

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

evidovaná v 1RIF otevřený podílový fond obhospodařovaný AMISTA investiční společnost,
a.s. pod číslem 21412113 a u nájemce pod sp. zn. UT-27024/2026

(dále jen jako „Smlouva“)

1RIF otevřený podílový fond obhospodařovaný AMISTA investiční společnost, a.s.

se sídlem: Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8

IČ: 75160633

DIČ: CZ684317757

Bankovní spojení: 

Číslo účtu: 

zapsaný v seznamu vedeném Českou národní bankou dle ust. § 597 písm. b) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění

v zastoupení: MEI PS, a.s.

se sídlem: Holušická 2221/3, Chodov, 148 00 Praha 4

zastoupená: Mgr. Jan Matulík, předseda představenstva, na základě Plné moci ze dne 22. ledna 2025

IČ: 22312358

DIČ: CZ22312358

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 29271

dále jen „Pronajímatel“

a

Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra

se sídlem: Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12

zastoupená: Mgr. Petr Pondělíček – ředitel, na základě Jmenovacího dekretu č. j. MV-17212-1/PST-2025, ze dne 29. ledna 2025

IČ: 60498021

DIČ: není přiděleno

Plátce DPH: Ne

Bankovní spojení: 

Číslo účtu: 

Organizační složka státu

Doručovací adresa: Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra, P. O. BOX 110,
143 00 Praha 4

dále jen „Nájemce“

společně také jako „Smluvní strany“

Preamble

Pronajímatel je mj. vlastníkem pozemku p.č. st. 2633/4, jehož součástí je stavba č.p. 2647, na adrese **třída Míru 2647, 530 02 Pardubice - Zelené Předměstí** v k.ú. Pardubice zapsané na listu vlastnictví č. 7592 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický, Katastrální pracoviště Pardubice, specifikované na listu vlastnictví, jehož kopie tvoří přílohu č.4 této Smlouvy (dále také jen „**Budova**“), a je oprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v této Smlouvě do úplatného dočasného užívání Nájemci.

Článek 1

Předmět nájmu

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

1. Pronajímatel pronajímá Nájemci nebytové prostory v Budově, jejichž dispozice, umístění v Budově a výměra jsou vymezeny v příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“). Účetní hodnota Předmětu nájmu činí 71.949.758,70 Kč.
2. Předmět nájmu bude Nájemcem užíván za účelem výkonu činností souvisejících s působností Správy uprchlických zařízení Ministerstva vnitra, zejména k zajišťování integračních, administrativních, sociálních a souvisejících služeb pro cizince. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) na tento smluvní vztah.
3. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel písemně oznámí Nájemci, že Předmět nájmu je připraven k užívání v souladu s požadavky Nájemce specifikovanými v Příloze č.2 této Smlouvy, kterou tvoří výkres podlaží s vyznačením prostor dle návrhu Nájemce. Nájemce je povinen převzít Předmět nájmu nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení tohoto oznámení. V případě, že Nájemce Předmět nájmu v uvedené lhůtě nepřevzme, považuje se poslední den této lhůty za den předání Předmětu nájmu pro účely této Smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že povinnost Nájemce hradit nájemné a zálohové úhrady za služby spojené s nájmem a dodávkou médií spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „**Služby a související média**“) vzniká ode dne předání Předmětu nájmu Nájemci. Výše nájemného a úhrad za Služby a související média je stanovena v kalkulaci, která tvoří Přílohu č.1. této Smlouvy.
5. Nájemné a Služby a související média jsou splatné na základě splátkového kalendáře vystaveného Pronajímatelem, který je daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
6. První splátkový kalendář bude Pronajímatelem doručen Nájemci prostřednictvím datové schránky bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 (tří) dnů ode dne předání Předmětu nájmu. Splátkový kalendář bude obsahovat předpis nájemného i zálohových plateb za Služby a související média v souladu s kalkulací tvořící Přílohu č. 1 této Smlouvy.
7. Následné splátkové kalendáře budou Pronajímatelem vydávány jednou ročně s účinností od 1. dubna příslušného kalendářního roku a budou Nájemci doručeny nejpozději do 7. dubna příslušného kalendářního roku. Splátkové kalendáře budou obsahovat předpis nájemného i zálohových plateb za Služby a související média. V případě změny zálohových plateb za Služby a související média bude Pronajímatel oprávněn vydat nový splátkový kalendář v souladu s Všeobecnými podmínkami nájmu.

8. Pronajímatel nebude na jednotlivé splátky nájemného ani zálohových plateb za Služby a související média zasílat samostatné daňové doklady. Datum uskutečnění zdanitelného plnění (DUP) je datem splatnosti uvedeným v příslušném splátkovém kalendáři.
9. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 (pěti) let, přičemž doba nájmu počíná běžet dnem předání Předmětu nájmu Nájemci.
Smluvní strany se dále dohodly na založení **práva opce** svědčícího ve prospěch Nájemce, na základě něhož může být trvání nájemního vztahu, založeného touto Smlouvou, prodlouženo o dalších 5 let. V případě zájmu Nájemce o takové prodloužení je Nájemce povinen práva opce využít doručením oznámení o využití prvního práva opce Pronajímateli nejpozději do dvanácti (12) kalendářních měsíců před koncem příslušného období trvání nájemního vztahu. Podmínkou pro uplatnění opce je, že Nájemce řádně plní své povinnosti plynoucí z této Smlouvy, zejména, že není opakovaně v prodlení s úhradou svých splatných závazků vůči Pronajímateli. Nájemce tímto bere na vědomí, že nevyužitím práva opce ve výše uvedené lhůtě právo opce zaniká.
Smluvní strany se dále dohodly, že pokud zájemce projeví zájem o uplatnění opce, souhlasí s tím, že Pronajímatel může Nájemce přestěhovat do jiného podlaží v rámci budovy. V tomto případě se Pronajímatel zavazuje, že pro Nájemce přichystá na své náklady adekvátní prostory o stejné výměře a ve stejném standardu, jako Nájemce užíval doposud
Pro vyloučení pochybností berou Smluvní strany na vědomí, že se při prodloužení doby trvání nájemního vztahu, ve smyslu tohoto odstavce, uplatní podmínky nájemního vztahu dané touto Smlouvou ke dni takového prodloužení, nedojde-li k odlišné dohodě Smluvních stran.
Smluvní strany vylučují automatickou prolongaci doby nájmu podle ust. § 2230 OZ.
10. O předání Předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uvedeno zejména datum předání Předmětu nájmu, stav předávaných prostor a případné další skutečnosti významné pro nájemní vztah. Podepsaný předávací protokol se stane nedílnou součástí této Smlouvy.
11. Nájemce bere na vědomí, že jedním z nájemců v Budově, a to nájemcem podstatné části Budovy, je společnost Generali Česká pojišťovna a.s., IČ: 452 72 956, se sídlem: Praha 1, Spálená 75/16, PSČ 113 04, zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1464 (dále jen „**Česká pojišťovna**“), která má v a/nebo na Budově umístěna různá zařízení a instalace potřebné k provozování a zejména zajištění bezpečnosti svých činností. Nájemce si je vědom, že Pronajímateli plynou ze smluvního vztahu s Českou pojišťovnou jisté závazky a omezení, které se v jisté míře dotýkají nebo mohou dotýkat i ostatních uživatelů prostor v Budově, včetně Předmětu nájmu a zavazuje se užívat Předmět nájmu s ohledem na tuto skutečnost a v souladu s příslušnými ustanoveními Všeobecných podmínek nájmu.
12. Článek 2 (Užívání předmětu nájmu), odst. (iv), Všeobecných podmínek nájmu se pro potřeby této Smlouvy nepoužijí.
13. Článek 11 (Umístění telekomunikačních instalací a zařízení) Všeobecných podmínek nájmu se pro potřeby této Smlouvy nepoužije.
14. Článek 15 (Jistota), odst. (i), Všeobecných podmínek nájmu se nahrazuje následujícím zněním: „Jistota se nesjednává“.

15. Článek 3.2 odst. (i) (Příjem a výdej), Článek 6. odst. (vi) a (vii) (Udržovací povinnosti pronajímatele), Článek 13 (Firemní označení a reklama), Článek 20 (Platby za telefonní spojení), Článek 21 odst. (iii) (Splatnost, daně a poplatky), Článek 22 (pojištění Nájemce), Článek 27.2 (Změna sídla nájemce), Článek 29 odst. (ii), (v), odst. (ix), (x) (Prohlášení nájemce, ostatní ujednání), Článek 30 (Zadržovací právo) a Článek 33 (Rozhodčí doložka) Všeobecných podmínek nájmu se pro potřeby této Smlouvy nepoužije. Výpovědní doba podle Článku 26 odst. (iv) Všeobecných podmínek nájmu se dohodou Smluvních stran prodlužuje na 3 měsíce.
16. Smluvní strany se dohodly, že kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět s 12 (dvanácti) měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně. Dále, vzhledem k tomu, že Pronajímatel zajistí na vlastní náklady dispoziční úpravy Předmětu nájmu dle požadavků Nájemce, se Smluvní strany dohodly, že pokud Nájemce vypoví Smlouvu před uplynutím sjednané 5-ti leté doby nájmu dle odst. 9 Smlouvy, zavazuje se kompenzovat Pronajímateli poměrnou část vynaložených nákladů (dále jen „Kompenzace“). Odhadovaná výše nákladů stavebních úprav činí 1.000.000,- Kč bez DPH, měsíční částka vstupující do kompenzace činí 16.660,- Kč bez DPH. Kompenzace se vypočte podle následujícího vzorce:

$$K=16.660 *M$$

Příčemž: K – znamená výši kompenzace v korunách českých bez DPH, M – znamená počet kalendářních měsíců do ukončení nájmu dle sjednané 5-ti leté doby nájmu. Kompenzace je splatná do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž zanikl nájem založený touto smlouvou.

Článek 2

GDPR

1. Pronajímatel na základě nařízení Evropského parlamentu a Rady EU o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů vypracoval informace o zpracování osobních údajů (GDPR). Dokumenty o souladu s GDPR jsou uveřejněny na webových stránkách www.komercniprojmy.cz/ke-stazeni/.

Článek 3

Závěrečná ustanovení

1. Podpisem této Smlouvy Nájemce potvrzuje, že byl seznámen se Všeobecnými podmínkami nájmu, ve znění ze dne 11.02.2026, které jsou nedílnou součástí Smlouvy, provozním řádem Budovy platným ke dni podpisu Smlouvy, a obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v Budově a Předmětu nájmu, že byl seznámen s povinnostmi vyplývajících ze zabezpečení požární bezpečnosti Budovy a Předmětu nájmu a zavazuje se tyto povinnosti dodržovat. Nedodržení těchto povinností je Pronajímatel oprávněn sankcionovat obdobně jako nedodržení povinností stanovených touto Smlouvou.
2. Smluvní strany tuto Smlouvu po vzájemné dohodě uzavírají v elektronické podobě a podepisují ji kvalifikovanými elektronickými podpisy. Listinné vyhotovení Smlouvy nebude vyhotovováno.

3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015, o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí Nájemce.
4. Podmínky této Smlouvy lze měnit pouze dohodou, formou písemných dodatků, které mohou být rovněž uzavřeny v elektronické podobě a podepsány elektronickými podpisy stran. Všechny přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.
5. Podpisem této Smlouvy stvrzují obě Smluvní strany, že Smlouvu sjednaly svobodně, vážně a nikoliv v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze Smluvních stran.

