Smlouva

o 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, 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: xxxxxxxxxxxxxx

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

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: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

telefon + fax: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: [xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx](mailto:ligrova@crr.cz)

- dále jen „nájemce"

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj. Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, na LV č. 3052, pro okres, obec Ústí nad Labem a k.ú. Ústí nad Labem, a to na pozemku pare. č. 2202/1, s budovou č.p. 3134. Budova se nachází na adrese ul. Dvořákova 3134/2, Ústí nad Labem, PSČ 400 01 (dále jen „budova").
2. Pronajímatel za podmínek stanovených v této Smlouvě pronajímá nájemci místnosti a další prostory v budově a před budovou, jak jsou určeny v příloze č. 1 této smlouvy, a to s veškerými součástmi a příslušenstvím a vybavením, zejména včetně teras (společně dále též „předmět nájmu"; místnosti a prostory v budově tvořící předmět nájmu společně dále též „nebytové prostory") a nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených v této smlouvě do nájmu přijímá. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu (tj. počet místností a části 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 příloze č. 1 této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že nedomluví-li se jinak, bude v souladu s přílohou č. 1 této smlouvy předmětem nájmu v průběhu trvání této smlouvy následující:



Fuksa

1. počínaje pátým (5) dnem od uzavření této Smlouvy až do dne 30. 9. 2015 (včetně) -čtyři (4) místnosti č. 4.02, 4.03, 4.04 a 4.05 v 4. NP budovy o celkové výměře 71,1 m^, jak jsou vymezeny v půdorysném piánu tvořícím přílohu č. 1 této Smlouvy včetně vybavení těchto místností, a to základním kancelářským nábytkem (pracovní stůl 7 kusů, kontejner 7 kusů, kancelářská židle 7 kusů); nájem těchto místností včetně jejich vybavení skončí dne 30. 9. 2015: předmětem nájmu od 1. 10, 2015 (včetně) je určen v následujících odstavcích;
2. od 1. 10. 2015 (včetně) do 31. 12. 2015 (včetně) - deset (10) určených místností v 2. NP budovy, včetně chodby, kuchyňky, sociálního zařízení, zasedací místnosti, archivu, místnosti - vstupu na terasu a terasy o celkové výměře 304 m^, jak jsou vymezeny červenou linií a označeny 1. ETAPA v půdorysném plánu 2.NP tvořícím přílohu č. 2 této Smlouvy, jakož i dvou (2) parkovacích míst před budovou (zřetelně označených pojmenováním nájemce a zakreslených na mapce tvořící přílohu č. 8 této Smlouvy): celková výměra pronajatých prostor v rozsahu vymezeném pod b) tohoto odstavce bude činit 304 m^ a celkový počet pronajatých parkovacích státní bude činit dvě (2);
3. od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (včetně) - vše uvedené v tomto odstavci pod písm. b) výše a dále i sedm (7) určených místností v 2. NP budovy a dále archiv umístěný v 1. PP budovy, včetně chodby, jak jsou vymezeny žlutou linií a označeny 2. ETAPA v půdorysném plánu 2.NP tvořícím přílohu č. 2 této Smlouvy; celková výměra pronajatých prostor v rozsahu vymezeném pod písm.
4. a c) tohoto odstavce bude činit 556 m^ a celkový počet pronajatých parkovacích státní bude činit dvě (2);
5. od 1.1. 2017 - vše uvedené v tomto odstavci pod písm. b) a c) výše a dále i čtyři
6. určené místností v 2. NP budovy, včetně chodby a sociálního zařízení, jak jsou vymezeny zelenou linií a označeny 3. ETAPA v půdorysném plánu 2.NP tvořícím přílohu č. 2 této Smlouvy: celková výměra pronajatých prostor v rozsahu vymezeném pod písm. b), c) a d) tohoto odstavce bude činit 684 m^ a celkový počet pronajatých parkovacích státní bude činit dvě (2);

Pronajímatel a nájemce se zavazují, že si vzájemné předají/převezmou určené místnosti, které budou dle čl. I. odst. 2 této smlouvy a přílohy č. 1 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; o takovém předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.

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 k předání místností k adaptaci vyhovět a místnosti ve lhůtě 5 pracovních dní před zahájením 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.

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.

