude-li rozhodnuto o přemístění podnájemce nebo jeho pracoviště umístěného v předmětu podnájmu.

Výpovědní doba u výpovědi doručené podnájemcem nájemci do 28. 2 2019 z důvodů uvedených v čl. III. odst. 7 Smlouvy činí šest (6) měsíců a počne běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci na adresu uvedenou v této Smlouvě, případně na adresu, kterou nájemce v průběhu trvání této Smlouvy písemně oznámil podnájemci. Po tuto dobu (do 28.2.2019 včetně) však podnájemce není oprávněn vypovědět Smlouvu z důvodů uvedených v písm. a) -

1. odst. 7 čl. Ill Smlouvy.

Výpovědní doba u výpovědi doručené podnájemcem nájemci od 1. 3. 2019 (včetně) činí šest (6) měsíců a počne běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci na adresu uvedenou v této Smlouvě, případně na adresu, kterou nájemce v průběhu trvání této Smlouvy písemně oznámil podnájemci.

Článek IV.

Výše podnájemného a způsob placení

Podnájemné za užívání předmětu nájmu o celkové výměře 407,4 m^ v rozsahu sjednaném v čl. I. odst. 2 písm. a), b) a c) této Smlouvy (včetně určeného vybavení místností) pro období počínající dnem 1. 3. 2016 až do dne skončení nájmu činí 810.726,- Kč ročně, čemuž odpovídá měsíční podnájemné ve výši **67.560,50 Kč** při ceně 1.990 Kč/m^/rok.

Smluvní strany prohlašují, že uvedené částky podnájemného v čl. IV odst. 1 této Smlouvy jsou včetně případné daně z přidané hodnoty. Smluvní strany se dohodly, že je podnájemce povinen nájemci hradit sjednané měsíční platby podnájemného za daný kalendářní měsíc, splatné vždy nejpozději k desátému dni takového kalendářního měsíce, pokud splátkový kalendář nestanoví splatnost pozdější, a to na základě splátkového kalendáře, jež tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy a je daňovým dokladem dlepříslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Splátkový kalendář na podnájemné bude vydáván nájemcem jednou ročně s účinnosti od 1. 4. daného kalendářního roku a bude podnájemci doručen vždy do 31. 3. daného kalendářního roku. Výjimku z tohoto ustanovení tvoří první splátkový kalendář na podnájemné pro období trvající pro období počínající dnem 1. 3. 2016 a konče dnem 31.3.2016, který bude účinný ode dne 1. 3. 2016 a také nejpozději k tomuto dni bude podnájemci doručen. Smluvní strany se dohodly, že za den uskutečnění zdanitelného plnění u plateb podnájemného bude považován vždy

1. kalendářní den v příslušném kalendářním měsíci, pokud není ve splátkovém kalendáři stanoveno jinak.
2. případě, že dojde k zániku této Smlouvy před uplynutím celé doby, na kterou je vystaven splátkový kalendář, zaniká splátkový kalendář v rozsahu, ve kterém přesahuje dobu skutečného trvání této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že v případě, že podnájemní 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 podnájemního vztahu. Podnájemné za poměrnou část posledního měsíce trvání podnájemního vztahu dle této smlouvy, bude uhrazeno na základě faktury vystavené nájemcem. Podnájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se hradit podnájemné popř. jeho část na základě takto vystavené faktury v termínu splatnosti určeném nájemcem.

Nájemce je oprávněn upravit výši podnájemného počínaje rokem 2019 v závislosti na míře inflace v uplynulém kalendářním roce stím, že podnájemné se zvýší o částku odpovídající míře inflace za ten který uplynulý kalendářní rok v období od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku stanovené dle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu, případně orgánu, který by snad v budoucnu Český statistický úřad nahradil.

Při úpravě výše podnájemného bude postupováno tak, že nájemce doručí podnájemci nový splátkový kalendář a sdělí mu rozsah zvýšení podnájemného pro další kalendářní rok, vyplývající zmíry inflace za předchozí kalendářní rok vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku s tím, že s tímto novým splátkovým kalendářem doúčtuje podnájemci zvýšené podnájemné za období od 1. 1. do 31. 3. příslušného kalendářního roku a stanoví zvýšené splátky podnájemného pro období od 1. 4. příslušného kalendářního roku do 31. 3. následujícího kalendářního roku. Nájemce je oprávněn sdělit podnájemci rozsah zvýšení podnájemného, doúčtovat podnájemné za předchozí kalendářní měsíce a stanovit zvýšené splátky pro další kalendářní měsíce toho kterého kalendářního roku i kdykoliv po 31. 3. příslušného kalendářního roku, nejpozději však do 31. 12. příslušného kalendářního roku.

Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že užívání součástí a příslušenství a vybavení předmětu podnájmu, jakož i společných částí budovy a parkovacích míst je zahrnuto do podnájemného stanoveného včl. IV odst. 1 této Smlouvy, a tím, že z důvodu užívání předmětu podnájmu není podnájemce povinen nájemci hradit jiné platby, krom plateb v této Smlouvě dále uvedených,

* případě prodlení podnájemce s placením podnájemného, je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.

Smluvní strany se dohodly pro případ prodlení podnájemce s úhradou podnájemného, resp. jakékoliv jiné platby podle této Smlouvy, že jakékoliv platby podnájemce bez ohledu na jejich označení, resp. účelové určení, je nájemce oprávněn použít na úhradu nároků nájemce v následujícím pořadí:

1. smluvních pokut, na které vznikne nájemci nárok ke dni realizace platby;
2. úroků z prodlení, na které vznikne nájemci nárok ke dni realizace platby;
3. úhradu dlužného podnájemného;

Článek V.

Služby spojené s užíváním předmětu podnájmu a jejich úhrada

1. Nájemce je povinen zajistit podnájemci poskytování služeb v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu a skladu, a to zejména dodávky elektrické energie, tepla a teplé užitkové vody, dodávky vody a odvod odpadních a srážkových vod, odvoz a likvidaci směsného komunálního odpadu, a dále v případě potřeby nebo na žádost podnájemce provozní revize, servisní práce, deratizaci a desinsekci, úklid užívaných nebytových prostor a hygienické a čisticí prostředky, ostrahu předmětu podnájmu a skladu a dále pak služby specifikované v příloze této Smlouvy, a to za poplatky a v rozsahu stanoveném ve Smlouvě, popř, v jejích přílohách (dále jen **„služby").**
2. Dodávky elektrické energie bude pro podnájemce zajišťovat nájemce a podnájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle ceny od hlavních dodavatelů v množství dle skutečné spotřeby elektrické energie podnájemcem zjištěné ze samostatného odpočtového měřidla určeného výhradně pro podnajaté nebytové prostory a sklad, a dále jako podíl na nákladech za ztrátu elektrické energie, která bude zjištěna z rozdílu hodnot naměřených hlavním elektroměrem a odpočtovými měřidly, a to poměrně dle podlahové plochy nebytového prostoru vůči celkové pronajaté nebo podnajaté ploše v nemovitosti označené včl. I. této smlouvy. Podnájemce se zavazuje hradit podíl na nákladech na dodávky elektrické energie spotřebované výtahy, nacházejícími se v nemovitosti označené v čl. I. této smlouvy a současně se zavazuje hradit i podíl na nákladech na dodávky elektrické energie spotřebované v souvislosti s provozem výměníkové stanice a společných prostor.
3. Dodávky tepla bude pro podnájemce zajišťovat nájemce a podnájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle ceny od hlavních dodavatelů v množství podle poměru podlahové plochy Nebytového prostoru, který je vytápěn vůči celkové vytápěné ploše v nemovitosti označené v čl. I. této smlouvy a dále jako podíl na nákladech za ztrátu tepelné energie, která bude zjištěna z rozdílu hodnot naměřených hlavním kalorimetrem a odpočtovými měřidly, a to poměrně dle podlahové plochy Nebytového prostoru vůči celkové pronajaté nebo podnajaté ploše v nemovitosti označené v čl. I. této smlouvy. Doba zahájení a ukončení topné sezóny se řídí vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. 194/2007 Sb.
4. Dodávky teplé a studené užitkové vody bude pro podnájemce zajišťovat nájemce a podnájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle ceny od hlavních dodavatelů v množství dle skutečné spotřeby vody podnájemcem zjištěné ze samostatných vodoměrů pro teplou a studenou vodu určených výhradně pro měření spotřeby vody podnájemce v podnajatých nebytových prostorách. Výše stočného za odvod odpadních vod se určí podle skutečného možností vypouštěných odpadních vod podnájemcem. Nebude-li množství odpadních vod vypouštěných podnájemcem měřeno, platí, že jejich množství se rovná množství vody teplé a studené vody odebrané podnájemcem a naměřené výše uvedenými vodoměry.

úhradu odvodu srážkové vody bude pro podnájemce zajišťovat nájemce a podnájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru podlahové plochy Nebytového prostoru vůči celkové pronajaté nebo podnajaté ploše v nemovitosti označené v čl. I. této smlouvy.