Přílohy této Smlouvy:

1. Příloha č. 1 – Kalkulace nájemného, služeb a souvisejících médií
2. Příloha č. 2 - Identifikace Předmětu nájmu, vč. zakreslení
3. Příloha č. 3 - Všeobecné podmínky nájmu.
4. Příloha č. 4 - Kopie výpisu z katastru nemovitostí
5. Příloha č. 5 - Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce.
6. Příloha č. 6 - Plná moc
7. Příloha č. 7 - Průkaz energetické náročnosti budovy

.....
za Nájemce
Česká republika - Správa uprchlických
zařízení Ministerstva vnitra
Mgr. Petr Pondělíček,
ředitel



.....
za Pronajímatele
1RIF otevřený podílový fond
obhospodařovaný
AMISTA investiční společnost, a.s.
v zastoupení
MEI PS, a.s.,
Mgr. Jan Matulík,
předseda představenstva

Příloha č.1 ke smlouvě č.21412113		
Nájemce:	Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12	IČ: 60498021
		DIČ: CZ60498021
Platnost od:	Ke dni podpisu Smlouvy	Kalkulace: měsíční

Přehled sazeb nájemného, služeb a souvisejících médií

	Sazba v CZK za 1 m2		Počet m2	Částka v CZK		Sazba DPH
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok	
Nájem: Prostory 5NP	157,42	1 889,00	477,77	75 209,15	902 509,78	0 %
Média: Teplo - záloha	25,00	300,00	477,77	11 944,25	143 331,00	12 %
Média: Vodné, stočné - záloha	4,92	59,00	477,77	2 349,04	28 188,43	12 %
Média: Elektrická energie - záloha	26,50	318,00	477,77	12 660,91	151 930,86	21 %
Služby spojené s nájmem - záloha	56,83	682,00	477,77	27 153,26	325 839,14	21 %
Celkem				129 316,61	1 551 799,21	

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH

Zpracoval: 
Dne: 6.6.2026

Příloha č. 2 ke Smlouvě č. 21412113 - Identifikace Předmětu nájmu

Nájemce: Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra IČ: 60498021
DIČ: není přiděleno
Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12
Platnost od: Ke dni podpisu smlouvy

Předmět nájmu dle této Smlouvy je následující:
Nebytový prostor v Budově definované v Preambuli této Smlouvy:

Specifikace pronajatého prostoru:

Pardubice / 21412 Pardubice, třída Míru 2647 / třída Míru 2647 / 5.NP /

Místnost 501	plocha:	340,57 m ²
Místnost 502	plocha:	11,81 m ²
Místnost 503	plocha:	12,35 m ²
Místnost 504	plocha:	40,07 m ²
Místnost 505	plocha:	22,19 m ²
Místnost 506	plocha:	4,37 m ²
Místnost 507	plocha:	6,95 m ²
Místnost 508	plocha:	4,06 m ²
Místnost 509 -	plocha:	6,93 m ²
Místnost 510 -	plocha:	1,53 m ²
Místnost 512 -	plocha:	26,94 m ²

Celkem: **477,77 m²**



- 1x SIP
- 2x učebna (+ zasedací velká)
- 4x poradenská místnost (vč. právní a psycholog.)
- 1x čekárna / knihovna / veřejný PC / místa pro tiskárny
- 5x kancelář (12 osob)

VŠEOBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU

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

1. Předání předmětu nájmu

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

2. Užívání předmětu nájmu

- (i) Nájemce bude užívat předmět nájmu s řádnou péčí a bude jej udržovat v dobrém stavu tak, aby jej mohl po skončení nájmu předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- (ii) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím.
- (iii) Nájemce bude užívat předmět nájmu tak, aby nerušil výkon vlastnického práva pronajímatele k nemovitostem, ani výkon práv ostatních nájemců prostor nacházejících se v budově.
- (iv) Nájemce bere na vědomí, že jedním z nájemců v budově je společnost CETIN a.s., IČ: 04084063, se sídlem: Praha 9, Českomoravská 2510/19, PSČ 190 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20623 (dále jen „CETIN“), která má v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, umístěny telekomunikační a jiné obdobné instalace.
- (v) Nájemce bere na vědomí, že jedním z nájemců v budově je společnost Generali Česká pojišťovna a.s., IČ: 45272956, se sídlem: Praha 1, Spálená 75/16, PSČ 113 04, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1464 (dále jen „Česká pojišťovna“), která má v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, umístěna svá zařízení a instalace.
- (vi) Předmět nájmu může být užíván pouze k účelu nájmu tak, jak je stanoven ve Smlouvě. Jakékoliv jiné užívání musí být předem písemně odsouhlaseno pronajímatelem. Takový souhlas může být pronajímatelem podmíněn úkonem příslušného orgánu veřejné správy, jestliže je tento úkon vyžadován příslušnými právními předpisy či veřejnoprávními rozhodnutími. V případě, že takový úkon zajišťuje nájemce, zajistí nájemce na své náklady vydání a zachování účinnosti rozhodnutí, stanovisek a souhlasů, které jsou nutné ke změně účelu nájmu. Pokud pronajímatel odsouhlasí změnu účelu nájmu a budou splněny podmínky stanovené právními předpisy či veřejnoprávními rozhodnutími, smluvní strany změní Smlouvu odpovídajícím způsobem.
- (vii) Nájemce je povinen na své náklady řádně po celou dobu nájmu udržovat v platnosti a účinnosti veškerá oprávnění vyžadovaná pro výkon jeho podnikání a užívání předmětu nájmu pro účel nájmu. Nájemce je zejména povinen dobrovolně o své vůli nepozbýt taková oprávnění a přijmout veškerá možná opatření, aby neztratil způsobilost k provozování činností, pro které si předmět nájmu najal.
- (viii) Nájemce je povinen zajistit, aby úroveň emisí spojených s podnikáním nájemce nepřekročila

limity povolené platnou právní úpravou nebo rozhodnutími veřejnoprávních orgánů.

- (ix) Předtím, než budou jakékoliv těžké materiály nebo předměty (zejména trezory, rozvodné skříně, ústředny atd.) vneseny do nebo na budovu, resp. související pozemky, se nájemce dotáže pronajímatele na nosnost podlah či jiných konstrukcí v příslušné části budovy či pozemní komunikace a vyžádá si jeho souhlas s umístěním takového materiálu či předmětu do či na taková místa. Pokud bude mít pronajímatel pochybnosti o nosnosti příslušné části nemovitosti, je pronajímatel oprávněn předtím, než udělí svůj souhlas, požádat nájemce o předložení příslušného znaleckého posudku k nosnosti příslušné části nemovitosti. Náklady na pořízení posudku nese nájemce.

- (x) Nájemce se zavazuje zdržet se v předmětu nájmu, jakož i v budově a v jejím okolí jakéhokoliv jednání, které by mohlo ohrožovat či znevažovat dobré jméno České pojišťovny.

- (xi) Nájemce se zavazuje zdržet se a zajistit, aby se jakékoli návštěvy nájemce zdržely kouření v celé budově a vně budovy pak v místech před vchodem do prostor a obchodních míst České pojišťovny.

- (xii) Nájemce se zavazuje nevstupovat a zajistit, aby nebylo vstupováno do budovy se zvířaty, vyjma případů, kdy jsou zvířata použita při výkonu služby Policie ČR nebo obecní policie nebo jako doprovodná zvířata zdravotně postižených osob.

3. Užívání společných prostor a venkovních zařízení

3.1 Všeobecné

- (i) Pro účely Smlouvy a těchto Všeobecných podmínek platí, že pozemek či pozemky, na kterých se nachází parkovací stání a přístupové komunikace k předmětu nájmu, jsou dále v textu těchto Všeobecných podmínek nazývány jen jako „**související pozemky**“.

- (ii) Vymezení společných prostor budovy, souvisejících pozemků a venkovních zařízení, je nájemci známo. Společnými prostory se rozumí zejména společné chodby, vstupní haly, schodiště, společné úklidové komory a prostory pro dočasné skladování odpadů, výtahy, sociální zařízení, balkony, terasy, sprchy, sanitární zařízení, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené pronajímatelem ke společnému a nevylučnému užívání všem nájemcům budovy (dále jen „**společné prostory**“). Nájemce má právo společné prostory a související pozemky užívat, a to způsobem obvyklým a v souladu s dobrými mravy vždy tak, aby nerušil výkon vlastnických práv pronajímatele, ani výkon užívacích práv ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům. Pronajímatel má právo upravit vymezení společných prostor.

- (iii) Nájemce není oprávněn umístit nebo skladovat jakékoli materiály či jiné předměty mimo předmět nájmu. Nájemce nesmí omezit přístup ke vchodům a vstupům a průchod prostory umožňujícími evakuaci osob z budovy.

- (iv) Nájemce nebo jeho zákazníci a dodavatelé smí k parkování užívat jen parkovací místa, pokud jsou tato součástí předmětu nájmu dle Smlouvy.
- (v) Pronajímatel je oprávněn učinit společné prostory, resp. jejich část, nádvoří, dvory a venkovní zařízení předmětem výlučného užívacího práva třetí osoby. Tím nesmí být omezen přístup nájemce do předmětu nájmu.
- (vi) Vyjma důvodu dle článku 3.1(v) těchto Všeobecných podmínek je omezení nájemce v užívání společných prostorů a venkovních zařízení možné pouze z důvodu, v rozsahu a za podmínek uvedených v článku 8 těchto Všeobecných podmínek.

3.2 Příjem a výdej

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

3.3 Odpad

- (i) Nájemce řádně a v souladu s právními předpisy uloží svůj komunální odpad, s výjimkou odpadu specifikovaného v článku 3.3 (ii) těchto Všeobecných podmínek, vyprodukovaný v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu do prostor a nádob k tomu určených pronajímatelem. Pronajímatel je povinen postupovat v souladu s právními předpisy pro nakládání s komunálním odpadem a odpovídá za nakládání s komunálním odpadem a likvidaci nebo recyklaci komunálního odpadu, přičemž náklady spojené s nakládáním s komunálním odpadem vyprodukovaným nájemcem v souvislosti s jeho činností v nebo na předmětu nájmu či budovy nese nájemce a budou pronajímatelem zahrnuty do poplatků za služby.
- (ii) Každá ze stran odpovídá za a nese náklady nakládání (včetně uložení) a likvidace nebo recyklace svých zdraví či životnímu prostředí škodlivých, rizikových nebo nebezpečných látek v souladu s příslušnými právními předpisy.
- (iii) Pronajímatel odpovídá za nakládání a odvod odpadních vod v souladu s příslušnými právními předpisy, s výjimkou odpadních vod vypouštěných nájemcem a obsahujících látky specifikované v článku 3.3(ii) těchto Všeobecných podmínek. Náklady spojené s nakládáním a svodem odpadních vod vyprodukovaným nájemcem v

souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu či v budově nese nájemce a budou pronajímatelem zahrnuty do poplatků za služby.

4. Požární schodiště a hlásiče, nouzové východy a značení

- (i) Požární schodiště a nouzové východy mohou být užívány pouze v případě požáru nebo nouze, když je hlavní schodiště nedostupné. Dveře k požárním schodištím a nouzovým východům musí být pronajímatelem i nájemcem vždy udržovány volně. Žádné předměty jakéhokoliv druhu nesmí být uloženy u požárních schodišť a nouzových východů nebo v jejich blízkosti.
- (ii) Ve vztahu k protipožární ochraně je pronajímatel zejména odpovědný za přijetí požárního evakuačního plánu, stejně jako požárních směrnic k budově, resp. souvisejícím pozemkům, a jiných dokumentů v souladu s protipožárními právními předpisy. Nájemce je odpovědný za přijetí a dodržování takových předpisů ve vztahu k předmětu nájmu a činnosti, kterou nájemce provozuje v nebytových prostorách, stejně tak jako zajištění dodržování všech těchto předpisů hosty, zaměstnanci, dodavateli a zákaznický nájemce.
- (iii) Nájemce je odpovědný za umístění a údržbu všech značek, varování a pokynů v předmětu nájmu. Pronajímatel je odpovědný za takové umístění a údržbu v ostatních částech budovy.
- (iv) Provádění prací se zvýšeným nebezpečím požáru v předmětu nájmu je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5. Právo vstupu

5.1 Právo vstupu pronajímatele

- (i) Pokud není v těchto Všeobecných podmínkách uvedeno jinak, pronajímatel může vstoupit do předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem nájemce a v doprovodu pověřených pracovníků nájemce. Nájemce nebude bezdůvodně odpírat nebo oddalovat svůj souhlas v případě údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky předmětu nájmu. Pokud pronajímatel písemně oznámí nájemci, že z důvodů údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky hodlá v stanovený den (přičemž takové oznámení musí být dáno alespoň pět (5) dní předem) vstoupit do předmětu nájmu, nájemce není oprávněn vstup pronajímateli do předmětu nájmu bezdůvodně odepřít. Nájemce je oprávněn nejpozději při takto oznámeném vstupu do předmětu nájmu určit pověřené pracovníky, kteří pronajímatele při vstupu do předmětu nájmu budou doprovázet. Pokud nájemce odepře souhlas, resp. fakticky vstup pronajímateli neumožní, aniž by mu udělením souhlasu vznikla újma, je povinen nahradit pronajímateli újmu, která mu v souvislosti s nemožností vstupu do předmětu nájmu vznikla.
- (ii) V případech, kdy pronajímateli bezprostředně hrozí škoda na předmětu nájmu a/nebo budově, resp. souvisejících pozemcích, a nebylo možné si souhlas nájemce z důvodů bezprostředně hrozící škody předem obstarat, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího souhlasu nájemce a bez doprovodu jeho pracovníků, avšak pronajímatel je povinen o tom bez zbytečného prodlení uvědomit nájemce.