1. Pronajímatel se zároveň zavazuje, že ke dni předání místnosti (včetně chodeb), které budou dle čl. i. odst. 2 této smlouvy a přílohy č. 1 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, jak je uvedeno v příloze č. 9 této smlouvy.
2. Bude-li pronajímatel v prodlení se splněním povinnosti dle odst. 2, 3 a 4 výše, bude povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši Kč 1000,- za každý den, kdy bude pronajímatel v prodlení; tím není dotčeno právo na náhradu škody.

8 Při užíváni 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 je oprávněn za trvání této Smlouvy po pronajímateli požadovat, bez ohledu na specifikaci předmětu nájmu dle čl. I. odst. 2 této Smlouvy, snížení výměry předmětu nájmu, a to formou vrácení nepotřebných pronajatých místností, které jsou předmětem nájmu, pronajímateli; pronajimatel se zavazuje tomuto požadavku nájemce vyhovět. Při výběru nepotřebných pronajatých místností, které bude nájemce požadovat vrátit, se nájemce zavazuje postupovat tak, aby vracené místnosti tvořily co možná nejlépe pronajímatelem pronajmutelný prostor třetím osobám, kdy tento prostor musí v každém případě mít samostatný přistup. 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. d) této Smlouvy); změně splátkového kalendáře a dalších souvisejících otázkách.
2. Žádost podle čl. I odst. 9 této Smlouvy je nájemce oprávněn učinit poprvé v roce 2017, maximálně 1x za kalendářní rok, přičemž musí být nájemcem pronajímateli doručena alespoň dvanáct (12) kalendářních měsíců dopředu.
3. 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.

Článek II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování Centra pro regionální rozvoj České republiky, pracoviště Ústi nad Labem.
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 rozhodnuti

o schváleni změny užívání předmětu nájmu.

Článek III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou počínaje pátým (5) dnem od uzavření této Smlouvy

a konče dne 14. 7. 2023, a to dle harmonogramu uvedeného v čl. I odst. 2 této Smlouvy.

I

**3/14**

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 ukončením nájemního vztahu nájemce písemně informuje pronajímatele, že na pokračování nájemního vztahu trvá. Doručením písemného oznámení nájemce pronajímatele dle tohoto odstavce se tato Smlouva prodlužuje o dalších 8 let ode dne, ve kterém nájemní vztah původně skončil. Toto právo opce však lze použít za dobu trvání smluvního vztahu jen jednou.

Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran.

Pronajímatel může nájem vypovědět rovněž písemnou výpovědí v 30-ti denní výpovědní době, která počíná běžet ode dne následujícího po doručeni 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. 6 této Smlouvy;
4. přenechal-lí nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. 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;
9. 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 vypovědětrovněž z důvodů předvídaných zákonem.

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.

* období do 31.12.2018 (včetně) je 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 změn 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.

* období od 1. 1. 2019 (včetně) je nájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z důvodů uvedených výše nebo i bez udání důvodu.

Výpovědní doba u výpovědi dané nájemcem činí a) dvanáct (12) měsíců u výpovědi podané v období do 31.12.2018 (včetně) a b) šest (6) měsíců u výpovědi podané v období od 1.1.2019 (včetně) 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 (včetně určeného vybavení místností) se pro období počínající pátým
2. dnem od uzavření této Smlouvy až do dne 30. 9. 2015 (včetně) činí roční nájem částku 106.650,- Kč, čemuž odpovídá měsíční nájemné ve výši 8888,- Kč při ceně 1.500 Kč/m^/rok.
3. Nájemné za užívání předmětu nájmu v rozsahu sjednaném v čl. I. odst. 2 písm. b) této Smlouvy se pro období od 1, 10. 2015 do 31. 12, 2015 (včetně) činí ročnínájem částku 479.408,- Kč, čemuž odpovídá měsíční nájemné ve výši 39.951,- Kč při ceně 1.577,- Kč/m^/rok.
4. Nájemné za užívání předmětu nájmu v rozsahu sjednaném v čí. I. odst. 2 písm. c) této Smlouvy se pro období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (včetně) činí roční nájem částku 876.812,- Kč, čemuž odpovídá měsíční nájemné ve výši 73.068,- Kč při ceně 1.577,- Kč/m^/rok.
5. Nájemné za užívání předmětu nájmu v rozsahu sjednaném v čl. I. odst. 2 písm. d) této Smlouvy se pro období od 1. 1. 2017 (do skončení této Smlouvy nebo změny výměry předmětu nájmu dle postupu podle čl. I. odst. 9 této Smlouvy) činí roční nájem částku 1.078.668,- Kč, čemuž odpovídá měsíční nájemné ve výši 89.999,- Kč při ceně 1.579,- 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 nájemce je povinen hradit nájemné dle čl. IV odst. 1 písm. a) Smlouvy pronajimateli na základě faktury pronajímatele, přičemž toto nájemné nebo jeho poměrná část za příslušný kalendářní měsíc je splatné k desátému dni běžného kalendářního měsíce nebo do deseti dní od uzavření této Smlouvy, a to podle toho, co nastane nejpozději. Smluvní strany se dohodly, že je nájemce povinen pronajímateli hradit sjednané měsíční platby nájemného dle čl. IV odst. 1 písm. b) až d) Smlouvy, splatné vždy nejpozději k desátému dni běžného kalendářního měsíce, pokud splátkový kalendář nestanoví splatnost pozdější, 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. b) až