Odvoz a likvidaci komunálního odpadu a separované složky odpadu bude pro podnájemce zajišťovat nájemce a podnájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle cen od hlavních dodavatelů, které budou nájemci vyúčtovány hlavními dodavateli osobou zajišťující odvoz a likvidaci komunálního odpadu a separované složky odpadu.

Úklid předmětu podnájmu včetně dodávky čisticích a toaletních prostředků bude pro podnájemce zajišťovat nájemce v rozsahu uvedeném v příloze č. 4 této Smlouvy a podnájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat paušální částkou ve výši 5.000,- Kč odpovídající ceně 12,27 Kč za 1 m^ prostor k úklidu. Paušální částka za úklid se navyšuje o daň z přidané hodnoty. V případě poskytnutí skladu k užívání podnájemci dle čl. I odst. 3 této smlouvy výše zůstává cena úklidu nezměněna. V případě zúžení předmětu podnájmu, resp. snížení výměry podnajatých prostor dle čl. I odst. 13 této Smlouvy se cena úklidu přiměřeně sníží o alikvotní část určenou podle výše původní výměry předmětu podnájmu a snížené výměry předmětu podnájmu při použití stanovené výše ceny úklidu 12,27 Kč za 1 m^ podnajaté plochy.

Podnájemce se zavazuje hradit nájemci platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, a to na základě daňového dokladu - faktury nájemce doručeného podnájemci vždy obvykle do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, za nějž jsou služby hrazeny. Přílohou každého daňového dokladu (faktury) musí být i rozpis účtovaných služeb a kopie dodavatelských daňových dokladů, na základě kterých nájemce služby přeúčtovává. Vzory rozpisů účtovaných služeb budou tvořit přílohu č. 7 této Smlouvy. Pokud nebude daňový doklad (faktura) obsahovat veškeré náležitosti včetně dohodnutých příloh, je podnájemce oprávněn daňový doklad vrátit k doplnění. Platby za služby jsou splatné na základě daňových dokladů (faktur) vystavených nájemcem se splatností 14 dnů od jejich doručení podnájemci, a to na bankovní účet nájemce uvedený na daňovém dokladu. Pro účely určení splatnosti se v pochybnostech má za to, že faktura byla podnájemci doručena 5 dní od jejího odeslání nájemcem.

* případě, že by takové daňové doklady (faktury) nebyly z důvodu na straně poskytovatele poštovních služeb (Česká pošta s.p.) doručeny v přiměřené, očekávatelné lhůtě, či by nebyly doručeny vůbec, nebude podnájemce vzhledem k platbám z takových faktur v prodlení.
* případě, že se podnájemce ocitne v prodlení s úhradou jakékoliv platby vůči nájemci vyplývající z tohoto článku (V.) této Smlouvy a tento stav nenapraví ani do 14 dní od doručení písemné výzvy nájemce, je nájemce oprávněn okamžitě přerušit podnájemci dodávku služeb, s jejichž úhradou se podnájemce ocitl v prodlení, a to až do plného uhrazení dlužné částky za takovou službu. Nájemce tímto upozorňuje a varuje podnájemce, že v případě přerušení dodávky služeb může dojít ke vzniku škody. Smluvní strany se dohodly na tom, že za takovou škodu odpovídá v plném rozsahu podnájemce a je povinen ji bez zbytečného odkladu nahradit. Podnájemce současně prohlašuje, že s tímto postupem výslovně souhlasí.

1. Správu budovy, revize, zabezpečení, údržbu, úklid spoi. prostor, deratizaci a desinsekci zajistí pro podnájemce nájemce, přičemž cena za tyto služby je zahrnuta do sjednanélio podnájemného, pročež za jejich provedení není nájemce oprávněn požadovat po podnájemci jakoukoliv úplatu.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen;