- (iii) Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu i za účelem výkonu zadržovacího práva dle § 2234 občanského zákoníku. V tomto případě má pronajímatel právo vstupu do předmětu nájmu bez přítomnosti nájemce.

5.2 Právo vstupu nájemce

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

6. Udržovací povinnosti pronajímatele

- (i) Pronajímatel je odpovědný a nese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti budovy a jejích součástí, příslušenství, zařízení, vybavení a strojů umístěných v budově, s výjimkou předmětu nájmu.
- (ii) Pronajímatel bude odpovědný a ponese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti předmětu nájmu jen tehdy, pokud (a) je tak stanoveno těmito Všeobecnými podmínkami, (b) pokud to bude výslovně písemně dohodnuto mezi smluvními stranami nebo (c) pokud tak stanoví příslušný právní předpis a zároveň taková povinnost není smluvně svěřena nájemci. V ostatních případech je povinen udržovat předmět nájmu nájemce.
- (iii) Pronajímatel bude udržovat budovu v dobrém stavu způsobilém pro dohodnuté užívání. Pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, co mu jejich potřebu nájemce písemně oznámí, provede jiné než drobné opravy (jak jsou definovány níže) předmětu nájmu prokazatelně bránící nebo omezující dohodnuté užívání předmětu nájmu nájemcem, s výjimkou těch, jejichž provedení je povinen zajistit nájemce. Pokud pronajímatel poruší tuto povinnost a nezačne takové porušení napravovat ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného nájemcem, může si nájemce zajistit výkon nezbytných prací a oprav sám. V takovém případě pronajímatel (i) uhradí nájemci skutečně důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových prací a oprav a (ii) poskytne nájemci přiměřenou slevu z nájemného odpovídající závažnosti omezení práv nájemce k nerušenému užívání předmětu nájmu.
- (iv) Nájemce umožní pronajímateli provedení oprav či údržby předmětu nájmu, které byly řádně oznámeny, včetně způsobu jejich provedení.
- (v) Pronajímatel vytvoří provozní pravidla ke všem zařízením v budově, resp. souvisejících pozemcích, u nichž jsou taková pravidla požadována výrobcem nebo příslušnými právními předpisy. Pronajímatel s těmito pravidly vhodným způsobem seznámí nájemce. Nájemce je povinen se s těmito pravidly seznámit a dodržovat je.
- (vi) Bez ohledu na jiná ustanovení tohoto článku se smluvní strany dohodly, a nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ke dni uzavření Smlouvy ve stavu, který po dobu dvou (2) let ode dne uzavření Smlouvy nevyžaduje vynaložení nákladu nezbytného pro zachování způsobilosti předmětu nájmu pro dohodnutý účel užívání.

- (vii) Strany se dohodly, že nájemce nebude po dobu dvou (2) let od uzavření Smlouvy uplatňovat na pronajímateli snížení nájemného, pokud se jeho prohlášení podle předchozího odstavce ukáže jako nepravdivé a dojde k rušení jeho nájemních nebo užívacích práv z důvodů nezpůsobilosti předmětu nájmu k dohodnutému účelu užívání.

7. Udržovací povinnosti nájemce

- (i) Nájemce je odpovědný za a nese náklady na zajištění bezpečnosti veškerých svých bezpečnostních, protipožárních, uzamykacích a jiných instalací a zařízení a jiného svého majetku umístěného v předmětu nájmu (včetně jím provedeného technického zhodnocení předmětu nájmu).
- (ii) Nájemce je povinen provádět osobně, případně prostřednictvím třetích osob, a na vlastní náklady údržbu předmětu nájmu s cílem udržovat předmět nájmu v řádném stavu tak, aby jeho hodnota nebyla snižována nad míru odpovídající běžnému opotřebení. Údržbou se rozumí zejména malování, údržba obkladů zdí, údržba a opravy podlahových krytin, údržba a opravy sanitárního zařízení, údržba oken a dveří, zámků a jiného kování, osvětlení (dále jen „**drobné opravy**“). Nájemce výhradně odpovídá za a nese náklady veškerých drobných oprav a údržby předmětu nájmu.
- (iii) Pokud nájemce poruší svou povinnost k opravě či údržbě a nezačne takové porušení napravovat ani do deseti (10) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného pronajímatelem, může pronajímatel zajistit výkon požadovaných prací a oprav sám na náklady nájemce. V takovém případě nájemce uhradí pronajímateli skutečně, důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových prací a oprav. Odpovědnost nájemce za škodu způsobenou porušením povinnosti výše uvedené není dotčena.
- (iv) Nájemce plně odpovídá a nese náklady za údržbu, opravy a revize těch skladovacích palivových nádrží, EPS, dieselagregátů, náhradních proudových zdrojů a případně dalších instalací a zařízení, která jsou užívána pouze a výhradně nájemcem.

8. Úpravy ze strany pronajímatele

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

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

- (iv) V případě stavebních úprav, resp. oprav, se pronajímatel zavazuje respektovat potřeby nájemce při provozu předmětu nájmu, zasahovat do užívacích práv nájemce k předmětu nájmu co možná nejméně a dokončit práce co možná nejrychleji.
- (v) Nájemce je oprávněn uplatňovat nárok na snížení nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy v souvislosti s prováděním stavebních oprav, resp. úprav, jestliže takové stavební opravy, resp. úpravy povedou k podstatnému narušení nebo přerušení činnosti nájemce, s výjimkou takových stavebních oprav, resp. úprav, které vznikly v souvislosti s odstraňováním škod vzniklých v důsledku jednání nájemce nebo jeho zaměstnanců v předmětu nájmu nebo v/na budově, resp. souvisejících pozemcích. Nájemce není oprávněn uplatnit nárok na snížení nájemného nebo jiných výše uvedených plateb, v případě, kdy ke stavebním úpravám a opravám dochází na základě jeho požadavku a tento lze klasifikovat jako požadavek přesahující potřeby běžného nájemce.
- (vi) Pronajímatel bude stavební opravy a úpravy provádět vždy prostřednictvím k tomu oprávněné a odborně vybavené třetí osoby (dále jen „**dodavatel stavby**“). Pronajímatel neodpovídá ani neručí za jakékoli škody způsobené nájemci dodavatelem stavby. Pronajímatel vždy před provedením příslušné stavební opravy či úpravy nájemci písemně oznámí identifikaci zamýšleného dodavatele stavby. Pronajímatel se zavazuje nájemce bezodkladně písemně informovat o jakýchkoliv změnách dodavatele stavby.

9. Změny a úpravy ze strany nájemce

9.1 Obecně

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

přítomen pověřený pracovník pronajímatele, je-li taková podmínka uvedena v souhlasu pronajímatele s provedením té které opravy a/nebo úpravy a/nebo pověřený pracovník České pojišťovny, půjde-li o úpravy, které jsou způsobitelné ovlivnit funkčnost Zařízení ČP, jak je toto definováno níže v čl. 12.

- (ii) Náklady jakýchkoliv změn a úprav dle článku 9.1 těchto Všeobecných podmínek ponese nájemce. Nájemce je plně srozuměn se skutečností, že pronajímatel, pokud souhlas s úpravami předmětu nájmu vydá, vydává jej výlučně s podmínkou, že nájemce, z titulu úprav předmětu nájmu nebude mít, nebo nebude uplatňovat jakákoliv práva vyplývající z případného zhodnocení předmětu nájmu nebo budovy, v níž se předmět nájmu nachází, neboť sám by na takovém zhodnocení budovy nebo předmětu nájmu zájem neměl. Pronajímatel tímto souhlasí, aby si nájemce odepisoval takové technické zhodnocení předmětu nájmu a s tím spojené nájemcem vynaložené náklady.
- (iii) S ohledem na předchozí ustanovení smluvní strany sjednávají, že veškeré úpravy, které nájemce provede ať už na předmětu nájmu nebo na budově, nájemce provede vlastním nákladem bez nároku na jakékoli protiplnění (vyrovnání) ze strany pronajímatele, přičemž nájemce nemá vůči pronajímateli právo na žádné protiplnění (náhradu) za provedené úpravy ani v případě, že předmětné úpravy či jakákoli jejich část budou po ukončení nájmu v předmětu nájmu z jakéhokoli důvodu (včetně, nikoli výlučně, z důvodů dle čl. 9.2 (ii) těchto Všeobecných podmínek) ponechány. Jinak se má za to, že souhlas nebyl pronajímatelem nikdy vydán.

9.2 Úpravy při ukončení

- (i) Při ukončení nájmu dle Smlouvy nájemce vrátí předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal od pronajímatele v den předání prostor, jak je uvedeno v Předávacím protokolu.
- (ii) Při ukončení nájmu dle Smlouvy je nájemce povinen odstranit veškeré změny, úpravy, renovace nebo instalace z předmětu nájmu s výjimkou:
 - a) případů kdy si nájemce s pronajímatelem v daném případě výslovně písemně sjednali jinak, než je stanoveno ve Smlouvě včetně těchto Všeobecných podmínek, nebo
 - b) kdy pro případ ukončení nájmu se smluvní strany dohodnou jinak, nebo
 - c) kdy pronajímatel nájemci sdělí, že změny, úpravy, renovace nebo instalace nebo jen některé z nich mají v předmětu nájmu zůstat, a to zejména ve vztahu k takovým úpravám, které jsou do předmětu nájmu zabudovány a jejichž odstranění bez poškození předmětu nájmu je nemožné nebo obtížné,přičemž ve shora uvedených případech není nájemce oprávněn předmětné změny, úpravy, renovace nebo instalace z předmětu nájmu odstranit.
- (iii) Pokud nájemce poruší svou povinnost podle tohoto článku a takovou povinnost řádně nesplní ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného

pronajímatelem, může pronajímatel zajistit výkon požadovaných prací sám na náklady nájemce.

