S m l o u v a

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

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

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

IČ: 285 45 320

DIČ; CZ28545320

jednající; Mgr. Romanem Švecem, členem představenstva

Ing. Martinem Jarolímem, členem představenstva zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122 bankovní spojení; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

telefon + fax; xxxxxxxxxxxxxxx

e-mail; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

* dále jen „pronajímatel"

Název: Centrum pro regionální rozvoj České republiky

se sídlem; Praha 2, Vinohrady, Vinohradská 1896/46, PSČ 120 00

IČ; 04095316

DIČ; není plátce DPH

jednající; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

bankovní spojení; xxxxxxxxxxxxxxxxxx telefon + fax: xxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail; dále jen „nájemce"

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj. Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 6713, pro okres Ostrava - město, obec Ostrava a k. ú. Moravská Ostrava, a to v budově č, p. 635, která je součástí pozemku pare. č. 907/3 (dále jen „Smlouva"). Objekt se nachází na adrese 30. dubna 635/35, 702 00 Ostrava (dále jen „budova").
2. Pronajímatel za podmínek stanovených v této Smlouvě pronajímá nájemci místnosti a další prostory v budově jak jsou určeny v příloze č. 1 této smlouvy, a to s veškerými součástmi a příslušenstvím a vybavením (společně dále též „předmět nájmu") a nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených v této smlouvě do nájmu přijímá. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu (tj. počet místnosti a částí chodeb v budově) se bude v průběhu trvání této Smlouvy měnit, a to podle specifikace místností a určeného v harmonogramu, jak je uveden v tomto odstavci a jak je blíže specifikován v přílohách č. 1 a č. 2 této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že nedomluví-li se jinak, bude v souladu s přílohami č. 1 a č. 2 této Smlouvy předmětem nájmu v průběhu trvání této smlouvy následující;
3. od 1. 1. 2016 (včetně) do 30. 6. 2016 (včetně) (dále též „1. etapa nájmu") -

deset (10) kanceláří, a to kancelář č. 1 o výměře 26,0 m^, kancelář č. 2 o výměře 18,8 m^, kancelář č. 3 o výměře 18,8 m^ kancelář č. 4 o výměře 14,4 m^, kancelář č. 5 o výměře 24,8 m^, kancelář č. 6 o výměře 21,1 m^, kancelář č. 7 o výměře 21,4 m^, kancelář č. 8 o výměře 20,6 m^, kancelář č. 9 o výměře 21,3 m^, kancelář č.10 o výměře 23,0 m^, a dále jedna (1) zasedací místnost o výměře

1. m^, jeden (1) archiv o výměře 10,2 m^ dvě (2) sociální zařízení, a to toalety

o výměre 13,5 m a sprcha o výměře 2,4 m^, a dále (1) kuchyňka o výměře 11,5 m^, a místnost serverovny o výměře 7,6 m^, a dále I chodby o výměře 73,8 m^, to vše v 3. NP budovy, jak jsou zakresleny v půdorysném plánu 3.NP budovy tvořícím přílohu č. 1 této Smlouvy, jakož i dvou (2) parkovacích míst uvnitř budovy (zřetelně označených pojmenováním nájemce a zakreslených na mapce tvořící přílohu č. 8 této Smlouvy); celková výměra pronajatých prostor v rozsahu vymezeném pod písm. a) tohoto odstavce bude činit 354,9 m a celkový počet pronajatých parkovacích státní bude činit dvě (2);

1. od 1. 7. 2016 do 31. 12. 2023 (včetně) (dále též „2. etapa nájmu") - vše

uvedené v tomto odstavci pod písm. a) výše a dále i třináct (13) kanceláří, a to kancelář č. 11 o výměře 24,6 m^, kancelář č. 12 o výměře 20,0 m^, kancelář č. 13 o výměře 19,8 m^, kancelář č. 14 o výměře 19,7 m^, kancelář č. 15 o výměře

1. m^, kancelář č, 16 o výměře 16,5 m^ kancelář č. 17 o výměře 19,3 m^, kancelář č. 18 o výměře 22,5 m^, kancelář č. 19 o výměře 22,8 m^, kancelář č. 20 o výměře 19,3 m^, kancelář č. 21 o výměře 20,4 m^, kancelář č. 22 o výměře 20,3 m^, kancelář č. 23 o výměře 28,6 m^a dále též jedna (1) zasedací místnost

o výměře 46 m^, jeden (1) archiv o výměře 22,7 m^, jedno (1) sociální zařízení o výměře 11 m^, (1) kuchyňka o výměře 17,1 m^, úklidová místnost o výměře 1,4 m^ a dále i chodby o výměře 114,6 m^, to vše v 3. NP budovy, jak jsou zakresleny v půdorysném plánu 3. NP tvořícím přílohu č. 2 této Smlouvy; celková výměra pronajatých prostor v rozsahu vymezeném pod písm. a) a b) tohoto odstavce bude činit 847,2 m^ a celkový počet pronajatých parkovacích státní bude činit dvě (2);