1. předat podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém k užívání k ujednanému účelu; podnájemce v této souvislosti prohlašuje, že předmět podnájmu přenechaný do podnájmu si důkladně prohlédne, že se s jeho stavem dobře seznámí, a že převezme tyto prostory, pouze pokud budou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu. O předání a převzetí předmětu podnájmu bude sepsán samostatný předávací protokol;
2. v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, pokud z dalších ustanovení této Smlouvy nevyplývá něco jiného;
3. provádět drobné opravy a údržbu předmětu podnájmu, zejména malby, opravy omítek, výměnu vadných zářivkových trubic, žárovek, opravy a výměny zámků apod.; s tím, že podnájemce uhradí nájemci hotové výdaje za práci a za materiál nutný k údržbě do výše 7.500,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu; pro vyloučení případných pochybností nájemce a podnájemce prohlašují, že opravy, úpravy a údržba předmětu podnájmu přesahující na výdajích za práci a materiál v souhrnu částku 7.500,- Kč bez DPH se nepovažují za drobné opravy, pročež je provede nájemce na své náklady, aniž by byl oprávněn požadovat po podnájemci za jejich provedení jakoukoliv úplatu;
4. zajistit a po celou dobu trvání této smlouvy udržovat bezbariérový vstup do budovy a dále do předmětu podnájmu. Bezbariérový vstup do budovy musí být viditelně označen a musí být v kvalitě odpovídající příslušným předpisům.
5. Podnájemce je povinen;
6. užívat předmět podnájmu jako řádný hospodář výlučně k ujednanému účelu a hradit podnájemné za toto užívání, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této Smlouvy:
7. podnájemce se zavazuje neskladovat v předmětu podnájmu v jednom prostoru nebo požárním úseku látky a směsi klasifikované podle zvláštního právního předpisu upravujícího oblast chemických látek’ jako oxidující, extrémně hořlavé, vysoce hořlavé a hořlavé, nebo látky a směsi, které splňuji kritéria tříd a kategorii nebezpečnosti 2.3; 2.6 a 2.7; 2.8 typy A až F; 2.9 až 2.14 a 2.15 typy A až F stanovených v přímo použitelném předpisu Evropské unie^, v celkovém množství těchto látek a směsí přesahujícím 1 000 kg v pevném stavu nebo 250 litrů v kapalném stavu; v případě porušení této povinnosti podnájemcem, je nájemce oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý kalendářní den,

^ Zákon č, 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a o změně některých zákonů (chemický zákon).

^ Příloha I nařízeni Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1272/2008 ze dne 16. prosince 2008 o klasifikaci, označování a balení látek a směsí, o změně a zrušení směrnic 67/548/EHS a 1999/45/ES a o změně nařízení (ES) č. 1907/2006, v platném znění.

10/18

ve kterém bude tato povinnost podnájemcem porušena; tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok nájemce na náhradu vzniklé škody;

1. zdržet se bez předchozího písemného souhlasu nájemce provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav předmětu podnájmu, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy;
2. uhradit nájemci všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti:
3. zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly, prohlídky a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení, které v předmětu podnájmu bude užívat podnájemce, s výjimkou těch, které jsou trvalou součástí budovy (světla spojená s budovou apod.):
4. zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti;
5. zdržet se užívání předmětu podnájmu způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy nebo do užívání okolních nemovitostí;
6. zajistit řádnou péči o předmět podnájmu, jeho ochranu před poškozením či zničením; v případě výskytu závad, poškození nebo potřeby provedení oprav, k nimž je povinen nájemce a které je třeba bez prodlení odstranit, je podnájemce povinen takovou potřebu nájemci ihned oznámit a učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla; jinou závadu, poškození nebo potřebu provedení oprav je podnájemce povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu, ujednání o odpovědnosti za škodu v případě porušení této povinnosti se použije obdobně;
7. zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce;

j) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v předmětu podnájmu proti

odcizení: podnájemce v této souvislosti bere na vědomí, že nájemcem je pojištěna pouze nemovitost, v níž se předmět podnájmu nachází, přičemž, pokud má podnájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do předmětu podnájmu po dobu trvání podnájmu umístit, musí si takové pojištění podnájemce smluvně sjednat samostatně;

k) uhradit náklady na zřízení jakýchkoliv dalších telefonních linek oproti stávajícímu

stavu, pokud je bude podnájemce využívat;

I) zajistit, aby zaměstnanci podnájemce, jakož i další osoby, které vstupují za účelem

kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se předmět podnájmu nachází, respektovali, veškerá bezpečnostní, požárně preventivní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných nájemcem, včetně pokynů nájemce vymezujících pohyb pracovníků v budově a vybavenost potřebnými doklady (průkazy a jiné doklady): v souvislosti s provozem činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím je podnájemce povinen zajistit dodržování příslušných předpisů o požární ochraně, včetně souvisejících předpisů vydaných nájemcem, tak jak je podrobně vymezeno v článku VI. této Smlouvy:

m) zajistit vypracování provozního řádu předmětu podnájmu, jenž bude v souladu s provozním řádem nemovitosti tvořícím přílohu č. 5 této smlouvy, v níž se předmět podnájmu nachází. Podnájemce zcela odpovídá za naplnění tohoto provozního řádu (zejména v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce, apod.). V případě, že podnájemce povinnost, vyplývající z tohoto ujednání nesplní nejpozději do 6 měsíců od podpisu této Smlouvy, považuje se to za závažný důvod pro vypovězení podnájmu podle článku III. odst. 6 písm. b) této Smlouvy.