10. Bezpečnostní předpisy pronajímatele

- (i) Pronajímatel si v souladu s platnými právními předpisy stanoví tyto bezpečnostní předpisy.
- (ii) Při vstupu do budovy, resp. na související pozemky, potažmo do předmětu nájmu, je nájemce povinen dodržovat bezpečnostní předpisy. O změně bezpečnostních předpisů je pronajímatel povinen informovat nájemce, a to jejich vyvěšením na viditelném a nájemci přístupném místě v budově.
- (iii) Pronajímatel na úseku bezpečnosti a požární ochrany zejména:
 - a) zabezpečuje vybavení, rozmístění a kontrolu hasební techniky v budově;
 - b) zpracovává a doplňuje požární poplachové směrnice a evakuační plány, které vyvěsí na viditelném a nájemci přístupném místě v budově;
 - c) zajišťuje provedení revizních kontrol (zejména rozvodů elektrické energie, hromosvodů apod.).
- (iv) Nájemce je povinen předcházet škodám na zdraví a na majetku, zabezpečit dodržování obecně závazných předpisů o bezpečnosti a požární ochraně, a to jak v budově, resp. na souvisejících pozemcích, tak v předmětu nájmu, a za tímto účelem se zejména zavazuje:
 - a) počínat si tak, aby byl chráněn život a zdraví osob a jejich majetek;
 - b) počínat si tak, aby bylo předcházeno škodám, zejména zajistit předmět nájmu v nepřítomnosti nájemce tak, aby bylo předcházeno riziku požáru, zatopení nebo vzniku jiné škodní události;
 - c) uzamykat předmět nájmu v době nepřítomnosti nájemce, uzavírat okna nacházející se v předmětu nájmu v době nepřítomnosti nájemce;
 - d) při vzniku škodních událostí a/nebo při vzniku mimořádných situací (např. požár, živelná událost) přivolat příslušný zásahový útvar (hasiči, záchranná služba, policie) a ihned informovat pronajímatele o takové skutečnosti přímo pronajímatele prostřednictvím správce nebo prostřednictvím recepční služby, a/nebo ostražky;
 - e) zajistit školení požární ochrany a bezpečnosti práce pro své zaměstnance a zajistit, aby se zaměstnanci, stejně jako veškeré další třetí osoby nacházející se v předmětu nájmu nebo v budově, se souhlasem nájemce nebo za účelem kontaktu s nájemcem, řídili příslušnými předpisy požární ochrany, bezpečnostním předpisy pronajímatele (vč. nikoli výlučně požární poplachové směrnice a evakuačního plánu), a by si tyto počínali tak, aby bylo předcházeno škodám;
 - f) sepsat seznam odpovědných osob nájemce pro účely požární poplachové směrnice pronajímatele, obsahující zejména jméno a příjmení, bydliště a telefonní číslo takových osob;

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

11. Umístění telekomunikačních instalací a zařízení

- (i) Nájemce bere na vědomí, že CETIN v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, provozuje, udržuje a opravuje jisté telekomunikační instalace a zařízení (včetně antén a kabelů) související s předmětem podnikání CETIN.
 - (ii) Ve smyslu předcházení škodám a ve smyslu § 100 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění, nájemce bere na vědomí, že (i) umístění telekomunikačních instalací, antén a jiných obdobných zařízení, stejně jako jakýchkoli venkovních či vnitřních osvětlení v předmětu nájmu, resp. v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, a (ii) umístění jakýchkoli zařízení, které by mohlo ohrozit funkčnost telekomunikačních instalací a zařízení CETIN v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele. K žádosti o udělení souhlasu s umístěním shora uvedených instalací a zařízení se nájemce zavazuje přiložit metodické stanovisko a technické údaje instalace nebo zařízení, o jehož umístění žádá.
 - (iii) Nájemce bere na vědomí, že CETIN je oprávněna umožnit, aby její instalace a zařízení byly používány ostatními nájemci nebo sdíleny jinými telekomunikačními operátory v souladu s příslušnými právními předpisy (zejména zákonem č. 127/2005 Sb., zákon o elektronických komunikacích, v platném znění).
 - (iv) CETIN je oprávněna umožnit ostatním nájemcům v budově nebo jiným telekomunikačním operátorům, aby sdíleli jeho telekomunikační instalace a zařízení v souladu s příslušnými právními předpisy (zejména zákonem č. 127/2005 Sb., zákon o elektronických komunikacích, v platném znění). Nájemce bere na vědomí, že pokud využije / bude využívat telekomunikační instalace a zařízení CETIN, pak bude nájemce povinen hradit přímo CETIN poměrnou část nákladů na údržbu, obnovu, změnu, opravy, provoz a rozšíření svých telekomunikačních instalací a zařízení v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích.
- #### **12. Umístění instalací a zařízení České pojišťovny**
- (i) Nájemce bere na vědomí, že Česká pojišťovna má v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích,

- umístěna a provozuje, udržuje a opravuje jistá zařízení a instalace, potřebné k provozování a zejména zajištění bezpečnosti činností souvisejících s předmětem podnikání České pojišťovny. Jedná se zejména o rozvody a zařízení elektronického zabezpečovacího systému (EZS), kamerového systému (CCTV), přístupového systému (ACS), zařízení IT a strukturovanou kabeláž a s nimi související prvky a zařízení (dále společně jen „**Zařízení ČP**“). Předmětná Zařízení ČP jsou nebo mohou být umístěna i mimo prostory užívané výlučně Českou pojišťovnou a Nájemce bere na vědomí, že se může stát, že přístup k jejich příslušným částem může být v konkrétních případech možný nebo rozumný pouze z předmětu nájmu.
- (ii) Ve smyslu předcházení škodám nájemce bere na vědomí, že umístění jakýchkoli zařízení a instalací v předmětu nájmu nebo na budově či pozemcích, které by mohlo, byť jen přechodně, ohrozit funkčnost Zařízení ČP, je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě jakékoli pochybnosti o tom, zda je jakékoli zařízení, instalace či jiná movitá věc či úprava předmětu nájmu způsobilá ohrozit či omezit funkčnost Zařízení ČP a zda je tak zapotřebí k jejich umístění předchozího souhlasu pronajímatele dle předchozí věty, je nájemce povinen předem umístění jakýchkoli takových zařízení či instalací konzultovat s pronajímatelem.
- (iii) Nájemce bere na vědomí, že může dojít k situaci, že za účelem údržby, kontroly a oprav Zařízení ČP bude zapotřebí, aby byl oprávněným osobám České pojišťovny umožněn přístup do předmětu nájmu, a zavazuje se v takovém případě přístup oprávněným osobám České pojišťovny nebo jejich dodavatelů umožnit, a to po předchozí žádosti, nicméně bez zbytečného odkladu.
- ### 13. Firemní označení a reklama
- (i) Umístění firemního označení či reklamního panelu v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za úplat. Podoba firemního označení a/nebo reklamního panelu podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen obstarat na své náklady veškerá nezbytná povolení a souhlasy k umístění firemního označení a/nebo reklamního panelu. Náklady spojené s provozem, údržbou i opravami výše uvedených firemních označení a reklamních panelů ponese nájemce. Pokud pronajímatel vysloví svůj souhlas s podobou firemního označení nebo reklamního panelu, je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost při získávání veřejnoprávních povolení.
- (ii) Pokud bude pronajímatel potřebovat opravit nebo upravit místo, kde jsou umístěna firemní označení či reklamní panely dle předchozího odstavce, je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném oznámení nájemci dočasně odstranit takové firemní označení nebo reklamu a je povinen je znovu umístit až bude práce ukončena. Po dobu opravy nebo úpravy dle tohoto odstavce se smluvní strany dohodnou o případném umístění firemních označení, resp. reklamních panelů, nájemce na jiném, s nájemcem dohodnutém místě v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích.
- (iii) Při ukončení nájmu dle Smlouvy je nájemce povinen odstranit všechna svá firemní označení a reklamy, které umístil na a v budově, resp. souvisejících pozemcích, na své náklady před předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli.
- (iv) Poslední věta § 2305 občanského zákoníku se nepoužije.
- ### 14. Uzamykací a bezpečnostní systém
- (i) Nájemce přebírá předmět nájmu v den počátku nájmu s existujícím uzamykacím systémem a je po dobu nájmu odpovědný za jeho údržbu. Nájemce je povinen zajistit, aby pronajímatel měl zajištěný přístup do předmětu nájmu v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami, jinak je pronajímatel oprávněn si přístup do předmětu nájmu sjednat sám svépomocí.
- (ii) Pronajímatel je povinen oznámit nájemci jakékoliv změny nebo úpravy existujícího uzamykacího systému a pravidel jeho používání v ostatních částech budovy, než v předmětu nájmu, pouze pokud by tato změna či úprava měla vliv na schopnost nájemce vykonávat svá oprávnění podle těchto Všeobecných podmínek. Pronajímatel je povinen oznámit tyto změny či úpravy uzamykacího systému nájemci v přiměřené lhůtě před touto změnou či úpravou.
- (iii) Pronajímatel tímto souhlasí s tím, aby si nájemce instaloval v předmětu nájmu bezpečnostní systém (včetně mechanického) za účelem ochrany svého majetku umístěného v předmětu nájmu, který bude nájemce považovat za vhodný. Takový bezpečnostní systém nesmí omezovat funkčnost bezpečnostního systému používaného pronajímatelem k zabezpečení budovy, resp. souvisejících pozemků. Ustanovení článku 9 Všeobecných podmínek zůstává nedotčeno. Tímto nesmí dojít k zamezení přístupu pronajímatele do předmětu nájmu dle Smlouvy.
- ### 15. Jistota
- (i) Nájemce složí do pokladny pronajímatele nebo ve prospěch jeho bankovního účtu nejpozději v den počátku nájmu částku ve výši stanovené jako:
- a) součet částky měsíčního nájemného, měsíčních poplatků za služby, měsíčních plateb za dodávku médií a měsíční úplaty za užívání nábytku a parkovacího místa, to vše vč. DPH, v případě, že doba nájmu dle Smlouvy je sjednána na dobu delší než nebo rovnou dvanácti (12) měsícům a současně kratší než třicet šest (36) měsíců;
- b) trojnásobek součtu částky měsíčního nájemného, měsíčních poplatků za služby, měsíčních plateb za dodávku médií a měsíční úplaty za užívání nábytku a parkovacího místa, to vše vč. DPH, v případě, že doba nájmu dle Smlouvy je sjednána (i) na dobu neurčitou nebo (ii) na dobu delší než třicet šest (36) měsíců;
- (dále jen „**Jistota**“).
- (ii) Jistota je sjednána jako jistota na platby nájemného a další platby stanovené Smlouvou, vč. smluvních sankcí. Pronajímatel není povinen předmět nájmu nájemci předat do užívání před tím, než mu bude nájemcem prokázáno řádné uhrazení Jistoty. Nebude-li řádné uhrazení Jistoty pronajímateli

- nájemcem prokázáno ani v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne sjednaného počátku nájmu, je pronajímatel oprávněn odstoupit od Smlouvy.
- (iii) V případě, že pronajímatel užije celou nebo část Jistoty, je nájemce povinen ji doplatit do původní výše, jak je tato stanovena v odst. (i) tohoto článku, nejpozději do pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k doplacení Jistoty nájemci. Výzva dle předchozí věty musí obsahovat důvod a výši částky použité z Jistoty. Jistotu je pronajímatel oprávněn (nikoli však povinen) kdykoli za trvání nájmu nebo i po jeho skončení použít k úhradě splatných dluhů nájemce.
- (iv) Pronajímatel se zavazuje vrátit Jistotu, resp. její zbývající část, nájemci, a to do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, ve kterém dojde k vyklizení předmětu nájmu nájemcem po ukončení nájemního vztahu dle Smlouvy, a teprve poté, co budou vypořádány veškeré závazky nájemce z titulu Smlouvy.
- (v) Jistota se po dobu, po kterou je v dispozici pronajímatele, neúročí.
- 16. Úpravy nájemného**
- (i) Po dobu nájmu bude nájemné podléhat indexaci založené na růstu indexu spotřebitelských cen v České republice, a bude upravována pronajímatelem ke každému 1. dubnu příslušného kalendářního roku, o průměrnou roční míru inflace odpovídající přírůstku indexu spotřebitelských cen předchozího kalendářního roku v České republice vyhlášenou Českým statistickým úřadem k datu 31. ledna předcházejícího relevantnímu 1. dubnu.
- (ii) Nicméně, nájemné nebude v žádném případě snižováno podle tohoto článku. Pokud by index spotřebitelských cen v České republice byl záporný, nájemné nebude sníženo. Pronajímatel oznámí Nájemci písemně zvýšení nájemného nejpozději současně s doručením nejbližší následující faktury za nájemné, resp. nejpozději současně s doručením příslušného nového splátkového kalendáře v případě, že je nájemné hrazeno na základě splátkového kalendáře.
- (iii) Počínaje rokem, ve kterém se Česká republika stane zemí Eurozóny, bude index spotřebitelských cen v České republice nahrazen indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUICP.
- (iv) Pokud se kdykoliv po datu počátku nájmu podstatně změní poměry, zejména pokud dojde v České republice k zavedení nových daní nebo poplatků vztahujících se k vlastnictví nemovitého majetku a jeho nájmu nebo ke zvýšení stávajících, případně pokud by nastala jiná skutečnost obdobně závažného dopadu, je pronajímatel oprávněn vyzvat nájemce k uzavření dohody o změně výše nájemného odpovídající rozsahu změny podmínek s tím, že nájemné může být upraveno pouze a výhradně o částku, danou zavedením nových nebo změnou stávajících daní nebo poplatků. V případě, že takto předvídaná dohoda nebude mezi smluvními stranami uzavřena v rozumné době, nejpozději však do 2 měsíců od doručení výzvy pronajímatele nájemci, je pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět s 6 měsíční výpovědní lhůtou.