Pronajímatel a nájemce se zavazují, že si vzájemně předají/převezmou určené místnosti, které budou dle čl. I. odst. 2 této smlouvy a přílohy č. 1 a č. 2 této smlouvy předmětem nájmu, včetně klíčů, vstupních, parkovacích a jiných přístupových karet a čipů, a to vždy nejpozději ke dni, který je v odst. 2 výše uveden jako den zahájení 1. a 2. etapy nájmu; o takovém předání a převzetí bude sepsán předávací protokol. Pronajímatel se zavazuje, že nejpozději ke dni 1. 1. 2016 oddělí od společných prostor v budově pronajaté prostory tvořící předmět nájmu v rámci 1. etapy nájmu, a to stěnou s uzamykatelnými dveřmi umožňujícími nájemci samostatný vstup do předmětu nájmu v rámci 1. etapy nájmu ze schodiště v 3. NP budovy a u tohoto vstupu pronajímatel nainstaluje bezdrátový zvonek s dosahem do místnosti č 6, kterou bude nájemce užívat jako sekretariát. Pronajímatel se zavazuje, že nejpozději ke dni 1. 7. 2016 oddělí od společných prostor v budově pronajaté prostory tvořící předmět nájmu v rámci 2. etapy nájmu, a to stěnou s uzamykatelnými dveřmi umožňujícími nájemci samostatný vstup do předmětu nájmu v rámci 2. etapy nájmu ze schodiště v 3. NP budovy a u tohoto vstupu pronajímatel nainstaluje bezdrátový zvonek s dosahem do místnosti č 6, kterou bude nájemce užívat jako sekretariát.

Nájemce je oprávněn po pronajímateli požadovat, aby mu předmět nájmu, resp. další místnosti, o které se změní předmět nájmu, bezúplatně předal do výpůjčky za účelem adaptace místností ve lhůtě 5 pracovních dní před zahájením samotného užívání předmětu nájmu, resp. před dnem rozšíření předmětu nájmu, jak jsou uvedeny odst. 2 výše (dále jen „doba pro adaptaci"); po dobu adaptace nebude nájemce platit nájemné

za předané místnosti k adaptaci. Pronajímatel se zavazuje žádosti nájemce 1< předání místností k adaptaci vyiiovét a místnosti ve iliůtě 5 pracovních dní před zaíiájením jejich užívání jako předmětu nájmu předat nájemci do výpůjčky. Výpůjčka zaniká a je nahrazena nájmem dle této smlouvy vždy ode dne uvedeného v odst. 2 výše, k němuž počíná nebo se rozšiřuje předmět nájmu o další místnosti a prostory.

1. Nájemce je oprávněn si předmět nájmu přizpůsobit (rozmístění nábytku, barva výmalby, podlahová krytina, stínící technika, svítící technika apod.) dle svých potřeb a představ i bez předchozího souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel se zároveň zavazuje, že ke dni předání místnosti (včetně chodeb), které budou dle čl. I. odst. 2 této smlouvy a příloh č, 1 a č, 2 této Smlouvy předmětem nájmu, a to vždy nejpozději ke dni, který v odst. 2 výše uveden jako den zahájení užívání předmětu nájmu, resp. den o který se rozšiřuje předmětu nájmu, zajistí na svůj náklad zařízení místností (včetně chodeb) vybavením a podlahovou krytinou, stínící technikou, svítící technikou a klimatizací jak je uvedeno v příloze č. 9 této smlouvy,
3. Bude-li pronajímatel v prodlení se splněním kterékoliv z povinností plynoucích mu z odst. 2, 3 a 4 tohoto článku výše, bude povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši Kč 1000,- za každý den, kdy bude pronajímatel v prodlení; tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody.

8 Při užívání předmětu nájmu je nájemce oprávněn bezúplatně užívat rovněž společné prostory budovy v rozsahu potřebném pro řádný chod předmětu nájmu (např. vstupní prostory, chodby, výtah, apod.).

1. Nájemce, jeho zaměstnanci, klienti a dodavatelé jsou oprávněni vstupovat a odcházet z budovy kdykoliv, a to i mimo provozní dobu upravenou v provozním řádu k budově vydaném pronajímatelem, a to jak v pracovních, tak i v nepracovních dnech.
2. Nájemce je oprávněn za trvání této Smlouvy po pronajímateli požadovat, bez ohledu na specifikaci předmětu nájmu dle čí. I. odst. 2 této Smlouvy, snížení výměry předmětu nájmu, a to formou vrácení nepotřebných pronajatých místností, které jsou předmětem nájmu, pronajímateli; pronajímatel se zavazuje tomuto požadavku nájemce vyhovět. Předmětem takového vrácení mohou být pouze všechny prostory (v celku) uvedené v čl.
3. odst. 2 písm. b), tedy prostory, které tvoří 2. etapu nájmu. O takové změně předmětu nájmu bude sepsán písemný dodatek k této Smlouvě. V takovém dodatku se smluvní strany zejména dohodnou na snížení výše nájemného (snížení bude vypočteno jako alikvotní část, a to podle výše původní výměry předmětu nájmu a snížené výměry předmětu nájmu, při použití stanovené výše nájemného za 1m2 plochy, jak je uvedena v čl. IV odst. 1 písm. b) této Smlouvy při zohlednění míry inflace dle čl. IV odst. 3); změně splátkového kalendáře a dalších souvisejících otázkách.
4. Žádost podle čl. I odst. 10 této Smlouvy je nájemce oprávněn učinit pouze jednou za dobu trvání nájmu dle této Smlouvy, a to nejdříve v roce 2018, přičemž musí být nájemcem pronajímateli doručena alespoň dvanáct (12) kalendářních měsíců před zamýšleným snížením výměry předmětu nájmu.
5. Pronajímatel se zavazuje do 30. 6. 2016 připevnit na budovu dvouramenný fasádní držák pro vlajky a umožnit nájemci zavěsit do tohoto držáku dvě vlajky. Umístění bude provedeno na vhodném místě s přihlédnutím k významu symbolů a vyjádření relevantních orgánů státní správy.

článek II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování Centra pro regionální rozvoj České republiky, pracoviště Ostrava.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu toliko ke sjednanému účelu a současně jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popř. k účelu určenému v rozhodnutí

o schválení změny užívání předmětu nájmu.