n) umožnit nájemci na základě oznámení učiněného v přiměřené době předem, nejpozději 10 pracovních dnů předem, kontrolu předmětu podnájmu za účelem zjištění, zda podnájemce užívá předmět podnájmu v souladu se sjednaným účelem.

a zda plní své další povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jakož i z ObčZ, stejné jako **za** účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; o) v době tří měsíců před skončením podnájmu, je-li stranám den skončení podnájmu znám, umožnit dalšímu zájemci o nájem/podnájem přístup k předmětu podnájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti podnájemce a buď nájemce, nebo pronajímatele; nájemce oznámí podnájemci návštěvu v přiměřené době předem;

p) po skončení podnájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat předmět podnájmu nájemci, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že podnájemce nejpozději do pěti pracovních dnů od skončení platností této Smlouvy nepředá nájemci Nebytové prostory, v souladu s ustanovením tohoto odstavce, je nájemce oprávněn na náklady podnájemce Nebytové prostory otevřít, vyklidit, přičemž případné věci, nacházející se v těchto Nebytových prostorách uskladnit ve vhodných komerčních prostorách, rovněž na náklady podnájemce. Podnájemce podpisem této Smlouvy s tímto postupem výslovně souhlasí.

1. Ukáže-li se během podnájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu podnájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení podnájmu, je podnájemce povinen opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu podnájmu; v této souvislosti nájemce prohlašuje, že mu nejsou známy jakékoli okolnosti, z kterých by vyplývala potřeba provedení takové opravy. Nájemce a podnájemce se dohodli, že v případě nutné opravy, která by podnájemci vyloučila možnost předmět podnájmu užívat po dobu delší než 5 pracovních dnů nebo jeho užívání významně omezila po dobu delší než 10 pracovních dnů, je nájemce povinen podnájemci po danou dobu opravy zajistit náhradní prostory k užívání; takové prostory musí mít odpovídající (srovnatelnou) kvalitu a veškeré náklady s tím spojené jdou k tíži nájemce.
2. Podnájemce je oprávněn umístit informační tabuli se svým označením u vstupu do předmětné budovy a dále u vstupu do předmětu podnájmu.
3. Oznámí - li podnájemce řádně a včas nájemci vadu předmětu podnájmu, kterou je povinen odstranit nájemce, a neodstraní - li nájemce takovou vadu do jednoho měsíce a v případech, kdy to není z technických důvodů možné, v době technicky možné, přičemž podnájemce může předmět podnájmu užívat jen se značnými obtížemi, má podnájemce právo na přiměřenou slevu z podnájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelné vynaložených výdajů.
4. Podnájemce je též povinen ihned ohlásit nájemci změny v registraci k dani z přidané hodnoty. V případě, že tak podnájemce neučiní, nájemce je oprávněn účtovat mu veškeré škody a ztráty tímto neohlášením způsobené.
5. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce přenechat předmět podnájmu, nebo jejich část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.
6. Předmět podnájmu (tj. místnosti a společné prostory tvořící předmět nájmu, které jsou umístěny v 5. NP) jsou vybaveny zabezpečovacím systémem EZS, který je podnájemce oprávněn plně využít (dále jen „EZS 2NP“).
7. Nájemce je oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu bez podnájemce jen v případě nutnosti bezprostřední ochrany majetku a zdraví v budově (zejména při haváriích nebo živelných katastrofách), nelze-li ochranu zajistit jinak; o takovém vstupu je povinen okamžitě informovat podnájemce a je povinen vstup zapsat do knihy vstupů, kterou za tím účelem nájemce povede. Takový vstup nájemce do předmětu podnájmu nemůže být

využit k jinému účelu. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží podnájemce u nájemce při převzetí předmětu podnájmu náhradní klíče od předmětu podnájmu a dále jeden přístupový kód do EZS 5. NP; nájemce je povinen převzaté klíče udržovat v zapečetěné obálce pod uzamčením a kód v utajení a nesdělit jej neoprávněným osobám. Podnájemce je oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnost pronajímatele podle tohoto odstavce; tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok podnájemce na náhradu vzniklé škody.

Článek VII.

Dodržování povinností podnájemcem na úseku požární ochrany.

Podnájemce plní samostatně na vlastní náklady povinnosti na úseku požární ochrany stanovené zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jako **„Zákon o P0„)** a předpisy vydaných na jeho základě v předmětu podnájmu, které užívá k provozování své činnosti. Podnájemce z toho důvodu nese odpovědnost za případné porušení Zákona o PO, předpisů vydaných na jeho základě (zejména se jedná o vyhlášku Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů (dále jako **„Vyhláška o požární prevenci")** nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany.