17. Služby a poplatky za služby

- (i) Službami se rozumí zejména činnost související s provozem budovy, resp. souvisejících pozemků, jako jsou zejména úklid, údržba, svoz odpadu, opravy, požární zabezpečení, recepční služba, ostraha, vytápění, klimatizace, větrání, osvětlení společných prostor, svoz komunálního odpadu či kontrola instalací, provádění revizí, technická správa a údržba instalací.
- (ii) Pronajímatel zajistí, aby služby byly poskytovány nájemci v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Služby budou nájemci poskytovány jak přímo ve vztahu k jeho výhradnímu užívání předmětu nájmu, tak ve vztahu k nevýhradnímu užívání společných prostor. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že kterákoliv ze služeb může být bez zavinění pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy poskytování služeb.
- (iii) Nájemce zaplatí pronajímateli za poskytování služeb paušální poplatky za služby ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy.
- (iv) Smluvní strany se dohodly, že poplatek za služby, který je hrazen paušální částkou, může být ze strany pronajímatele předmětem jednostranné úpravy, pouze pokud dojde ke změně cen příslušných služeb. Pokud je poplatek za služby hrazen na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání nového splátkového kalendáře v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami a jeho doručení nájemci. Nový splátkový kalendář, jímž je měněna výše poplatku za služby v návaznosti na změnu cen příslušných služeb, je pronajímatel oprávněn vydat kdykoli v průběhu kalendářního roku, a to i opakovaně, je-li to opodstatněno změnami cen služeb a nájemce je povinen se novým splátkovým kalendářem řídit a v něm stanovené poplatky hradit.
- (v) Poplatky za služby hrazené nájemcem paušální částkou vyúčtovává pronajímatel pro své potřeby s tím, že pokud nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů za služby, je pronajímatel oprávněn tyto nájemci vyúčtovat a nájemce je povinen pronajímatelem vyúčtovanou částku pronajímateli uhradit. Na splatnost vyúčtované částky se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně.
- (vi) Na splatnost poplatků za služby se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně. Výše poplatků za služby bude měněna pouze v souladu s článkem 17 těchto Všeobecných podmínek. Pokud jsou poplatky za služby hrazeny na základě splátkového kalendáře, bude měněná výše poplatků za služby promítnuta do splátkového kalendáře vydaného na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.

18. Dodávka médií

- (i) Pronajímatel je povinen zajistit dodávku elektrické energie, plynu, tepla a vodné a stočné, v souvislosti s provozem podnikatelské činnosti nájemce v předmětu nájmu (souhrnně dále jen „**média**“).

- (ii) Úhradu za dodávku médií hradí příslušnému distributorovi pronajímatel, který se zavazuje úhradu za média řádně rozúčtovat mezi jednotlivé nájemce budovy. Není-li pronajímatelem zabezpečeno vyúčtování nájemcem odebraných médií na základě měření jejich skutečné spotřeby (odběru), hradí nájemce za dodávku médií částku určenou poměrným podílem nájemce, jak je tento specifikován níže v těchto Všeobecných podmínkách, v opačném případě hradí nájemce úplatu za dodávku médií na základě výsledků provedeného podružného měření, tj. na základě skutečné spotřeby.
- (iii) Pro účely výpočtu nákladů za odebraná média se sjednává následující způsob určení poměrného podílu nájemce (dále jen „**poměrný podíl nájemce**“). Poměrným podílem nájemce se rozumí poměr výměry nebytových prostor přenechaných do užívání nájemci dle Smlouvy k celkové výměře pronajímaných nebytových prostor nacházejících se v budově.
- (iv) V případech, kdy nájemce prokazatelně odebere větší množství médií než je běžná spotřeba médií, je nájemce povinen takový zvýšený odběr médií uhradit. Pronajímatel je povinen takovou zvýšenou spotřebu nájemci doložit.
- (v) Pronajímatel zajistí, aby média byla nájemci dodávána v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že dodávka kteréhokoliv z médií může být bez zavinění pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy dodávek médií.
- (vi) Nájemce platí pronajímateli za dodávku médií sjednané paušální částky nebo zálohové platby a to ve výši a v souladu s podmínkami Smlouvy. Poplatky za dodávku médií hrazené nájemcem paušální částkou vyúčtovává pronajímatel pro své potřeby s tím, že pokud nájemcem uhrazené paušální částky nepostačují na úhradu nákladů dodávek médií, je pronajímatel oprávněn tyto nájemci vyúčtovat a nájemce je povinen pronajímatelem vyúčtovanou částku pronajímateli uhradit. Pro úpravu výše paušální částky, resp. částky vyúčtované postupem dle tohoto odstavce Všeobecných podmínek, stejně jako pro úpravu výše zálohové platby, a splatnost těchto částek se použijí ustanovení čl. 18 odst. (vii) a čl. 19 Všeobecných podmínek obdobně.
- (vii) Smluvní strany se dohodly, že zálohové platby za dodávku médií mohou být pronajímatelem jednostranně upravovány v návaznosti na výši skutečných nákladů za dodávku médií hrazených pronajímatelem dodavatelům médií, zejm. pokud dojde ke změně cen příslušných médií. Pokud jsou zálohové platby za dodávku médií hrazeny na základě splátkového kalendáře, je změna účinná od vydání nového splátkového kalendáře v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami a jeho doručení nájemci. Nový splátkový kalendář, jímž je měněna výše zálohových plateb za dodávku médií v návaznosti na změnu cen ze strany dodavatelů médií, je pronajímatel oprávněn vydat kdykoli v průběhu kalendářního roku, a to i opakovaně, je-li to opodstatněno změnami cen dodavatelů médií

a nájemce je povinen se novým splátkovým kalendářem řídit a v něm stanovené zálohové platby hradit.

- (viii) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel není povinen zajistit pro nájemce dodávku médií v souladu s tímto čl. 18 Všeobecných podmínek v případě, že je nájemce po dobu delší než 30 dní v prodlení s jakýmkoli plněním dle Smlouvy; pro vyloučení jakýchkoli pochybností se pro tento případ sjednává právo pronajímatele zastavit zajišťování dodávek médií do doby, než nájemce uhradí veškeré splatné závazky. Pronajímatel v takovém případě neodpovídá za škody, které nájemci mohou vzniknout v důsledku realizace práva pronajímatele dle ustanovení odstavce (viii) tohoto článku Všeobecných podmínek.

19. Vyúčtování zálohových plateb na dodávku médií

- (i) Zálohové platby na dodávku médií budou pronajímatelem vyúčtovány jako rozdíl mezi pronajímatelem skutečně vynaloženými náklady na tyto dodávky médií oproti nájemcem zaplaceným zálohám na dodávky médií. Pokud zařízení měřící skutečnou spotřebu médií nájemce je současně užíváno i pro jiné nájemce nebo uživatele souvisejícího prostoru (nikoli společných prostorů), pak spotřeba médií bude rozpočítána mezi nájemce a takovou osobu v poměru plochy, k jejímuž výlučnému užívání jsou oprávněni.
- (ii) Pronajímatel je povinen provést a zaslat nájemci vyúčtování zálohových plateb na dodávku médií za každý kalendářní rok doby nájmu do šesti (6) měsíců od skončení každého kalendářního roku doby nájmu. Nebude-li v této lhůtě pronajímatel objektivně schopen provést vyúčtování, bude vyúčtování zálohových plateb na dodávku médií zasláno nájemci v nejbližším možném termínu. Vyúčtování musí mít podobu daňového dokladu a musí obsahovat veškeré podstatné informace, které slouží jako podklad k ověření správnosti vyúčtování nájemcem skutečně zaplacených zálohových plateb na dodávku médií a nákladů na dodávku médií, které měl nájemce uhradit podle skutečně vynaložených nákladů na dodávku médií. Výše uvedený postup se přiměřeně uplatní i pro případy skončení nájmu dle Smlouvy (částečného nebo celkového), pokud nebude v daném období nájem dle Smlouvy trvat celý kalendářní rok.
- (iii) Pokud nebude smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, pak bude příslušný přeplatek či nedoplatek Stranami vyrovnán nejpozději do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení vyúčtování pronajímatelem nájemci.
- (iv) Na splatnost zálohových plateb na dodávku médií se uplatní pravidla stanovená pro splatnost nájemného obdobně. Výše zálohových plateb na dodávku médií bude měněna pouze v souladu s článkem 18 Všeobecných podmínek a odst. (vi) tohoto článku Všeobecných podmínek.
- (v) Den zdanitelného plnění zálohových plateb na dodávku médií bude stanoven v souladu se Smlouvou a platnou právní úpravou.
- (vi) Výše zálohových plateb na dodávku médií se upravuje vždy s vydáním nového splátkového kalendáře na další období v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami. Pokud jsou zálohové

platby na dodávky médií hrazeny na základě pronajímatelem vystavovaných faktur, upravuje se výše zálohových plateb na dodávku médií (a) vždy k 1. lednu každého kalendářního roku doby nájmu, nebo, (b) je-li to odůvodněno změnami cen ze strany dodavatelů médií, kdykoli v průběhu kalendářního roku (postup dle čl. 18 odst. (vii) Všeobecných podmínek se použije obdobně). V tomto případě bude nová výše záloh nájemci oznámena doručením nejbližší další následující faktury na nájemné. Do doby, než bude nájemci dle předchozí věty oznámena nová výše zálohových plateb na dodávku médií, je nájemce povinen hradit zálohové platby na dodávku médií dosavadní výši. V případě úpravy zálohových plateb na dodávku médií dle písm. (a) výše bude částka odpovídající rozdílu mezi výší záloh na dodávku médií nájemcem dosud hrazených a nově stanovenou výší záloh, za období od 1. ledna dotčeného kalendářního roku do okamžiku, kdy již bude nájemci účtována nová výše záloh, v takovém případě nájemci vyúčtována a bude splatná spolu se zálohou na dodávku médií, která je nejbližší splatná po provedení vyúčtování a stanovení nové výše zálohy na dodávku médií.

20. Platby za telefonní spojení

- (i) Nájemce je povinen hradit pronajímateli měsíčně úplatu za užívání telefonních linek, jak sjednáno ve Smlouvě. Nájemce je povinen hradit pronajímateli hovorné za telefonní spojení prokazatelně uskutečněné prostřednictvím nájemcem užívaných telefonních linek. Pronajímatel je povinen výši hovorného doložit nájemci výpisem hovorů dle jednotlivých nájemcem užívaných telefonních linek.
- (ii) Úplata za užívání telefonních linek spolu s náklady hovorného je splatná na základě faktury vystavené pronajímatelem nejpozději do dvacátého (20) dne každého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, na nějž se úplata za užívání telefonních linek a hovorného vztahuje, a to s deseti (10) denní splatností.
- (iii) Pronajímatel předloží nájemci výpis uskutečněných hovorů dle nájemcem užívaných telefonních linek v elektronické podobě, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů poté, co obdrží od telekomunikačních operátorů vyúčtování hovorného za příslušné období.

21. Splatnost, daně a poplatky

- (i) Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den uvedený ve splátkovém kalendáři nebo den vystavení daňového dokladu. Nájemné a všechny další platby dle Smlouvy jsou splatné vždy do dne splatnosti uvedeného ve splátkovém kalendáři nebo naho na daňovém dokladu (faktuře). Faktura a splátkový kalendář musí mít náležitosti daňového dokladu stanovené příslušnými právními předpisy. Splatnost faktur nebude kratší než deset (10) dnů ode dne jejich odeslání nájemci, není-li ve Smlouvě sjednáno jinak.
- (ii) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že je pronajímatel oprávněn zasílat jím vystavené faktury nájemci v elektronické podobě, a to na elektronickou adresu sdělenou mu za tímto účelem nájemcem. Prokázané odeslání faktury v elektronické podobě prostřednictvím elektronické pošty má veškeré účinky doručení faktury v materializované podobě.