1. 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. b) až d) Smlouvy pro období trvající pro období počínající pátým (5) dnem od uzavření této Smlouvy do 31. 3. 2016, který bude účinný od pátého (5) dne od uzavření této Smlouvy 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 2018, 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 nájemne za období od 1. 1. do 31. 3. příslušnéíio kalendářnílio 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 zvýšení nájemného, doúčtovat nájemné za předchozí kalendářní měsíce

a stanovit zvýšené splátky pro další kalendářní měsíce toho kterého kalendářního roku i kdykoliv po 31. 3. příslušného kalendářního roku, nejpozději však do 31. 12. ' příslušného kalendářního roku.

1. 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,
2. V 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.
3. 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 použít na úhradu nároků pronajímatele v následujícím pořadí:
4. smluvních pokut, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
5. úroků z prodlení, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby:
6. úhradu dlužného nájemného;

Článek V.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich úhrada

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci poskytování služeb v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to zejména dodávky elektrické energie, tepla a teplé 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 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").
2. Dodávky elektrické energie bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle ceny od hlavních dodavatelů v množství podle samostatného odpočtového měřidla (podle poměru podlahové plochy Nebytového prostoru vůči podlahové ploše nebytových prostor měřených stejným odpočtovým měřidlem) a dále jako podíl na nákladech za ztrátu elektrické energie, která bude zjištěna z rozdílu hodnot naměřených hlavním elektroměrem a odpočtovými měřidly, jinak podle poměru podlahové plochy Nebytového prostoru vůči celkové pronajaté ploše v nemovitosti označené v čl. I. této smlouvy. Nájemce se zavazuje hradit podíl na nákladech na dodávky elektrické energie spotřebované výtahy (po dobu užívání 4. NP), nacházejícími se v nemovitosti označené v čl. I. této smlouvy a současně se zavazuje hradit i podíl na nákladech na dodávky elektrické energie spotřebované v souvislosti s provozem výměníkové stanice a společných prostor.
3. Dodávky tepla bude pro 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, který je vytápěn vůči celkové vytápěné ploše v nemovitosti označené v čl. I. této smlouvy. Doba zahájeni a ukončení topné sezóny se řídí vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. 194/2007 Sb.

1. 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
2. u ohřevu vody dle ceny od hlavních dodavatelů v množství dle poměru průměrného počtu osob užívajících Nebytový prostor na základě Smlouvy vůči všem osobám užívající nemovitost označenou v čl. I. této smlouvy.
3. u dodávky vody a odvodu odpadních vod dle ceny od hlavních dodavatelů v množství podle poměru průměrného počtu osob užívajících Nebytový prostor na základě Smlouvy vůči všem osobám užívající nemovitost označenou v čl. I. této smlouvy. 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,
4. Úhradu odvodu srážkové vody bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podie poměru podlahové plochy Nebytového prostoru vůči celkové pronajaté ploše v nemovitosti označené v čl. I. této smlouvy.
5. 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 lilavními dodavateli osobou zajišťující odvoz a likvidaci komunálního odpadu a separované služky odpadu.
6. Úklid předmětu nájmu včetně čisticích a toaletních prostředků bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle cen uvedených v příloze č. 4 této Smlouvy.
7. 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.
8. 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 dodávl<u 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 dojit 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.