Podnájemce není odpovědný za plnění těch povinností, za jejichž plnění odpovídá ze Zákona o PO pronajímatel či nájemce, nebo plnění těch povinnosti, k jejichž plnění se nájemce zavazuje v podnájemní smlouvě. V případě nájemce se jedná o následující povinnosti:

1. provádění kontrol a revizí zařízení pevně spojených s nemovitostí, ve které se nebytové prostory nacházejí - elektroinstalace, hromosvody, komíny, plynová zařízení, zdroje tepla apod.;
2. vybavení předmětu podnájmu požárně bezpečnostními zařízeními v souladu s ověřenou projektovou dokumentací stavby;
3. provádění kontrol a revizí požárně bezpečnostních zařízení instalovaných v nemovitosti, ve které se nebytové prostory nacházejí;
4. označování pracovišť a ostatních míst ve společných a technických prostorách budovy příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany;
5. označování míst v budově, na kterých se nacházejí požárně bezpečnostní zařízení,

Podnájemce umožní nájemci provádění pravidelných kontrol a revizí u zařízení uvedených v odstavci 2.

Osobou zmocněnou pro jednání na úseku požární ochrany za nájemce je Ing. Hynek Marák, technik požární ochrany a za podnájemce vedoucí pracovník příslušného pracoviště podnájemce umístěného v předmětu podnájmu. Zmocněná osoba nájemce bude o závěrech z dílčích jednání na úseku požární ochrany mezi nájemcem a podnájemcem informovat příslušného obchodně technického správce budovy v čl. I odst.

1. Smlouvy. Záznamy o všech důležitých skutečnostech týkajících se požární ochrany podnájemce (včetně záznamů o dílčích jednáních mezi uvedenými zmocněnými osobami na tomto úseku) budou prováděny do požární knihy vedené podnájemcem, případně obdobné dokumentace.

Podnájemce a nájemce si poskytují při zdoláváni požárů vzájemnou pomoc. Náhrada výdajů se řídí Zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.

Článek VIII. Garance kontinuity užívání prostor

Pronajímatel tímto prohlašuje, že s nájemcem uzavřel platnou a účinnou smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání, kterou nájemci smluvně poskytnul veškerá práva, která nájemce dále dle této Smlouvy poskytuje podnájemci. Pronajímatel rovněž prohlašuje, že souhlasí s poskytnutím předmětu podnájmu nájemcem podnájemci, jakož i s provedením veškerých interiérových a stavebních úprav vně či uvnitř budovy nebo předmětu podnájmu tak, jak plynou z této Smlouvy. Pronajímatel se dále zavazuje splnit všechny povinnosti a uspokojit všechny dluhy nájemce vůči podnájemci vzniklé z či související s touto Smlouvou, pokud je nájemce řádně a včas nesplní vůči podnájemci, přičemž podnájemce takový závazek pronajímatele přijímá.

Pronajímatel a nájemce se zavazují mezi sebou mít po celou dobu trvání této Smlouvy (tj. do 29. 2. 2024, při uplatnění opce do 29. 2. 2032 resp. při pokračování Smlouvy podnájmem na dobu neurčitou po dobu trvání tohoto podnájmu) uzavřenou smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání právě v takovém rozsahu, jaký se zavázal nájemce dle této Smlouvy poskytnout podnájemci. Tato povinnost se nevztahuje na situace, kdy není z objektivních důvodů nezávislých na vůli pronajímatele a nájemce možné na takové povinnosti trvat (zejm. zánik budovy, její nezpůsobilost).

Pronajímatel a nájemce se rovněž zavazují, že bez předchozího písemného souhlasu podnájemce neučiní žádné kroky, které by vedly ke ztrátě či omezeni práv podnájemce plynoucích mu z této Smlouvy, zejména takto nezmění obsah smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání upravené v odst. 2 tohoto článku.

* případě, že zanikne smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání mezi pronajímatelem a nájemcem dle odst. 2 tohoto článku, pak okamžikem jejího zániku zaniká i podnájem mezi nájemcem a podnájemcem založený touto Smlouvou a namísto toho stejným okamžikem vzniká nájem dle ust. § 2201 a násl. obč. zák, mezi společností CREAM uzavřený investiční fond, a.s., jako pronajímatelem a Centrem pro regionální rozvoj České republiky jakožto nově nájemcem, a to ve stejném rozsahu, ke stejnému předmětu podnájmu (nově tedy nájmu) a jeho příslušenstvím a součástem, za stejných podmínek, za současného poskytování stejných služeb a na stejnou dobu, jak bylo sjednáno v této Smlouvě, aniž by bylo třeba si prostory znovu předávat. Pro vyloučení případných pochybností o obsahu práv a povinností z takto nově vzniklého nájmu platí, že se na tento nově vzniklý nájem obdobně použijí ujednání této Smlouvy s tím, že tam, kde se v této Smlouvě hovoří o nájemci (tj. společnosti CREAM Real Estate, s.r.o.), se tím nově rozumí pronajímatel (tj, CREAM uzavřený investiční fond,