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

- (iv) V případě, dostane-li se Nájemce do prodlení s úhradou či jiným splněním jakéhokoli plnění, ke kterému je povinen na základě Smlouvy nebo v souvislosti s ní, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci administrativní poplatek ve výši 200,- Kč bez DPH za každou písemnou upomínku k úhradě či jinému splnění dlužného plnění a nájemce je povinen uvedený administrativní poplatek pronajímateli uhradit. Poplatek za upomínku dle předchozí věty je nájemce povinen pronajímateli uhradit ve vztahu ke každé jednotlivé upomínce, a to i tehdy, týká-li se více upomínek téhož dlužného plnění. V případě opakovaných upomínek týkajících se téhož dluhu bude pronajímatel nájemci upomínky posílat v rozumných časových odstupech, nejméně 1 měsíc od odeslání předchozí upomínky. Ujednáním o právu pronajímatele na poplatek za upomínku není dotčeno právo pronajímatele požadovat po Nájemci náklady vynaložené na uplatnění a vymáhání pohledávky, včetně minimálních paušálních nákladů dle § 3 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.

22. Pojištění Nájemce

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

23. Podnájem

- (i) Nájemce je oprávněn podnajímt nebo jakoukoliv formou přenechat do užívání, ať již úplatného nebo bezúplatného, celý nebo část předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že nájemce umožní třetí osobě užívat předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část přesto, že mu nebyl udělen souhlas pronajímatele dle předchozí věty, má pronajímatel právo na jednorázovou smluvní pokutu ve výši rovnající se ročnímu nájemnému a vedle toho je oprávněn ukončit nájem výpovědí.
- (ii) V případě, že bude nájemce požadovat písemný souhlas pronajímatele s podnájemem, je povinen pronajímateli v písemné žádosti sdělit základní podmínky takové podnájemní smlouvy, přičemž podnájemní smlouva musí stanovovat minimálně stejné povinnosti třetí osoby (podnájemce) jako stanovuje Smlouva pro nájemce a trvání příslušného smluvního vztahu nesmí překročit

zbývající dobu trvání příslušného nájemního vztahu dle Smlouvy. Nájemce je zejména povinen identifikovat podnájemce a účel podnájmu.

24. Postoupení

- (i) Nájemce je oprávněn postoupit jakákoliv práva a převést jakékoliv své povinnosti podle této Smlouvy na třetí osobu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, jinak je takový převod či postoupení dohodou smluvních stran vyloučeno.
- (ii) Pronajímatel se zavazuje, že bezodkladně informuje nájemce o prodeji budovy nebo kteréhokoli souvisejícího pozemku.

25. Soulad se zákonem a smluvními závazky

- (i) Smluvní strany jsou povinny dodržovat veškeré aplikovatelné zákonné a smluvní povinnosti, které se vztahují k jejich vzájemnému postavení v nájemním vztahu dle Smlouvy, ledaže Smlouva tyto povinnosti upravuje odchylně. Pronajímatel je, v souladu se Smlouvou a těmito Všeobecnými podmínkami, povinen dodržovat veškeré zákonné povinnosti, které se týkají vlastnictví nemovitostí. Nájemce je povinen dbát práv pronajímatele jako vlastníka nemovitostí. Každá ze smluvních stran je povinna dodržovat veškeré zákonné povinnosti uložené vlastníkům a provozovatelům příslušných instalací a zařízení nacházejících se v předmětu nájmu, resp. v nebo na budově či souvisejících pozemcích.
- (ii) Pronajímatel i nájemce jsou povinni navzájem si neprodleně písemně oznámit jakékoliv riziko spojené s předmětem nájmu, resp. s budovou a jejich užíváním nebo provozem v nich, které by mohlo ohrozit pracovníky, hosty, zákazníky nebo dodavatele nájemce, pronajímatele, či třetích nájemců a odstranit taková rizika bez zbytečného odkladu.

26. Jednostranné ukončení nájmu

- (i) Není-li Všeobecnými podmínkami sjednáno jinak, pak může pronajímatel nájem dle Smlouvy ohledně celého předmětu nájmu ukončit pouze v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- (ii) Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou nájemci, a to v případě, že nájemce podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy. Porušením povinností, které zakládá právo pronajímatele na výpověď dle tohoto článku se, pro účely Smlouvy, rozumí výhradně to, že:
 - a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek po dobu delší než dvacet (20) dní;
 - b) nájemce je v prodlení s doplněním Jistoty;
 - c) nájemce užívá předmět nájmu v zásadním rozporu s účelem nájmu stanoveným ve Smlouvě a/nebo Všeobecných podmínkách;
 - d) nájemce užívá předmět nájmu nebo společné prostory či venkovní zařízení způsobem, jež je v rozporu se Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami;

- e) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo jakékoli osobě umožní jiné užívání předmětu nájmu nebo jakékoli jeho části;
- f) nájemce vykonává svá práva nájemce, vyplývající ze Smlouvy způsobem, který je v rozporu s dobrými mravy a/nebo pravidly slušného chování;
- g) nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené Provozním řádem a/nebo Bezpečnostními předpisy.
- h) nájemce poruší jakýkoli závazek týkající se Zařízení ČP dle čl. 12 těchto Všeobecných podmínek.

- (iii) Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou pronajímateli, a to pouze v případě, že pronajímatel podstatným způsobem opakovaně porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy, přičemž v důsledku této skutečnosti nájemce nemůže řádným způsobem vykonávat svá práva založená Smlouvou, a současně pouze za předpokladu, že pronajímatel na výzvu nájemce a ve lhůtě stanovené touto výzvou neukončí porušování svých povinností uložených mu Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami. Ve výzvě pronajímateli dle předchozí věty nájemce (i) identifikuje povinnosti, které pronajímatel opakovaně porušil odkazem na příslušná ustanovení Smlouvy a/nebo Všeobecných podmínek a specifikuje skutkový stav takového porušení povinností a (ii) stanoví lhůtu minimálně třicet (30) pracovních dní, ve které je pronajímatel povinen ukončit porušování svých povinností uložených mu Smlouvou a/nebo Všeobecnými podmínkami.
- (iv) Výpovědní lhůta, pro případ výpovědi dle odst. (ii) tohoto článku činí pět (5) pracovních dnů a počíná dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi nájemci.

27. Vrácení předmětu nájmu, změna sídla nájemce

27.1. Vrácení předmětu nájmu

- (i) Předmět nájmu předá nájemce pronajímateli zpět při ukončení nájmu dle Smlouvy v souladu s článkem 9 těchto Všeobecných podmínek.
- (ii) Předmět nájmu bude předán do 18:00 hodin dne, kterým nájem dle Smlouvy končí. Pokud je dnem předání sobota, neděle nebo státem uznaný svátek, předmět nájmu bude vrácen do 18:00 hodin nejbližšího následujícího pracovního dne.
- (iii) Při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli smluvní strany provedou prohlídku zjevného stavu předmětu nájmu a připraví a podepíší předávací protokol, ve kterém zachytí stav předávaného předmětu nájmu zjištěný při prohlídce.
- (iv) Pokud nájemce poruší povinnost předat včas vyklizený předmět nájmu pronajímateli, který svým stavem bude odpovídat čl. 9.2 těchto všeobecných podmínek nájmu, za každý den takového prodlení bude povinen platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/15 měsíčního nájemného, ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle Smlouvy. V případě, kdy nájemce nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, je

pronajímatel oprávněn předmět nájmu na náklady nájemce vyklidit.

- (v) Pokud nájemce poruší svou povinnost předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený a věci zanechané v/na předmětu nájmu neodstraní z předmětu nájmu nebo je nepřeveze a neodstraní z jiných prostor, kam byly pronajímatelem umístěny, ani ve lhůtě 14 dnů ode dne, kdy jej k tomu pronajímatel vyzval a výzva nájemci došla, pak platí, že nájemce předmětné věci opustil a pronajímatel je oprávněn si je přivlastnit a naložit s nimi zcela dle svého uvážení, včetně naložení s nimi jako s odpadem.

27.2. Změna sídla nájemce

- (i) V případě, že je sídlo nebo místo podnikání nájemce umístěno v předmětu nájmu, zavazuje se nájemce
- a) nejpozději do jednoho (1) měsíce od data ukončení nájmu změnit své sídlo nebo místo podnikání tak, aby nebylo umístěno v předmětu nájmu;
- b) změnu svého sídla nebo místa podnikání bez zbytečného odkladu, nejpozději do deseti (10) pracovních dní od zápisu této změny do příslušného rejstříku, pronajímateli prokázat.
- (ii) Pokud nájemce poruší svou povinnost dle čl. 27.2.odst. (i) písm. a) těchto Všeobecných podmínek výše nebo poruší svou povinnost dle čl. 27.2.odst. (i) písm. b) těchto Všeobecných podmínek výše, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši odpovídající 10% měsíčního nájemného ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle Smlouvy za každý den prodlení se splněním příslušné povinnosti.

28. Správce

- (i) Správu budovy, v ní nacházejících se nebytových prostor, resp. souvisejících pozemků, zajišťuje pro Pronajímatele třetí osoba, jejíž identifikaci Pronajímatel Nájemci sdělí (dále jen „**správce**“).
- (ii) Správce je oprávněn jménem pronajímatele řešit veškeré otázky spojené s užíváním předmětu nájmu (zejména zajišťuje každodenní styk nájemci, poskytuje informace, vystupuje ve vztahu k dodavatelům služeb, vyúčtovává služby, přebírá korespondenci, řeší reklamace a stížností nájemců, podepisuje a předává oznámení, a jiné písemné dokumenty, či souhlasy udělené pronajímatelem dle Smlouvy a Všeobecných podmínek, apod.). Nájemce je s touto skutečností seznámen a zavazuje se ve věcech nájemního vztahu poskytovat správci veškerou nutnou součinnost tak, aby byl naplněn obsah a účel Smlouvy a Všeobecných podmínek.
- (iii) Správce a nájemce jmenují své zástupce, kteří budou zabezpečovat spolupráci a vzájemnou informovanost obou smluvních stran, předávání potřebných podkladů, dokumentů a výstupů (dále jen „**kontaktní osoby**“). Kontaktní osoby nebo kontaktní údaje může každá ze smluvních stran kdykoliv změnit či doplnit písemným oznámením předaným druhé smluvní straně. Kontaktní osoby jsou určeny v příloze Smlouvy.
- (iv) Kromě případů výslovně uvedených ve Smlouvě nebo těchto Všeobecných podmínkách budou

veškeré výzvy či oznámení mezi smluvními stranami učiněny písemně, v českém jazyce, předány osobně či odeslány doporučeným dopisem, elektronickou poštou nebo faxem příslušné kontaktní osobě příslušné smluvní strany, a to na adresu či faxové číslo příslušné kontaktní osoby uvedené v příloze Smlouvy nebo na jinou adresu či faxové číslo příslušné kontaktní osoby, popř. jiné kontaktní osobě oznámené druhé smluvní straně v souladu s tímto článkem a nebude-li prokázáno dřívější doručení, budou považována za doručena:

- a) v případě osobního doručení dnem osobního předání;
- b) v případě doručení doporučeným dopisem, třetí (3.) pracovní den po odeslání doporučeného dopisu;
- c) v případě doručení faxem, dnem odeslání, pokud bude vygenerováno potvrzení o bezchybném přenosu dat;
- d) v případě doručování elektronickou poštou dnem odeslání elektronické zprávy adresátovi.
- (v) Změna výše uvedené Kontaktní osoby jedné ze smluvních stran musí být stejným způsobem oznámena druhé smluvní straně společně se všemi detaily nové kontaktní osoby, přičemž taková změna nebude považována za změnu těchto Všeobecných podmínek.
- (vi) Pro případ, že je nájemce povinným uživatelem datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění, (dále jen „**Zákon o datových schránkách**“), pak počínaje dnem, ve kterém nabudou účinnosti příslušná ustanovení Zákona o datových schránkách umožňující osobám soukromého práva dodávání zpráv do datové schránky, bude pronajímatel oprávněn doručovat faktury nebo obdobné žádosti o zaplacení, stejně jako ostatní písemnosti dle Smlouvy a Všeobecných podmínek, do datové schránky nájemce. Nájemce je povinen zajistit umožnění takového dodávání a výslovně souhlasí s tím, aby byl příslušný dokument považován za doručení 10 den pod dni jeho prokazatelného odeslání pronajímatelem do datové schránky nájemce.
- (vii) Pronajímatel je oprávněn doručovat prostřednictvím datové schránky postupem dle předchozího odstavce též v případě, že se nájemce kdykoli po dobu trvání nájemního vztahu založeného Smlouvou stane povinným uživatelem datové schránky, ve smyslu Zákona o datových schránkách.