Článek III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou počínaje dnem 1.1. 2016 a konče dne 31. 12. 2023, a to dle harmonogramu uvedeného v čl. I odst. 2 této Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že se ve prospěch nájemce zřizuje právo opce prodloužit dobu nájmu o dalších 8 let, a to tím způsobem, že nejméně 3 měsíce před uplynutím doby nájmu uvedené v odst. 1 tohoto článku výše nájemce písemně informuje pronajímatele, že na pokračování nájemního vztahu trvá. Doručením písemného oznámení nájemce pronajímateli dle tohoto odstavce se tato Smlouva prodlužuje o dalších 8 let ode dne, ve kterém měl nájemní vztah původně skončit, a to až do 31. 12. 2031. Toto právo opce však lze použít za dobu trvání smluvního vztahu jen jednou.
3. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran.
4. Pronajímatel může nájem vypovědět rovněž písemnou výpovědí v 30-ti denní výpovědní

době, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci, porušuje-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti, přičemž porušením povinností zvlášť závažným způsobem se zejména rozumí:

1. je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo jiných plateb spojených s užíváním předmětu nájmu a neuhradí-li nájemce takové dlužné nájemné nebo takovou dlužnou jinou platbu spojenou s užíváním předmětu nájmu ani do čtrnácti (14) dní od doručení písemného upozornění pronajímatele na zmíněné prodlení;
2. užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu nebo v rozporu se Smlouvou, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
3. provede-li nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební či jiné podstatné úpravy předmětu nájmu, jakož i jakékoliv zásahy do

podstaty budovy, ve které se předmět nájmu nachází; tím není dotčeno oprávnění

nájemce dle čl. I odst. 5 této Smlouvy;

1. přenechal-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
2. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin nebo pro úmyslný přestupek spáchaný na pronajímateli, jeho obchodnímu partnerovi nebo na osobě, která bydlí nebo užívá nemovitost, ve které se předmět nájmu nachází, nebo proti cizímu majetku, který se v budově nachází;
3. porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci předmět nájmu užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), dlouhodobě a hrubě klid nebo pořádek v budově, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
4. užívá-li nájemce nebo osoba uvedená v předchozím odstavci předmět nájmu

takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo závažné poškození předmětu nájmu, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele, aby předmět nájmu řádně užíval, ve které nájemci poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy;

1. poruší - li nájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost vyplývající pro něj z ust. článku VI, bod 2, písmeno c) a toto porušení neodstraní k písemné výzvě pronajímatele ani v dodatečné 14 denní době;
2. poruší - li nájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost na úseku požární ochrany vyplývající pro něj z článku VII a toto porušení neodstraní k písemné výzvě pronajímatele ani v dodatečné 14 denní době;

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

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

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

1. Nájem dle této Smlouvy může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby

nájmu písemnou výpovědí s uvedením výpovědního důvodu, a to v šestiměsíční

výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla nájemci výpověď doručena, a to jen z následujících důvodů;

1. má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
2. porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci předmět nájmu užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), závažným způsobem své povinnosti vyplývajících z nájmu dle této Smlouvy a takové porušení neodstraní k písemné výzvě pronajímatele ani v dodatečné 14 denní době.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu ze zákonných důvodů, a to zejména

z důvodů dle ust. § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2226 odst. 2, § 2227,

§ 2232 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dále též z následujících důvodů;

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

Výpovědní doba u výpovědi doručené nájemcem pronajímateli do 31. 10. 2018 z důvodů uvedených v čl. III. odst. 6 Smlouvy činí dvanáct (12) měsíců a počne běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli na adresu uvedenou v této Smlouvě, případně na adresu, kterou pronajímatel v průběhu trvání této Smlouvy písemně oznámil nájemci. Po tuto dobu (do 31.10.2018 včetně) však nájemce není oprávněn vypovědět Smlouvu z důvodů uvedených v písm. a) -d) odst. 6 čl. Ill Smlouvy.

Výpovědní doba u výpovědi doručené nájemcem pronajímateli od 1. 11. 2018 (včetně) činí šest (6) měsíců a počne běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli na adresu uvedenou v této Smlouvě, případně na adresu, kterou pronajímatel v průběhu trvání této Smlouvy písemně oznámil nájemci.

Článek IV.

Výše nájemného a způsob placení

Nájemné za užívání předmětu nájmu bylo smluvními stranami dohodnuto takto:

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu v rozsahu sjednaném v čl. I. odst. 2 písm. a) této Smlouvy pro období od 1. 1. 2016 do 30. 6. 2016 (včetně) činí roční nájem částku 585.585,- Kč, čemuž odpovídá měsíční nájemné ve výši 48.798,75 Kč při ceně 1.650,- Kč/m^/rok.
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu v rozsahu sjednaném v čl. I. odst. 2 písm. b) této Smlouvy se pro období od 1. 7. 2016 do skončení nájmu dle této Smlouvy činí roční nájem částku 1.397.880,- Kč, čemuž odpovídá měsíční nájemné ve výši 116.490,- Kč při ceně 1.650,- Kč/m^/rok.

Smluvní strany prohlašují, že uvedené částky nájemného v čl, IV odst. 1 této Smlouvy jsou včetně případné daně z přidané hodnoty. Smluvní strany se dohodly, že je nájemce povinen pronajímateli hradit sjednané měsíční platby nájemného dle čl. IV odst. 1 písm.

1. a b) Smlouvy, splatné vždy nejpozději k desátému dni běžného kalendářního měsíce, a to na základě splátkového kalendáře, jež tvoří přílohu této Smlouvy a je daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Splátkový kalendář na nájemné dle čl. IV odst. 1 písm. a) a b) Smlouvy bude vydáván pronajímatelem jednou ročně s účinností od 1.4. daného kalendářního roku a bude nájemci doručen vždy do 31. 3. daného kalendářního roku. Výjimku z tohoto ustanovení tvoří první splátkový kalendář na nájemné dle čl. IV odst. 1 písm. a) a b) Smlouvy pro období trvající pro období od 1. 1. 2016 do 31. 3. 2016, který bude účinný od 1. 1. 2016 a také nejpozději k tomuto dni bude nájemci doručen. Smluvní strany se dohodly, že za den uskutečnění zdanitelného plnění u plateb nájemného bude považován vždy 1. kalendářní den v příslušném kalendářním měsíci, pokud není ve splátkovém kalendáři nebo faktuře stanoveno jinak.
* případě, že dojde k zániku této Smlouvy před uplynutím celé doby, na kterou je vystaven splátkový kalendář, zaniká splátkový kalendář v rozsahu, ve kterém přesahuje dobu skutečného trvání této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že v případě, že nájemní vztah skončí k jinému dni než k poslednímu dni kalendářního měsíce, zaniká splátkový kalendář k poslednímu dni kalendářního měsíce bezprostředně přecházejícího kalendářnímu měsíci, v němž skutečně došlo ke skončení nájemního vztahu. Nájemné za poměrnou část posledního měsíce trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, bude uhrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se hradit nájemné popř. jeho část na základě takto vystavené faktury v termínu splatnosti určeném pronajímatelem.

Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného počínaje rokem 2019, v závislosti na míře inflace v uplynulém kalendářním roce s tím, že nájemné se zvýší o částku odpovídající míře inflace za ten který uplynulý kalendářní rok v období od 1. 1. do 31.

1. příslušného roku stanovené dle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu, případně orgánu, který by snad v budoucnu Český statistický úřad nahradil.

Při úpravě výše nájemného bude postupováno tak, že pronajímatel doručí nájemci nový splátkový kalendář a sdělí mu rozsah zvýšení nájemného pro další kalendářní rok, vyplývající zmíry inflace za předchozí kalendářní rok vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku s tím, že s tímto novým splátkovým kalendářem doúčtuje nájemci zvýšené nájemné za období od 1. 1. do 31. 3. příslušného kalendářního roku a stanoví zvýšené splátky nájemného pro období od 1. 4. příslušného kalendářního roku do 31. 3. následujícího kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn sdělit nájemci rozsah zvýšeni nájemného, doúčtovat nájemné za předchozí kalendářní měsíce a stanovit zvýšené splátky pro další kalendářní měsíce toho kterého kalendářního roku

1. kdykoliv po 31. 3. příslušného kalendářního roku, nejpozději však do 31. 12. příslušného kalendářního roku.

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

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

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

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

Článek V.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich úhrada

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci poskytování služeb v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to zejména dodávky elektrické energie, tepla a teplé užitkové vody, dodávky vody a odvod odpadních a srážkových vod, odvoz a likvidaci směsného komunálního odpadu, a dále v případě potřeby nebo na žádost nájemce provozní revize, servisní práce, deratizaci a desinsekci, úklid užívaných nebytových prostor v předmětu nájmu a hygienické a čisticí prostředky, ostrahu předmětu nájmu a dále pak služby specifikované v příloze této Smlouvy, a to za poplatky a v rozsahu stanoveném ve Smlouvě, popř. v jejích přílohách (dále jen „služby").

Dodávky elektrické energie bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle ceny od hlavních dodavatelů v množství dle skutečné spotřeby elektrické energie nájemcem zjištěné ze samostatného odpočtového měřidla určeného výhradně pro pronajaté nebytové prostory tvořící předmět nájmu a dále jako podíl na nákladech za ztrátu elektrické energie, která bude zjištěna z rozdílu hodnot naměřených hlavním elektroměrem a odpočtovými měřidly, a to podle poměru podlahové plochy pronajatého nebytového prostoru tvořícího předmět nájmu vůči celkové pronajaté ploše v budově. Nájemce se zavazuje hradit podíl na nákladech na dodávky elektrické energie spotřebované výtahy, nacházejícími se v budově a současně se zavazuje hradit i podíl na nákladech na dodávky elektrické energie spotřebované v souvislosti s provozem výměníkové stanice a společných prostor.

Dodávky tepla bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle ceny od hlavních dodavatelů v množství podle poměru podlahové plochy nebytového prostoru tvořícího předmět nájmu, který je vytápěn vůči celkové vytápěné ploše v nemovitosti označené v či, I. této smlouvy. Doba zahájení a ukončení topné sezóny se řídí vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. 194/2007 Sb.

Dodávky teplé a studené užitkové vody, stočného a odvod odpadních vod bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle ceny od hlavních dodavatelů v množství dle skutečné spotřeby vody nájemcem zjištěné ze samostatných vodoměrů pro teplou a studenou vodu určených výhradně pro měření spotřeby vody nájemce v pronajatých nebytových prostorách tvořících předmět nájmu. Výše stočného za odvod odpadních vod se určí podle skutečného možností vypouštěných odpadních vod nájemcem. Nebude-Ii množství odpadních vod vypouštěných nájemcem měřeno, platí, že jejich množství se rovná množství vody teplé a studené vody odebrané nájemcem a naměřené výše uvedenými vodoměry.

Úhradu odvodu srážkové vody bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru podlahové plochy nebytového prostoru tvořícího předmět nájmu vůči celkové pronajaté ploše v budově označené v čl.

1. této smlouvy.

Odvoz a likvidaci komunálního odpadu a separované složky odpadu bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle cen od hlavních dodavatelů, které budou pronajímateli vyúčtovány hlavními dodavateli osobou zajišťující odvoz a likvidaci komunálního odpadu a separované služky odpadu, a to podle poměru průměrného počtu osob užívajících nebytové prostory tvořící předmět nájmu na základě Smlouvy vůči všem osobám užívající budovu. Nájemce se v této souvislosti zavazuje sdělit pronajímateli do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy počet osob užívajících nemovitost na základě Smlouvy a dále pak hlásit případné změny v počtu osob pronajímateli, a to nejpozději do 10-ti pracovních dnů v měsíci následujícím po provedené změně počtu osob vykovávajících práci v předmětu nájmu, údaj o počtu osob. Průměrný počet osob bude vypočten jako podíl součtu všech pracovníků nájemce vykonávajících práci v předmětu nájmu za všechny kalendářní měsíce, za které jsou služby účtovány, a součtu kalendářních měsíců, za které jsou služby účtovány.

Úklid předmětu nájmu v rozsahu sjednaném v příloze č. 4 této Smlouvy, včetně čisticích a toaletních prostředků, bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat , a to částkou ve výši 2.100,- Kč + DPH za úklid předmětu nájmu v době 1. etapy nájmu a částkou ve výši 5.000,- Kč + DPH za úklid předmětu nájmu v době 2. etapy nájmu. V případě zúžení předmětu nájmu, resp. snížení výměry pronajatých prostor dle čl. I odst. 10 této Smlouvy se cena úklidu přiměřeně sníží o alikvotní část určenou podle výše původní výměry předmětu nájmu a snížené výměry předmětu nájmu při použití stanovené výše ceny úklidu 5,90 Kč + DPH za 1 m^ pronajaté plochy.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmět nájmu, a to na základě daňového dokladu - faktury pronajímatele doručeného nájemci vždy obvykle do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, za nějž jsou služby hrazeny. Přílohou každého daňového dokladu (faktury) musí být i rozpis účtovaných služeb a kopie dodavatelských daňových dokladů, na základě kterých pronajímatel služby přeúčtovává. Vzory rozpisů účtovaných služeb budou tvořit přílohu

č. 7 této Smlouvy. Pokud nebude daňový doklad (faktura) obsahovat veškeré náležitosti včetně dohodnutých příloh, je nájemce oprávněn daňový doklad vrátit k doplnění. Platby za služby jsou splatné na základě daňových dokladů (faktur) vystavených poskytovatelem se splatností 14 dnů od jejich doručení nájemci, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený na daňovém dokladu. Pro účely určení splatnosti se v pochybnostech má za to, že faktura byla nájemci doručena 5 dní od jejího odeslání pronajímatelem. V případě, že by takové daňové doklady (faktury) nebyly z důvodu na straně poskytovatele poštovních služeb (Česká pošta s.p.) doručeny v přiměřené, očekávatelné lhůtě, či by nebyly doručeny vůbec, nebude nájemce vzhledem k platbám z takových faktur v prodlení.

1. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s úhradou jakékoliv platby vůči pronajímateli vyplývající z tohoto článku (V.) této Smlouvy a tento stav nenapraví ani do 14 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele, je pronajímatel oprávněn okamžitě přerušit nájemci dodávku služeb, s jejichž úhradou se nájemce ocitl v prodlení, a to až do plného uhrazení dlužné částky za takovou službu. Pronajímatel tímto upozorňuje a varuje nájemce, že v případě přerušení dodávky služeb může dojít ke vzniku škody. Smluvní strany se dohodly na tom, že za takovou škodu odpovídá v plném rozsahu nájemce a je povinen ji bez zbytečného odkladu nahradit. Nájemce současně prohlašuje, že s tímto postupem výslovně souhlasí.
2. Správu budovy, revize, zabezpečení, údržbu, úklid spol. prostor, deratizaci a desinsekci zajistí pro nájemce pronajímatel, přičemž cena za tyto služby je zahrnuta do sjednaného nájemného, pročež za jejich provedení není pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci jakoukoliv úplatu.

Článek VI.

Práva a povinností smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
2. předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užíváni k ujednanému účelu; nájemce v této souvislosti prohlašuje, že předmět nájmu přenechaný do nájmu si důkladně prohlédl, že jejich stav je mu dobře znám, a že tyto prostory jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán samostatný předávací protokol;
3. v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, pokud z dalších ustanovení této Smlouvy nevyplývá něco jiného;
4. provádět drobné opravy a údržbu předmětu nájmu, zejména malby, opravy omítek, výměnu vadných zářivkových trubic, žárovek, opravy a výměny zámků apod.; s tím, že nájemce uhradí pronajímateli hotové výdaje za práci a za materiál nutný k údržbě do výše 7 500,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu; pro vyloučení případných pochybností pronajímatel a nájemce prohlašují, že opravy, úpravy a údržba předmětu nájmu přesahující na výdajích za práci a materiál v souhrnu částku 7 500,- Kč bez DPH se nepovažují za drobné opravy, pročež je provede pronajímatel na své náklady, aniž by byl oprávněn požadovat po nájemci za jejich provedení jakoukoliv úplatu;
5. zajistit a udržovat od 1,7.2016 a pak po celou dobu trvání této smlouvy bezbariérový vstup do budovy a dále do předmětu nájmu. Bezbariérový vstup do budovy a předmětu nájmu musí být viditelně označen a musí být v kvalitě odpovídající příslušným předpisům.
6. Nájemce je povinen:
7. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář výlučně k ujednanému účelu a hradit nájemné za toto užívání, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této Smlouvy;
8. nájemce se zavazuje neskladovat v předmětu nájmu v jednom prostoru nebo požárním úseku látky a směsi klasifikované podle zvláštního právního předpisu upravujícího oblast chemických látek^ jako oxidující, extrémně hořlavé, vysoce hořlavé a hořlavé, nebo látky a směsi, které splňuji kritéria tříd a kategorii nebezpečnosti 2.3; 2.6 a 2.7; 2.8 typy A až F; 2.9 až 2.14 a 2.15 typy A až F stanovených v přímo použitelném předpisu Evropské unie^, v celkovém množství těchto látek a směsí přesahujícím 1 000 kg v pevném stavu nebo 250 litrů v kapalném stavu; v případě porušení této povinnosti nájemcem, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý kalendářní den, ve kterém bude tato povinnost nájemcem porušena; tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody;
9. zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav předmětu nájmu, jakož
10. jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy;
11. uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti;
12. zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly, prohlídky a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení, které v předmětu nájmu bude užívat nájemce, s výjimkou těch, které jsou trvalou součástí budovy (světla spojená s budovou apod.);
13. zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti;
14. zdržet se užívání předmětu nájmu způsobem, který by jakkoliv nad míru pnměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy nebo do užívání okolních nemovitostí;
15. zajistit řádnou péči o předmět nájmu, jeho ochranu před poškozením či zničením; v případě výskytu závad, poškození nebo potřeby provedení oprav, k nimž je povinen pronajímatel a které je třeba bez prodlení odstranit, je nájemce povinen takovou potřebu pronajímateli ihned oznámit a učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla; jinou závadu, poškození nebo potřebu provedení oprav je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, ujednání o odpovědnosti za škodu v případě porušení této povinnosti se použije obdobně;
16. zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

j) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v předmětu nájmu proti odcizení; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatelem je pojištěna pouze nemovitost, v níž se předmět nájmu nachází, přičemž, pokud má nájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do předmětu nájmu po dobu trvání nájmu umístit, musí si takové pojištění nájemce smluvně sjednat samostatně;

k) uhradit náklady na zřízení jakýchkoliv dalších telefonních linek oproti stávajícímu stavu, pokud je bude nájemce využívat;

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

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

I) zajistit, aby zaměstnanci nájemce, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, respektovali, veškerá bezpečnostní, požárně preventivní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, včetně pokynů pronajímatele vymezujících pohyb pracovníků v budově a vybavenost potřebnými doklady (průkazy a jiné doklady); v souvislosti s provozem činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím je nájemce povinen zajistit dodržování příslušných předpisů o požární ochraně, včetně souvisejících předpisů vydaných pronajímatelem, tak jak je podrobně vymezeno v článku VI. této Smlouvy;

m) zajistit vypracování provozního řádu předmětu nájmu, jenž bude v souladu s provozním řádem budovy tvořícím přílohu č. 5 této Smlouvy, v níž se předmět nájmu nachází. Nájemce zcela odpovídá za naplnění tohoto provozního řádu (zejména v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce, apod.). V případě, že nájemce povinnost, vyplývající z tohoto ujednání nesplní nejpozději do 6 měsíců od podpisu této Smlouvy, považuje se to za závažný důvod pro vypovězení nájmu podle článku III. odst. 6 písm, b) této Smlouvy, n) umožnit pronajímateli na základě oznámení učiněného v přiměřené době předem, nejpozději 10 pracovních dnů předem, kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda nájemce užívá předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem, a zda plní své další povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jakož i z ObčZ, stejně jako za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; o) v době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožnit dalšímu zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem; p) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat předmět nájmu pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce nejpozději do pěti pracovních dnů od skončení platnosti této Smlouvy nepředá pronajímateli nebytové prostory tvořící předmět nájmu, v souladu s ustanovením tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce tyto nebytové prostory otevřít, vyklidit, přičemž případné věcí, nacházející se v těchto nebytových prostorách uskladnit ve vhodných komerčních prostorách, rovněž na náklady nájemce. Nájemce podpisem této Smlouvy s tímto postupem výslovně souhlasí,

Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, je nájemce povinen opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu; v této souvislosti pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy jakékoli okolnosti, z kterých by vyplývala potřeba provedení takové opravy. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě nutné opravy, která by vyloučila nájemci předmět nájmu užívat po dobu delší než 5 pracovních dnů nebo jeho užívání významně omezila po dobu delší než 10 pracovních dnů, je pronajímatel povinen nájemci po danou dobu opravy zajistit náhradní prostory k užívání; takové prostory musí mít odpovídající (srovnatelnou) kvalitu a veškeré náklady s tím spojené jdou k tíži pronajímatele.

Nájemce je oprávněn umístit informační tabuli se svým označením u vstupu do předmětné budovy a dále u vstupu do předmětu nájmu.

Oznámí - li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a neodstraní - li pronajímatel takovou vadu do jednoho měsíce a v případech, kdy to není z technických důvodů možné, v době technicky možné, přičemž nájemce může předmět nájmu užívat jen se značnými obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu tai<é sám a požadovat náhradu účelné vynaložených výdajů.

Nájemce je též povinen ihned ohlásit pronajímateli změny v registraci k dani z přidané hodnoty. V případě, že tak nájemce neučiní, pronajímatel je oprávněn účtovat mu veškeré škody a ztráty tímto neohlášením způsobené.

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu, nebo jejich část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.

Budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vybavena zabezpečovacím systémem EZS, který je obsluhován Městskou policií Statutárního města Ostrava, která sídlí ve vedlejším objektu. Pronajímatel po celou dobu nájmu dle této Smlouvy zajistí na své náklady řádný provoz a údržbu EZS a nejpozději od 1.1.2016 na EZS napojí a aktivuje i čidla ve všech chodbách ve 3. NP budovy. Budova, ve které se nachází předmět nájmu, je volně přístupná v pracovní dobu (v současné době v časech 5;00 - 21:40). IVlimo tuto dobu je aktivován systém EZS. V případě potřeby užívání předmětu nájmu i mimo tuto pracovní dobu jsou nájemce resp. jeho oprávnění zaměstnanci oprávněni nechat si Městskou policií Statutárního města Ostrava deaktivovat systém EZS za účelem vstupu do budovy a pobytu v ní.