1. s.), a tam, kde se v této Smlouvě hovoří o podnájemci, se tím nově rozumí Centrum pro regionální rozvoj České republiky jakožto nově v postavení nájemce. Hovoří-li se v této Smlouvě o podnájemním vztahu či podnájmu, rozumí se tím nově nájem a nájemní vztah mezi společností CREAM uzavřený investiční fond, a.s. jakožto pronajímatelem a Centrem pro regionální rozvoj České republiky jakožto nově nájemcem. Peněžní plnění související s takto vzniklým nájmem bude Centrum pro regionální rozvoj jakožto nájemce zasílat nikoliv na účet nájemce, nýbrž na účet společnosti CREAM uzavřený investiční fond, a.s. jakožto pronajímatele, jak je uveden v hlavičce této Smlouvy, ledaže CREAM uzavřený investiční fond, a.s. písemně požádá Centrum pro regionální rozvoj České republiky o hrazení plateb na jiný svůj účet. K žádosti Centra pro regionální rozvoj České republiky se CREAM uzavřený investiční fond, a.s., v případě vzniku nájmu podle tohoto odstavce zavazuje písemně

potvrdit Centru pro regionální rozvoj České republiky obsah nájemního vztahu založeného tímto odstavcem ve společném písemném prohlášení.

1. Nájem dle odst. 4 tohoto článku ovšem nevznikne, jestliže není z objektivních důvodů nezávislých na vůli pronajímatele a nájemce možné zachovat mezi nimi v platnosti a účinnosti smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle odst. 2 tohoto článku (zejm. v případě zániku budovy, její nezpůsobilost) popř. na situace kdy dojde k výpovědí této Smlouvy nájemcem z důvodu porušení povinnosti podnájemcem.
2. Pro případ, že (a) bude ustanovení odst. 4 tohoto článku shledáno z jakéhokoliv důvodu neplatným, nebo (b) nájem dle odst. 4 tohoto článku neexistujícím z jiných důvodů, než uvedených v odst. 5 tohoto článku, nebo že (c) se ukáže nepravdivým prohlášení pronajímatele v odst. 1 tohoto článku o uzavření smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle odst. 2 tohoto článku, nebo že bylo podnájemci soudem uloženo vyklidit předmět podnájmu z některé důvodu uvedeného pod ad (a), ad (b) nebo ad (c) tohoto odstavce, tak se pronajímatel zavazuje nejpozději do 14 dní od obdržení písemné výzvy podnájemce uzavřít s podnájemcem smlouvu o nájmu dle ust, § 2201 a násl. obč. zák., a to ve stejném rozsahu, ke stejnému předmětu podnájmu (nově tedy nájmu) a jeho příslušenstvím a součástem, za stejných podmínek, za současného poskytování stejných služeb a na stejnou dobu, jak bylo sjednáno v této Smlouvě. Podnájemce je oprávněn písemně vyzvat pronajímatele k jejímu uzavření nejpozději do 3 měsíců od právní moci rozhodnutí soudu, kterým bude shledáno ujednání odst. 4 tohoto článku za nepatné, nebo který bude shledáno, že nájem dle odst. 4 nevznikl z jiných důvodů než v odst. 5 tohoto článku, nebo kterým bude uloženo podnájemce vyklidit předmět podnájmu, nebo do 3 měsíců ode dne, ve kterém se podnájemce dozví o nepravdivosti prohlášení pronajímatele uvedeného v odst. 1 tohoto článku.
3. Pronajímatel a podnájemce se dohodli, že na dobu, ve kterém je podnájemce

oprávněn vyzvat pronajímatele k uzavření nájemní smlouvy dle odst. 6 tohoto článku, pronajímatel přenechává podnájemci předmět podnájmu do nájmu dle § 2201 a násl. obč. zák., a to ve stejném rozsahu, ke stejnému předmětu podnájmu (nově tedy nájmu) a jeho příslušenstvím a součástem, za stejných podmínek, za současného poskytování stejných služeb a na stejnou dobu, jak bylo sjednáno v této Smlouvě, což podnájemce přijímá.