29. Prohlášení nájemce, ostatní ujednání

- (i) Nájemce bere na vědomí, že veškeré existující i budoucí pohledávky pronajímatele za nájemcem ze Smlouvy jsou zastaveny ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 649 48 242, se sídlem: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B3608 (dále jen „**zástavní věřitel**“). Nájemce bere na vědomí, že je povinen v souladu s občanským zákoníkem provádět veškeré platby z titulu Smlouvy, na které má pronajímatel nárok, pouze zástavnímu věřiteli nebo

- na účet sdělený za tímto účelem zástavním věřitelem. Povinnost nájemce plnit zástavnímu věřiteli bude splněna řádně, budou-li veškeré platby z titulu Smlouvy prováděny ve prospěch bankovního účtu uvedeného v záhlaví Smlouvy, vedeného zástavním věřitelem, nebo na jiný účet, který může být nájemci sdělen zástavním věřitelem. Nájemce se zavazuje řídit pokyny zástavního věřitele při veškerých platbách a výplatách dle Smlouvy.
- (ii) Nájemce prohlašuje a pronajímateli ručí za to, že:
- a) nájemce není v úpadku ani hrozícím úpadku;
 - b) nájemce nepodal k soudu návrh na konkurs, neoznámil hrozící úpadek, nepodal návrh na přiznání ochranné lhůty, vyhlášení moratoria ani narovnání;
 - c) žádný soud neprohlásil konkurs na majetek nájemce ani nerozhodl o insolvenčním návrhu, nepřiznal ochrannou lhůtu, nevyhlásil moratorium ani nepovolil narovnání ani nezamítl návrh na konkurs nebo insolvenční návrh pro nedostatek majetku nájemce;
 - d) žádná třetí osoba neučinila žádné úkony vedoucí k prohlášení konkursu ani k vydání rozhodnutí o insolvenčním návrhu nebo narovnání s ohledem na majetek nájemce;
 - e) nehrozí žádné rozhodnutí o prohlášení konkursu, o insolvenčním návrhu, o ochranné lhůtě ani moratoriu ani povolení provést narovnání ani zamítnutí návrhu na konkurs nebo insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku nájemce;
 - f) valná hromada nájemce ani žádný soud nerozhodl o zrušení nájemce s likvidací nebo bez likvidace.
- (iii) Smlouva ve vztahu k individuálním předmětům definovaným Smlouvou, resp. její přílohou, představuje více jednotlivých nájemních smluv s tím, že nájem nebytových prostor a parkovacích míst, nabytku a dalších položek dle výčtu uvedeného v příloze, jsou vzájemně závislé.
- (iv) Závazek nájemce poskytnout pronajímateli jakékoli peněžité plnění z titulu Smlouvy se má za splněný dnem připsání předmětné peněžní částky ve prospěch účtu pronajímatele.
- (v) Pro případ prodloužení nájemce s úhradou jakýchkoli plnění dle Smlouvy náleží pronajímateli úrok z prodloužení ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné ke dni, ve kterém prodloužení započalo, zvýšené o 9 (devět) procentních bodů.
- (vi) Pro případ prodloužení nájemce s úhradou jakýchkoli plnění dle Smlouvy náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 0,1% z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodloužení.
- (vii) Jakékoli peněžité plnění poskytnuté nájemcem pronajímateli bude vždy použito nejdříve na splnění jeho závazku uhradit úrok z prodloužení, smluvní pokutu, poplatek za upomínku dle čl. 21 odst. (iv) těchto Všeobecných podmínek a teprve poté na úhradu dlužné částky.
- (viii) Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.
- (ix) Ve smyslu § 630 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se prodlužuje promlčecí doba na dobu deseti (10) let od doby, kdy taková promlčecí doba ve vztahu k tomuto právu počne běžet poprvé.
- (x) Osoba podepisující jménem anebo za nájemce připojením svého podpisu na Smlouvu prohlašuje, že osobně uspokojí pronajímatele, jestliže nájemce nesplní vůči pronajímateli jakýkoli ze závazků vyplývajících ze Smlouvy.
- ### 30. Zadržovací právo
- (i) Dle § 2234 občanského zákoníku v platném znění, má pronajímatel právo zadržet movité věci nájemce, které se nacházejí na nebo v předmětu nájmu. Za účelem výkonu zadržovacího práva pronajímatele se smluvní strany dohodly jak uvedeno dále v tomto článku.
- (ii) Dostane-li se nájemce do prodlení se splněním jakéhokoliv dluhu dle Smlouvy má pronajímatel právo zadržet movité věci nájemce tím způsobem, že vyloučí nájemce z dalšího užívání předmětu nájmu odpovídajícími technickými prostředky tak, aby přístup do předmětu nájmu měl pouze pronajímatel, resp. aby nájemci bylo zabráněno získat kontrolu nad jeho věcmi nacházejícími se v/na předmětu nájmu. V případě zadržení movitých věcí nájemce pronajímatelem není nájemce oprávněn vstupovat do/na předmět nájmu.
- (iii) O zadržení movitých věcí nájemce vyrozumí pronajímatel nájemce vhodným způsobem přímo v místě, kde se předmět nájmu nachází např. vyvěšením oznámení na vstupních dveřích do předmětu nájmu, nebo umístěním oznámení na zadrženou movitou věc, nachází-li se tato v/na předmětu nájmu, který není uzamčen (např. na automobil nájemce nacházející se na pronajatém parkovacím místě).
- (iv) Po dobu zadržení movitých věcí pronajímatelem je nájemce povinen hradit pronajímateli veškeré platby dle nájemní smlouvy, jako by předmět nájmu byl nájemcem aktivně užíván. V případě, že v průběhu výkonu zadržovacího práva zanikne nájem dle nájemní smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli náhradu za bezdůvodné obohacení ve výši odpovídající nájemnému sjednanému v nájemní smlouvě.
- (v) Dojde-li k zániku nájmu má Pronajímatel právo zadržené movité věci přestěhovat na jiné vhodné místo na území České republiky. Náklady spojené se stěhováním a náklady na zajištění prostoru pro uskladnění movitých věcí se považují za náklady výkonu zadržovacího práva a budou uspokojeny z výtěžku zpeněžení zadržených movitých věcí.
- (vi) Pohledávka pronajímatele zajištěna zadržovacím právem může být uspokojena zpeněžením zadržené movité věci.
- (vii) Zadržená věc může být zpeněžena přímým prodejem za cenu alespoň ve výši 20% obvyklé hodnoty zpeněžované věci, dražbou prostřednictvím služby AUKRO.CZ nebo prostřednictvím jakékoli jiné služby umožňující nabídnutí věci neurčenému okruhu třetích osob a přijímání jejich nabídek (dále jen „jiná služba“), nebo ve veřejné dražbě (i elektronické). Zpeněžit

zadrženou movitou věc lze do 5 dnů ode dne, co pronajímatel oznámil nájemci, že zadržené věci budou zpeněženy. Je-li zpeněžování prováděno prostřednictvím služby AUKRO.CZ nebo jiné služby, je vyvolávací cena vždy 1Kč (i v případě, že budou v jedné dražbě prodávány všechny zadržené věci) a dražba bude probíhat po dobu alespoň 1 týdne (7 dnů). Ustanovení o vyvolávací ceně se použijí i pro případ, že ke zpeněžování dojde prostřednictvím veřejné dražby.

- (viii) Pronajímatel z výtěžku zpeněžení zadržených movitých věcí předně uspokojí své náklady vzniklé v souvislosti s výkonem zadržovacího práva a v souvislosti se zpeněžením zadržených věcí a až neupotřebenou část takového výtěžku použije pronajímatel na úhradu pohledávky, zajištěné zadržovacím právem.
- (ix) Pronajímatel je rovněž oprávněn ponechat si zadržené věci nájemce nebo kterékoli z nich, a to za cenu ve výši 20 % obvyklé hodnoty zadržených věcí; výše ceny bude započtena na úhradu pohledávky pronajímatele za nájemcem.
- (x) Zanikne-li zadržovací právo pronajímatele tím, že pronajímatel oznámí nájemci, že mu zadržené věci vydává, je nájemce povinen zadržené věci bezodkladně převzít, přičemž nepřevzme-li nájemce věci ani do 14 dnů ode dne dojití výzvy pronajímatele k jejich převzetí, je pronajímatel oprávněn postupovat obdobně dle čl. 27.1 (v) těchto Všeobecných podmínek.

31. Aplikovatelné právo

Smlouva se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. Ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužijí.

32. Platnost a účinnost

Tyto Všeobecné podmínky nabývají účinnosti dnem 11. února 2026. Práva a povinnosti smluvních stran upravená těmito Všeobecnými podmínkami mohou být pronajímatelem měněna pouze novými Všeobecnými podmínkami nájmu, které musí být nájemci řádně doručeny.

33. Rozhodčí doložka

Všechny spory, které vzniknou ze Smlouvy anebo v souvislosti s ní, včetně sporů týkajících se platnosti Smlouvy, budou rozhodovány s vyloučením pravomoci obecných soudů s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze podle jeho Řádu on-line jediným rozhodcem určeným předsedou Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky.

Strany pro toto řízení volí e-mailové adresy uvedené v příloze Smlouvy obsahující údaje o kontaktních osobách pronajímatele a nájemce. Neobsahuje-li tato příloha e-mailové adresy, pak budou pro řízení použity e-mailové adresy uvedené v úvodu Smlouvy. Sdělila-li smluvní strana druhé smluvní straně po uzavření Smlouvy, že došlo ke změně její kontaktní e-mailové adresy, použije se taková nová e-mailová adresa. Není-li ani jedné z e-mailových adres uvedených v předchozích větách, použije se pro účely rozhodčího on-line řízení e-mailová adresa smluvní strany, z níž tato smluvní strana s druhou smluvní stranou fakticky komunikuje.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 09:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 7592

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vlastnické právo podílníků

1RIF otevřený podílový fond

75160633

Obhospodařování majetku v podílovém fondu

AMISTA investiční společnost, a.s., Sokolovská 700/113a, 27437558

Karlín, 18600 Praha 8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 2633/4

**637 zastavěná plocha a
nádvoří**

**ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam**

Součástí je stavba: **Zelené Předměstí, č.p. 2647, obč.vyb**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 2633/4**

St. 6749

**1700 zastavěná plocha a
nádvoří**

**ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam**

Součástí je stavba: **Zelené Předměstí, č.p. 444, obč.vyb**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 6749**

252/3

2843 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

**ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam**

252/15

8 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

**ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam**

252/25

33 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

**ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam**

252/43

47 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

**ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu geom. plánu č. 6189/1/2008

Oprávnění pro

**Parcela: St.10604, Parcela: 252/10, Parcela: 252/39, Parcela: 252/40, Parcela:
252/41, Parcela: 252/44**

Povinnost k

Parcela: 252/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.07.2008. Právní

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 09:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 7592

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

účinky vkladu práva ke dni 21.07.2008.

V-7539/2008-606

Listina Smlouva kupní ze dne 01.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.11.2011.

V-9269/2011-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

provozování a údržby veřejné komunikační sítě v rozsahu dle geom.plánu č. 4731-44/2002

Oprávnění pro

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000

Praha 3, RČ/IČO: 28492170

Povinnost k

Parcela: St. 6749

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku věcného břemene ze zákona č.110/1964 Sb. ze dne 08.06.2007.

Z-1101/2008-606

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti GTS Novera s.r.o. ze dne 2.7.2009 a seznam nemovitostí ze dne 29.7.2009 - založeno pod č. Z 14793/2009 a dopněk seznamu ze dne 1.9.2010.

Z-12934/2010-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St.10604, Parcela: 252/10, Parcela: 252/39, Parcela: 252/40, Parcela: 252/41, Parcela: 252/44

Povinnost k

Parcela: 252/43

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.11.2010.

V-10379/2010-606

Listina Smlouva kupní ze dne 01.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.11.2011.

V-9269/2011-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřizovat a provozovat zařízení distribuční soustavy na nemovitostech, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení, vstupovat a vjíždět na nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozováním zařízení distribuční soustavy, odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle geom. plánu č. 5795-098/2006

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 252/15, Parcela: 252/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2007.