1. 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 povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
2. předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání 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 1.10.2015 a pak po celou dobu trvání této smlouvy bezbariérový vstup do budovy a dále do předmětu nájmu. Bezbariérový vstup do budovy musí být viditelně označen a musí být v kvalitě odpovídající příslušným předpisům.
6. Nájemce je povinen:
7. užívat předmět nájmu jako rádný 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

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

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;

1. zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav předmětu nájmu, jakož
2. jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitosti specifikované v článku 1. této Smlouvy;
3. uhradit pronajimateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti;
4. 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.);
5. zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti;
6. zdržet se užívání předmětu nájmu způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy nebo do užívání okolních nemovitostí;
7. 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;
8. 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 dolĎu 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;

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 nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází. Nájemce zcela odpovídá za naplnění tohoto provozního řádu (zejména v oblasti požární ochrany,

2

Příloha I nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) t. 1272/2008 ze dne 16. prosince 2008 o klasifikaci, označování a baleni látek a směsí, o změně a zrušení směrnic 67/648/EHS a 1999/45/ES a o změně nařízení (ES) č. 1907/2006, v platném znění.

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. 4 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, v souladu s ustanovením tohoto odstavce, je pronajimatel oprávněn na náklady nájemce Nebytové prostory otevřít, vyklidit, přičemž případné věci, nacházející se v těchto Nebytových prostorách uskladnit ve vhodných komerčních prostorách, rovněž na náklady nájemce. Nájemce podpisem této Smlouvy s tímto postupem výslovně souhlasí.

1. 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.
2. Nájemce je oprávněn umístit informační tabuli se svým označením u vstupu do předmětné budovy a dále u vstupu do předmětu nájmu.
3. Oznámí - li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a neodstraní - ii 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 také sám a požadovat náhradu účelné vynaložených výdajů.
4. 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.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu, nebo jejich část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.
6. Předmět nájmu (tj. místnosti a společné prostory tvořící předmět nájmu, které jsou umístěny v 2. NP) jsou vybaveny zabezpečovacím systémem EZS, který je nájemce oprávněn plně využít (dále jen „EZS 2NP").
7. 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. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětu nájmu náhradní klíče od předmětu nájmu a dále jeden přístupový kód do EZS 2. NP; pronajímatel je povinen převzaté klíče udržovat v zapečetěné obálce pod uzamčením a kód v utajení a nesdělit jej neoprávněným osobám. 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.

Článek VII.

Dodržování povinností nájemcem na úseku požární ochrany.

1. 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 PO„) 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.
2. Nájemce není odpovědný za plnění těch povinností, za jejichž plnění odpovídá ze Zákona o PO pronajímatel, nebo plnění těch povinnosti, k jejichž plnění se pronajímatel zavazuje v nájemní smlouvě. V případě pronajimatele se jedná o následující povinnosti:
3. provádění kontrol a revizí zařízení pevně spojených s nemovitostí, ve které se nebytové prostory nacházejí - elektroinstalace, hromosvody, komíny, plynová zařízení, zdroje tepla apod.;
4. vybavení předmětu nájmu požárně bezpečnostními zařízeními v souladu s ověřenou projektovou dokumentací stavby;
5. provádění kontrol a revizí požárně bezpečnostních zařízení instalovaných v nemovitosti, ve které se nebytové prostory nacházejí;
6. 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;
7. 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

matel si poskytují při zdolávání požárů vzájemnou pomoc. Náhrada ,»Id^Zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.

Článek VIII.

Doložka o obligačním statutu

í vztah založený touto Smlouvou se řídí právem české republiky a v rámci tohoto práva

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 řídí 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.

1. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Praze dne:

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

pronajímatel nájemce

Přílohy:

Pří

1. ) půdorysný plánek pronajímaných prostor ve 4. NP
2. ) půdorysný plánek pronajímaných prostor ve 2. NP a 1. PP

1. ) splátkový kalendář
2. ) specifikace rozsahu úklidu
3. ) provozní řád budovy
4. ) výpis obchodního rejstříku pronajímatele
5. ) vzory rozpisů účtovaných služeb;
6. ) situační mapa parkoviště se zakreslením pronajatých parkovacích míst;

9) popis vybavení, zařízení a úprav předmětu nájmu.

příloha č. 3

Evidenční číslo: 0409531601

SPLÁTKOVÝ KALENDAR pro období od 1.10.2015 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: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

nájemce

Název: Centrum pro regionální rozvoj České republiky

se sídlem: Praha 2, Vinohrady, Vinohradská 1896/46

IČ: 04095316

DIČ: není plátce DPH

jednající:

bankovní spojení:

telefon + fax: xxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: [xxxxxxxxxxxxxxxxxxx](mailto:ligrova@crr.cz)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| nájemné za období od 1.10.2015 do 31.3.2016 | variabilní  symbol | základ | splatnost | splátka |
| říjen 2015 | 0409531601 | 39 951,00 Kč | 10.10.2015 | 39 951 Kč |
| listopad 2015 | 0409531601 | 39 951,00 Kč | 10.11.2015 | 39 951 Kč |
| prosinec 2015 | 0409531601 | 39 951,00 Kč | 10.12.2015 | 39 951 Kč |
| leden 2016 | 0409531601 | 73 068,00 Kč | 10.1.2016 | 73 068 Kč |
| únor 2016 | 0409531601 | 73 068,00 Kč | 10.2.2016 | 73 068 Kč |
| březen 2016 | 0409531601 | 73 068,00 Kč | 10.3.2016 | 73 068 Kč |

Budova se nachází na adrese ul. Dvořákova 3134/2, Ústí nad Labem, PSČ 400 01

příloha č. 4

**ČETNOST**

2x týdně

2x týdně

2x týdně

denně

denně

2x týdně

1x měsíčně

denně

1x za 6 měsíců

**Činnost**

Úklid podlah vytíráním (mimo sklady), vysávání

Čištění vstupních dveří, vyklepání rohožky

Utírání prachu (parapety, stoly, skříně, police apod.) mimo sklady

Úklid kuchyňky

Vynášení odpadu (vč. tříděného)

Vynášení skartovaného papíru

Úklid ve skladech - vytření podlahy

Úklid WC

Mytí dveří a zárubní

1x za 12 měsíců (říjen)

Mytí oken

Čištění těles UT

1x za 6 měsíců (duben, říjen)

Zabezpečení hygienických potřeb na WC (papírové ručníky, tekuté mýdlo)

průběžně dle potřeby

Zabezpečení čisticích prostředků do kuchyňky jar)

* nulté etapě (od 5. dne od uzavření smlouvy), kdy jde o celkovou výměru 71,1 m2, je úklid bezplatný.
* první etapě (od 10/2015) jde o celkovou výměru 304 m2, pravidelná měsíční cena stanovena ve výši: 3.204,70 Kč + příslušná sazba DPH.
* druhé etapě (1/2016) jde o celkovou výměru 556 m2, pravidelná měsíční cena stanovena ve výši: 5.165,40 Kč + příslušná sazba DPH.
* třetí etapě (1/2017) jde o celkovou výměru 684 m2, pravidelná měsíční cena stanovena ve výši: 6.514,70 Kč + příslušná sazba DPH.



cream

provozní rad

ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2

ČI. i

Úvodní ustanovení

Provozní řád stanoví pravidla provozu v budově na adrese Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2 (dále jen „budova")

Obsahuje souhrn pokynCi 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 CREAM 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 7.00 hodin do 19.00 hodin.

* provozní době je budova otevřena.

Pobyt v budově mimo provozní dobu

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

pouze správce budovy nebo osoby, l<teré mají povolení ke vstupu na základě

nájemní smlouvy (nájemci).

ČI. V

Ochrana majetku a osob v budovách

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, vypnuti 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 zneužití 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, přip. 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

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

1. Evakuace osob z budovy zasažené nebo ohrožené požárem se provádí podle značených směrů úniku. Pokud je na místě jednotka požární ochrany, řídí evakuaci velitel zásahu. Evakuace osob probíhá po nejkratším směrem z budovy na volné prostranství. 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.

Čí. VII

Bezpečnost a ochrana zdraví při prácí

1. Všichni nájemci jsou povinni dodržovat platné předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Za zajištěni 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.

Závěrečná ustanovení

Kontrolou dodržování provozního řádu je pověřen správce budovy.

* Ústí nad Labem, dne 1. ledna 2013

za správce budovy

(podpis, razítko)