1. V případě, že se ukáže nepravdivým prohlášení pronajímatele dle odst. 1 tohoto článku

o uzavření smlouvy nájmu prostoru sloužícího podnikání nebo o poskytnutí veškerých práv nájemci ktomu, aby mohly být dále touto Smlouvou poskytnuty podnájemci, se pronajímatel zavazuje zaplatit podnájemci smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč. případná škoda podnájemci se v tomto případě hradí až ve výši tuto smluvní pokutu přesahující.

1. V případě porušení povinnosti plynoucí z odst. 3 a/nebo odst. 4 tohoto článku se pronajímatel a nájemce zavazují společně a nerozdílně zaplatit podnájemci smluvní pokutu ve výší 2.500.000,- Kč. Případná škoda vzniklá podnájemci se v tomto případě hradí až ve výši tuto smluvní pokutu přesahující
2. Pro případ, že pronajímatel poruší povinnost dle odst. 6 tohoto článku tím, že s podnájemcem včas neuzavře novou nájemní smlouvu, zavazuje se podnájemci uhradit smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč. Případná škoda podnájemci se v tomto případě hradí až ve výší tuto smluvní pokutu přesahující.
3. V případě, že pronajímatel či podnájemce učiní jakékoliv kroky směřující k vystěhování

podnájemce z předmětu podnájmu v situaci, kdy podnájemce bude oprávněn předmět

podnájmu užívat, ať již z titulu této Smlouvy nebo z titulu nově vzniklého nájmu dle odst. 4 nebo 6 této Smlouvy, zejména tím, že pronajímatel nebo nájemce omezí či nemožní podnájemci vstup do budovy nebo předmětu nájmu nebo mu přestane poskytovat či znemožní čerpat související služby - teplo, voda, elektrická energie atd.), tak se pronajímatel a nájemce zavazují zaplatit podnájemci smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč. Případná škoda podnájemci se v tomto případě hradí až ve výši tuto smluvní pokutu přesahující.

Článek IX.

Doložka o oblígačním statutu

Právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky a v rámci tohoto práva ObčZ.

Článek X.

Doložka o příslušnosti soudu

1. Případné spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti

s ní vzniklé, budou řešeny v prvé řadě dohodou.

1. Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody

smluvních stran příslušný obecný soud žalovaného.

Článek XI.

Doručování

Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, lze doručit výhradně doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.

Článek XII.

Úplnost smlouvy

Tato Smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto Smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

Článek XIII. Platnost smlouvy

Tato Smlouva nabývá platností a účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.

Článek XIV. Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí ObčZ, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.
3. Smluvní strany protilašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Praze, dne........................................

..................................................... .......................................... .................................................... Pronajímatel Nájemce Podnájemce

Přílohy;

1. ) půdorysný plánek podnajímaných prostor v 5. NP;
2. ) půdorysný plánek eventuálně podnajímaných prostor v 1. PP;
3. ) splátkový kalendář:
4. ) specifikace rozsahu a ceny úklidu;
5. ) provozní řád budovy;
6. ) výpis obchodního rejstříku nájemce:
7. ) vzory rozpisů účtovaných služeb;
8. ) situační mapa parkoviště se zakreslením podnajatých parkovacích míst;

9) popis vybavení, zařízení a úprav předmětu podnájmu.

Evidenční číslo: 0409531602

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ pro období od 1. 3. 2016 do 31. 3. 2016

* souladu s ČI. IV, odst, 2. Smlouvy o podnájmu prostoru se podnájemce zavazuje nájemci platit podnájemné v níže uvedených termínech splatnosti.

nájemce

Obchodní firma: CREAM Real Estate, s.r.o.

se sídlem: Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34, PSČ 140 00

IČ: 277 90 380

DIČ: CZ27790380

zastoupená: Ing. Martin Jarolím, MBA, jednatel

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 136679 bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

telefon + fax: xxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail:

**podnájemce**

**Název:**

**se sídlem:**

**IČ:**

**DIČ:**

**zastoupené; bankovní spojení: telefon + fax: e-mail:**

Centrum pro regionální rozvoj České republiky

Praha 2, Vinohrady, Vinohradská 1896/46, PSČ 120 00

04095316

není plátce DPH

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **podnájemné za období od 1.3.2016 do 31.3.2016** | **variabilní**  **symbol** | **základ** | **splatnost** | **splátka** |
| **březen 2016** | **0409531602** | **67 560,50 Kč** | **10.3.2016** | **67 560,50 Kč** |

Budova se nachází na adrese J. A. Bati 5648, 760 01 Zlín (areál Svit, budova č. 32).

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

Cena za výše uvedené služby bude 5000,- Kč + příslušná sazba DPH měsíčně