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez nájemce jen v případě nutnosti bezprostřední ochrany majetku a zdraví v budově (zejména při haváriích nebo živelných katastrofách), nelze-li ochranu zajistit jinak; o takovém vstupu je povinen okamžitě informovat nájemce a je povinen vstup zapsat do knihy vstupů, kterou za tím účelem pronajímatel povede. Takový vstup pronajímatele do předmětu nájmu nemůže být využit k jinému účelu. Nájemce je oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnost pronajímatele podle tohoto odstavce; tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok nájemce na náhradu vzniklé škody.

Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel není oprávněn na úhradu svých pohledávek za nájemcem uplatnit zadržovací právo k věcem nájemce, jeho zaměstnanců, dodavatelů či klientů nacházejícím se v budově. Za tímto účelem není pronajímatel oprávněn ani vstupovat do Předmětu nájmu.

Článek VII.

Dodržování povinností nájemcem na úseku požární ochrany.

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

1. Nájemce není odpovědný za plnění těch povinností, za jejichž plnění odpovídá ze Zákona o PO pronajímatel, nebo plnění těch povinnosti, k jejichž plněni se pronajímatel zavazuje v nájemní smlouvě. V případě pronajímatele se jedná o následující povinnosti;
2. provádění kontrol a revizí zařízení pevně spojených s nemovitostí, ve které se nebytové prostory tvořící předmět nájmu nacházejí - elektroinstalace, hromosvody, komíny, plynová zařízení, zdroje tepla apod.;
3. vybavení předmětu nájmu požárně bezpečnostními zařízeními v souladu s ověřenou projektovou dokumentací stavby;
4. provádění kontrol a revizí požárně bezpečnostních zařízení instalovaných

v nemovitosti, ve které se nebytové prostory tvořící předmět nájmu nacházejí;

1. označování pracovišť a ostatních míst ve společných a technických prostorách

budovy příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany;

1. označování míst v budově, na kterých se nacházejí požárně bezpečnostní zařízení.

Nájemce umožní pronajímateli provádění pravidelných kontrol a revizí u zařízení uvedených v odstavci 2.

1. Osobou zmocněnou pro jednání na úseku požární ochrany za pronajímatele je Ing. Hynek Marák, technik požární ochrany a za nájemce vedoucí pracovník příslušného pracoviště nájemce umístěného v předmětu nájmu. Zmocněná osoba pronajímatele bude o závěrech z dílčích jednání na úseku požární ochrany mezi pronajímatelem a nájemcem informovat příslušného obchodně technického správce budovy v čl. I odst. 1. Smlouvy. Záznamy o všech důležitých skutečnostech týkajících se požární ochrany nájemce (včetně záznamů o dílčích jednáních mezi uvedenými zmocněnými osobami na tomto úseku) budou prováděny do požární knihy vedené nájemcem, případně obdobné dokumentace.
2. Nájemce a pronajímatel si poskytují při zdolávání požárů vzájemnou pomoc. Náhrada výdajů se řídí Zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.

Článek VIII.

Doložka o obligačním statutu

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

Článek IX.

Doložka o příslušnosti soudu

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

s ní vzniklé, budou řešeny v prvé řadě dohodou.

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

smluvních stran příslušný obecný soud žalovaného.

článek X. Doručování

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

Článek XI. Úplnost smlouvy

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

Článek XII. Platnost smlouvy

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Článek XIII.

Všeobecná a závěrečná ustanovení

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

V Praze dne

**P**

............................... ...............................................

 Pronajímatel Nájemce

|  |
| --- |
| Přílohy: |
| 1-) | půdorysný plánek pronajímaných prostor v 3. NP - 1. etapa |
| 2.) | půdorysný plánek pronajímaných prostor v 3. NP - 2. etapa |
| 3.) | splátkový kalendář" |
| 4.) | specifikace rozsahu a cen úklidu |
| 5.) | provozní řád budovy |
| 6.) | výpis obchodního rejstříku pronajímatele |
| 7.) | vzory rozpisů účtovaných služeb; |
| 8.) | mapka se zakreslením pronajatých parkovacích míst; |
| 9) | popis vybavení, zařízení a úprav předmětu nájmu. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| “ |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Příloha č.3:

Evidenční číslo: 0409531603

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ pro období 1.1. 2016 do 31. 3. 2016

* souladu s ČI. IV. odst. 2. Smlouvy o nájmu prostoru se nájemce zavazuje pronajímateli platit nájemné v níže uvedených termínech splatnosti.

pronajímatel

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

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

IČ: 285 45 320

DIČ; CZ28545320

jednající: Mgr. Romanem Švecem, členem představenstva

Ing. Martinem Jarolímem, MBA, členem představenstva zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122 bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

telefon + fax: xxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nájemce

Název: Centrum pro regionální rozvoj České republiky

se sídlem: Praha 2, Vinohrady, Vinohradská 1896/46, PSČ 120 00

IČ: 04095316

DIČ: není plátce DPH

jednající: Ing. Zdeněk Vašák, pověřen vedením

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

telefon + fax: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| nájemné za období od 1. 1. 2016 do 31.3.2016 | variabilnísymbol | základ | splatnost | splátka |
| leden 2016 | 0409531605 | 48.798,75 Kč | 10.1.2016 | 48.798,75 Kč |
| únor 2016 | 0409531606 | 48.798,75 Kč | 10.2.2016 | 48.798,75 Kč |
| březen 2016 | 0409531607 | 48.798,75 Kč | 10.3.2016 | 48.798,75 Kč |

Budova se nachází na adrese 30. dubna 635/35, 702 00 Ostrava.

1/1

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

1. etapa nájmu \* 2.100,- Kč + příslušná sazba DPH/měsíc
2. etapa nájmu \* 5000,- Kč + příslušná sazba DPH/měsíc

cream

PROVOZNÍ ŘÁD

Ostrava, 30. Dubna 635/35 **ČI. i**

úvodní ustanovení

Provozní řád stanoví pravidla provozu v budově Ostrava, 30. Dubna 635/35 (dále jen „budova").

Obsahuje souhrn pokynů a pravidel, které upravují organizaci a provoz budovy, dodržování pořádku, požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v budově. Provozní řád je závazný pro všechny nájemce i pro všechny fyzické osoby, které se v prostorách budovy pohybují.

ČI. II Správa budovy

1. Správu budovy vykonává společnost CREAI^ Real Estate, s.r.o. prostřednictvím oprávněných osob (dále jen „správce budovy").
2. Správce budovy zajišťuje provoz budovy, údržbu, opravy a úklid společných prostor v budově. Požadavky na běžné opravy a hlášení závad se správci budovy předávají dle charakteru telefonicky nebo v elektronické podobě (HelpDesk).
3. Při mimořádných situacích, jako jsou např. poruchy rozvodu energií, vody, tepla, požární poplach apod., je povinností každého ihned informovat správce budovy.
4. Nájemci jsou povinni po předchozí výzvě zpřístupnit pronajaté prostory správci budovy za účelem kontroly z hlediska PO a BOZP a ve stanovených termínech odstranit zjištěné nedostatky.

ČI. Ill

Pobyt v budově v provozní době

Provozní doba budovy je v pracovní dny doba od 8.00 hodin do 17.00 hodin.

* Sobotu a v Neděli zavřeno.
* provozní době je budova otevřena.

ČI. IV \

Pobyt v budově mimo provozní dobu

Mimo provozní dobu jsou vchody do budovy uzamčeny. Do budovy mohou vstoupit

pouze správce budovy nebo osoby, které mají povoleni ke vstupu na základě

nájemní smlouvy (nájemci).

ČI. V

Ochrana majetku a osob v budově

1. Správce budovy a nájemci jsou povinni předcházet poškození, ztrátě, zničení a zneužití majetku. Odpovídají zejména za řádné uzamčení všech vstupů do objektu mimo provozní dobu budovy, uzavření oken, vypnutí osvětlení a všech elektrických spotřebičů a zařízení při odchodu z užívaných prostor, pokud odcházejí jako poslední.
2. Návštěvníci budovy jsou povinny chovat se tak, aby předcházeli poškození, ztrátě, zničení a zneužiti majetku v budově. Dále jsou povinni se chovat tak, aby nedošlo k ohrožení zdraví a života osob v budově.
3. V budově je zcela zakázáno kouření a používání otevřeného ohně. Do budovy není povoleno vodit zvířata s výjimkou asistenčních psů osob s omezenou schopností pohybu a orientace.
4. Režim užívání pronajatých prostor je upraven příslušnou nájemní smlouvou, příp. dohodou o užívání prostor. Každý nájemce je povinen zajistit vypracování provozního řádu pronajatých prostor, jenž bude v souladu s tímto provozním řádem budovy.
5. Inventář a zařízení budov v majetku vlastníka budovy je zakázáno vynášet a vyvážet z objektu.
6. V budově je zakázáno provádět vylepování plakátů a jiné zveřejňování materiálů obdobného charakteru mimo vyhrazená místa. Tato činnost podléhá schválení správce budovy.

ČI. VI

Požární ochrana

Pro budovu jsou zpracovány požární poplachové směrnice (PPS) se kterými jsou

povinni se seznámit a řídit se jimi všichni nájemci a návštěvníci budovy. PPS jsou

viditelné umístěny v prostorách budovy - na chodbách na každém podlaží.

1. Evakuace osob z budovy zasažené nebo ohrožené požárem se provádí po únikových cestách podle značených směrů úniku. Evakuace osob probíhá nejkratším směrem z budovy na volné prostranství. Pokud je na místě jednotka požární ochrany, řídí evakuaci velitel zásahu. Evakuované osoby se shromažďují v prostoru před budovou a vyčkají dalších pokynů velitele zásahu.
2. Únikové cesty, komunikační prostory (chodby a schodiště) a východy z jednotlivých prostor v budově i z budovy musí být trvale udržovány volné a průchodné.

Tyto prostory se nesmí používat jako odstavné plochy nebo skladiště, a to ani na přechodnou dobu.

1. V budově musí být trvale zajištěn volný přístup k východům, nouzovým východům, k věcným prostředkům požární ochrany a požárně bezpečnostním zařízením a také k rozvodným zařízením elektrické energie, uzávěrům vody, plynu a topení.
2. Za zajištění požární ochrany a dodržování stanovených předpisů požární ochrany ve společných a technických prostorách budovy zodpovídá správce budovy, v pronajatých prostorách nájemci dle platné nájemní smlouvy.

ČI. VII

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

1. Všichni nájemci jsou povinni dodržovat platné předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Za zajištění BOZP v pronajatých prostorách plně zodpovídají nájemci.
2. Za pravidelné revize a kontroly technických zařízení pevně spojených s budovou zodpovídá správce budovy, za pravidelné revize a kontroly vnitřního vybavení pronajatých prostor a zařízení v majetku nájemců zodpovídají nájemci. Nájemci jsou povinni poskytovat správci budovy kopie dokladů o provedených kontrolách a revizích v pronajatých prostorách. Zodpovědnost za revize a kontroly může být v nájemní smlouvě dohodnuta odlišně od tohoto článku.

ČI. VIII Závěrečná ustanovení

Kontrolou dodržování provozního řáduje pověřen správce budovy.

\

* Ostravě, dne

-