V-1888/2007-606

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splynutí obchodních společností ze

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 09:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 7592

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dne 09.11.2010.

Z-17192/2010-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

v rozsahu dle geometrického plánu č. 7100-128/2011

Oprávnění pro

Parcela: St.10604, Parcela: 252/10, Parcela: 252/39, Parcela: 252/40, Parcela: 252/41, Parcela: 252/44

Povinnost k

Parcela: 252/3

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.10.2011.**

V-9103/2011-606

Listina **Smlouva kupní ze dne 01.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.11.2011.**

V-9269/2011-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění existujících nebo budoucích, podmíněných či nepodmíněných pohledávek, včetně jejich příslušenství, podle specifikace ve smlouvě o zástavě nemovitosti ze dne 16. listopadu 2023, které vznikly nebo budou vznikat nejpozději do 31.12.2038 do celkové výše 1.600.000.000,- Kč

Oprávnění pro

**UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242**

Povinnost k

**Parcela: St. 2633/4, Parcela: St. 6749, Parcela: 252/15, Parcela: 252/25,
Parcela: 252/3, Parcela: 252/43**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 16.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2023 10:36:45. Zápis proveden dne 13.12.2023; uloženo na prac. Pardubice**

V-11473/2023-606

Pořadí k 21.11.2023 10:36

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 16.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2023 10:36:45. Zápis proveden dne 13.12.2023; uloženo na prac. Pardubice**

V-11473/2023-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 16.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2023 10:36:45. Zápis proveden dne 13.12.2023; uloženo na prac. Pardubice**

V-11473/2023-606

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez souhlasu banky po dobu existence zástavního práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 09:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 7592

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

**UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242**

Povinnost k

**Parcela: St. 2633/4, Parcela: St. 6749, Parcela: 252/15, Parcela: 252/25,
Parcela: 252/3, Parcela: 252/43**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 16.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2023 10:36:45. Zápis
proveden dne 13.12.2023; uloženo na prac. Pardubice**

V-11473/2023-606

Pořadí k **21.11.2023 10:36**

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

**o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 11.01.2019. Právní účinky
zápisu k okamžiku 17.01.2019 06:50:00. Zápis proveden dne 07.02.2019.**

V-671/2019-606

**Pro: AMISTA investiční společnost, a.s., Sokolovská 700/113a,
Karlín, 18600 Praha 8; investiční spol.
1RIF otevřený podílový fond, ; podílový fond**

RČ/IČO: 27437558

75160633

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

**Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.04.2026 10:03:50

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Příloha č. 5 ke Smlouvě č. 21412113 - Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce

Nájemce: Správa uprchlických zařízení
Ministerstva vnitra
Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12
Platnost od: Ke dni podpisu smlouvy

IČ: 60498021
DIČ: není přiděleno

Kontaktní osoby Pronajímatele:

Regionální manažer:

na základě plné moci
tel.
e-mail:

Obchodní a technická podpora:

tel.
email

Kontaktní osoby na straně Nájemce:

vedoucí CPIC pro Pardubický kraj
tel.:
e-mail:

vedoucí odboru CPIC
tel.:
e-mail:

, zástupce ředitele a vedoucí OEP
tel.:
e-mail:



1RIF otevřený podílový fond obhospodařovaný AMISTA investiční společnost, a.s.

PLNÁ MOC

1RIF otevřený podílový fond (s původním názvem Patronus dvacátý sedmý otevřený podílový fond), na jehož účet vlastním jménem jedná AMISTA investiční společnost, a.s., jako jeho obhospodařovatel, NID: 751 60 633, se sídlem: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaný v seznamu vedeném Českou národní bankou dle ust. § 597 písm. b) zákona č. 240/2013 o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění (dále jen „**Zmocnitel**“), tímto

zmocňuje

společnost **MEI PS, a.s.**, IČ: 223 12 358, se sídlem: Holušická 2221/3, Chodov, 148 00 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 29271 (dále jen „**Zmocněnec**“),

k tomu, aby jménem Zmocnitele činil veškeré právní úkony související s výkonem vlastnických práv k nemovité věci, jichž je Zmocnitel vlastníkem.

Zmocněnec je zejména, nikoli však výlučně, oprávněn jménem Zmocnitele (i) jednat o přenechání nemovitých věcí (jakýchkoli částí nemovitých věcí, jakož i bytů a nebytových prostor, v nich se nacházejících) do užívání třetích osob, vč. uzavírání, změn a ukončování nájemních smluv a jiných smluv o přenechání věci do užívání, jakož i uzavírání smluv za účelem zajištění závazků třetích osob vyplývajících z takových smluv, a (ii) jednat o poskytování služeb za účelem provozu a správy nemovitých věcí a o zajištění dodávek spojených s provozováním nemovitých věcí, vč. uzavírání, změn a ukončování smluv o poskytování takových služeb a dodávek, jakož i uzavírání smluv za účelem zajištění závazků vyplývajících z takových smluv.

Zmocněnec je dále oprávněn jménem Zmocnitele přebírat plnění ze smluv uzavřených Zmocnitelem, či v zastoupení Zmocnitele, jakož i taková plnění vymáhat. Zmocněnec je oprávněn Zmocnitele zastupovat a činit vůči třetím osobám, soudu, či jakémukoli státnímu orgánu, resp. orgánu místní samosprávy, jakékoli návrhy a podání, tyto doplňovat, brát zpět, uzavírat smíry a narovnání, vzdávat se práva na podání opravných prostředků, podané opravné prostředky brát zpět, jakož i činit jiné hmotné právní a procesně právní úkony, které v dané věci uzná za vhodné.

Zmocněnec je ve shora uvedeném kontextu zejména, nikoli však výlučně, oprávněn za Zmocnitele podepisovat a přebírat jakékoli listiny.

Zmocněnec je ve shora specifikovaných záležitostech oprávněn ke všem právním jednáním ve stejném rozsahu, v jakém je k nim oprávněn Zmocnitel.

Tato plná moc platí i tehdy, když je ze zákona zapotřebí zvláštní plné moci.

Zmocněnec je oprávněn ustanovit si v rozsahu této plné moci dalšího zástupce.

Tato plná moc se uděluje s účinností počínaje dnem 01.01.2025 a zaniká, je-li písemně odvolána Zmocnitelem nebo vypovězena Zmocněncem, a to s účinností ke dni, kdy bude odvolání plné moci doručeno Zmocněnci, resp. výpověď plné moci Zmocniteli.

V Praze dne 22-01-2025

1RIF otevřený podílový fond
AMISTA investiční společnost, a.s., obhospodařovatel
Ing. Michal Kusák, Ph.D., člen představenstva



Plnou moc v uvedeném rozsahu přijímáme:

MEI PS, a.s.
Mgr. Jan Matulík
předseda představenstva

Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 11NN63WP tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

Michal Kusák, nar. [REDACTED]

Praha, dne 22.01.2025



[REDACTED]
notářská tajemn
pověřená notářkou v



PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Třída Míru 2647**

PSČ, místo: **530 02 Pardubice**

Typ budovy: **administrativní**

Plocha obálky budovy: **5193,85 m²**

Objemový faktor tvaru A/V: **0,35 m²/m³**

Celková energeticky vztažná plocha: **4442,90 m²**



ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

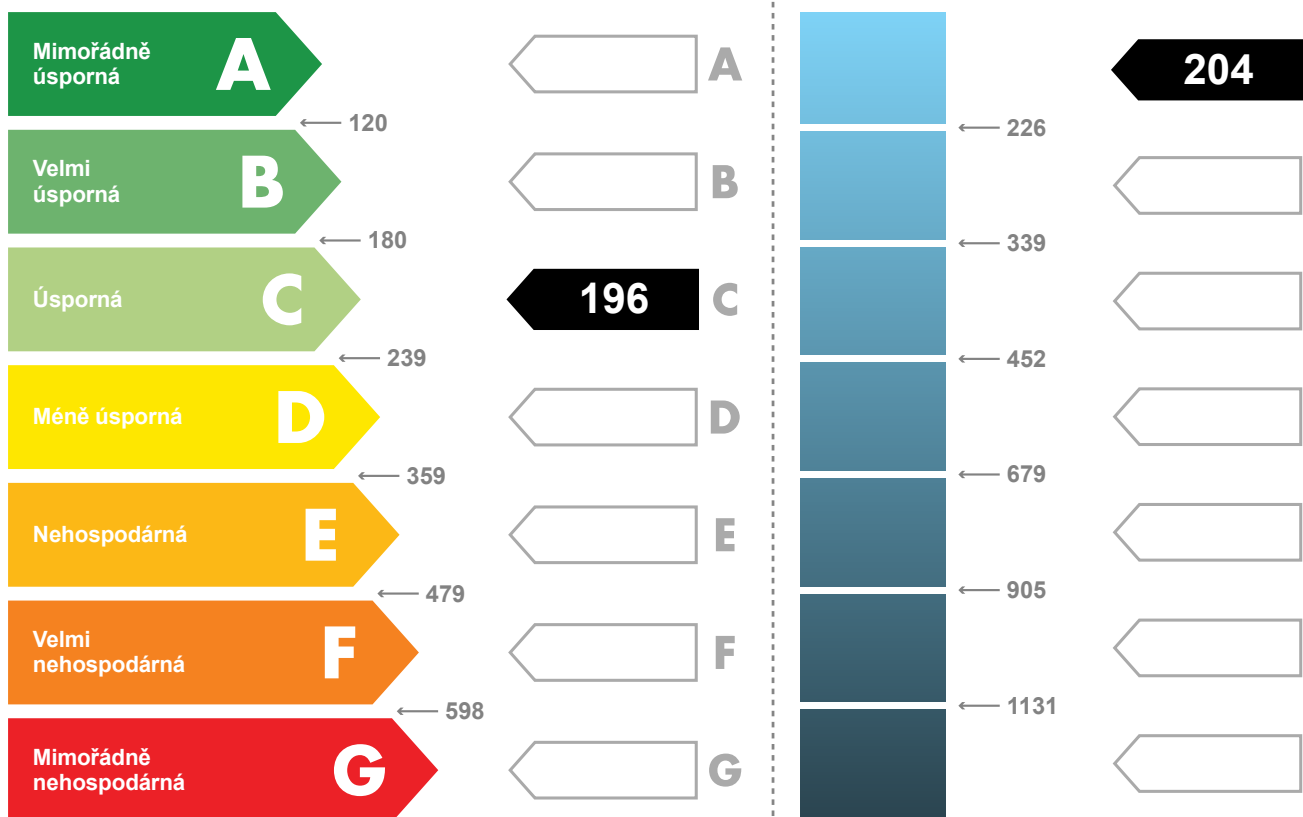
Celková dodaná energie

(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie

(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

870,9

907,0

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

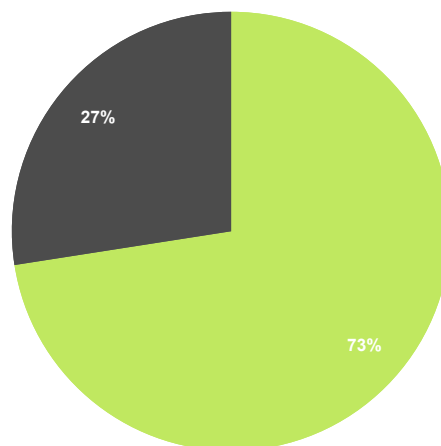
Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	☒
Okna a dveře:	☒
Střechu:	☒
Podlahu:	☐
Vytápění:	☐
Chlazení / klimatizaci:	☒
Větrání:	☒
Přípravu teplé vody:	☒
Osvětlení:	☒
Jiné:	☐

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou

Doporučení

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



■ Soustava CZT 50-80% - 631,8
■ Elektřina ze sítě - 239,1

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m²·K)	Dílčí dodané energie Měrné hodnoty kWh/(m ² ·rok)					
Mimořádně úsporná							
A							
B			11	18			24
C						14	
D	1,26	129					
E							
F							
G							
Mimořádně nevhodná							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		574,1	47,4	80,4		64,3	104,7

Zpracovatel:

Kontakt:

Osvědčení č.: **MPO ČR č. 111**

Vyhotoveno dne: **22.8.2014**

Podpis: