

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR NESLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.,  
občanského zákoníku, v platném znění  
(dále jen jako „Smlouva“)

**Společnost:** 1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
**se sídlem:** Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4 - Chodov  
**IČ:** 24785920  
**DIČ:** CZ24785920  
**Bankovní spojení:** Raiffeisenbank, a.s., čís. účtu: [REDAKCE]

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16792

**v zastoupení:** MEI Property Services, s.r.o.  
**se sídlem:** Holušická 2221/3, Chodov, 148 00 Praha 4  
**zastoupena:** Mgr. Jan Matulík, jednatel  
**IČ:** 27164829  
**DIČ:** CZ27164829  
**Datová schránka:**

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223

dále jen „Pronajímatel“

a

**se sídlem:** Česká republika - Krajský soud v Ústí nad Labem  
Národního odboje 1274, 400 92 Ústí nad Labem 50  
**zastoupena:** Mgr. Luboš Dörfl - předseda krajského soudu  
**IČ:** 00215708  
**Plátce DPH:** Ne  
**Bankovní spojení:** ČNB Ústí nad Labem, č. ú.: [REDAKCE]  
**Datová schránka:** phgaba8

dále jen „Nájemce“

společně také jako „Smluvní strany“

### Preambule

Pronajímatel je mj. vlastníkem stavby č.p. 1574, stavba technického vybavení, postavené na pozemcích p.č. 2605/1, 2605/2, 2605/3, 2605/4, 2605/5 a 2605/6, na adrese **Kramoly 1574/39, 400 03 Ústí nad Labem - Střekov** v k. ú. Střekov zapsané na listu vlastnictví č. 4254 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, specifikované na listu vlastnictví, jehož ověřená kopie tvoří **přílohu č. 3** této Smlouvy včetně snímku katastrální mapy (dále také jen „Budova“), jakož i dalších nemovitostí zapsaných na shora specifikovaném LV, zejména pozemků p.č. 2603/1, 2603/3, 2621, 2622/1, 2622/2,

2622/3, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, a je oprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v této Smlouvě do úplatného užívání Nájemci.

## Článek 1

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory v Budově, jejichž dispozice, umístění v Budově a výměra jsou vymezeny v **příloze č. 2** této Smlouvy, a Související pozemky definované v **příloze č. 3** této Smlouvy (dále společně jen „**Předmět nájmu**“), a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli Nájemné a Poplatky, jakož i dodržovat a plnit veškeré další povinnosti dle Smlouvy.
2. Pro účely Smlouvy platí, že pozemek, na kterém se nachází parkovací stání a přístupové komunikace k Budově ve vlastnictví Pronajímatele jsou dále v textu Smlouvy nazývány jen jako „**Související pozemky**“.
3. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat za účelem výkonu činností v oblasti výkonu soudní moci vymezené zákonem č. 1/1993 Sb. a č. 6/2002 Sb..
4. Nájemce podpisem na této Smlouvě potvrzuje, že převzal Předmět nájmu k datu počátku nájmu ve stavu umožňujícím nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou. O předání byl sepsán předávací protokol.
5. Jistota se nesjednává.
6. Vzhledem k tomu, že kromě technologických místností využívaných pro účely dodávek médií a správy objektu, je Nájemci touto Smlouvou poskytnuta do užívání prakticky celá Budova, Smluvní strany konstatují, že není třeba vymezovat společné prostory společné pro všechny nájemce v Budově, neboť naprostou většinu prostor v Budově bude využívat výlučně Nájemce. Nájemce nicméně potvrzuje, že je mu známo umístění technologických místností, tj. místností č., 007A, 009, 012, 013B, 037 a nákladního výtahu (dále jen „**Technologické místnosti**“) a je plně srozuměn s tím, že přístupové cesty k Technologickým místnostem budou užívány Pronajímatelem, resp. jinými pověřenými osobami, a že přístup k Technologickým místnostem musí být pro účely správy a provozu Budovy umožněn v kteroukoli dobu.

## Článek 2

### Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1. 1. 2017 (dále jen „**Počátek nájmu**“) do 31. 12. 2021 (dále jen „**Doba nájmu**“) s možností opakovaného prodloužení vždy o 6 měsíců. Pokud jedna ze Smluvních stran písemně neoznámí druhé Smluvní straně nejpozději 6 měsíců před ukončením platnosti Smlouvy, resp. prodloužené platnosti Smlouvy dle předchozí věty, požadavek na ukončení nájmu dle této Smlouvy, tato Smlouva se automaticky prodlužuje o dalších šest (6) měsíců.

### Článek 3

#### Nájemné, služby a poplatky za služby

1. Úplata za užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy (dále jen "Nájemné"), stejně jako paušální poplatky za dodávky nezbytných služeb nepodléhající vyúčtování (dále jen "Poplatky"), jsou Smluvními stranami ke dni uzavření Smlouvy sjednány ve výši uvedené v příloze č. 1 této Smlouvy.
2. Pronajímatel zajistí Nájemci v souvislosti s Předmětem nájmu dodávky těchto služeb: údržba, svoz odpadu, opravy, požární zabezpečení, zabezpečení Budovy prostřednictvím elektronického zabezpečovacího systému s dálkovým připojením na pult centralizované ochrany (PCO), vytápění, klimatizace, větrání, osvětlení, kontrola, technická správa a údržba instalací, provádění revizí.
3. Nájemce si zajistí na vlastní náklady úklid a ostrahu během provozní doby Nájemce.
4. Pronajímatel zajistí, aby služby byly poskytovány Nájemci v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Služby budou Nájemci poskytovány jak přímo ve vztahu k jeho výhradnímu užívání Předmětu nájmu, tak ve vztahu k nevýhradnímu užívání společných prostor. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že kterákoliv ze služeb může být bez zavinění Pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není Pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy poskytování služeb.

### Článek 4

#### Způsob úhrady Nájemného a Poplatků

1. Nájemné a Poplatky jsou splatné dle jednotlivých měsíčních faktur (daňový doklad) vystavovaných Pronajímatelem. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu. Nájemné a všechny další platby dle Smlouvy jsou splatné vždy do dne splatnosti uvedeného na daňovém dokladu, ne však dříve než 25. dne v měsíci následujícím po kalendářním měsíci, za který jsou hrazeny. Nájemné za měsíc prosinec bude splatné v lednu následujícího roku. Nájemce platí Nájemné a Poplatky formou bezhotovostního převodu na účet Pronajímatele č. [REDACTED] vedený u Raiffeisenbank, a.s.
2. Každá faktura Pronajímatele musí obsahovat náležitosti daňového dokladu stanovené obecně závaznými právními předpisy, platnými v době vystavení faktury. Splatnost faktur nebude kratší než čtrnáct (14) dnů ode dne jejich odeslání Nájemci. Nájemce je oprávněn fakturu do data její splatnosti vrátit Pronajímateli, pokud faktura obsahuje nesprávnou částku nebo neobsahuje některou ze zákonných nebo dohodnutých náležitostí. Po doručení opravené faktury Nájemci běží nová lhůta splatnosti.
3. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel mu je oprávněn zasílat vystavené faktury v elektronické podobě, a to do datové schránky Nájemce, ID DS: phgaba8, a v kopii na e-mailovou adresu kontaktních osob uvedených v příloze č. 4 této Smlouvy. Prokázané

odeslání faktury do datové schránky má veškeré účinky doručení faktury v materializované podobě.

4. Za okamžik řádného splnění se považuje připsání částky Nájemného a Poplatků na účet Pronajímatele.
5. Pronajímatel je oprávněn každoročně navýšit Nájemné o nárůst inflace, vyjádřený zvýšením ročního průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice, uveřejněného za bezprostředně předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Pronajímatel písemně oznámí Nájemci novou výši Nájemného pro daný kalendářní rok nejpozději s doručením faktury za měsíc duben příslušného kalendářního roku. Pokud by index spotřebitelských cen v České republice byl záporný, Nájemné sníženo nebude.
6. Počínaje rokem, ve kterém se Česká republika stane zemí Eurozóny, bude index spotřebitelských cen v České republice nahrazen indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUICP.
7. Smluvní strany se dohodly, že Poplatky mohou být ze strany Pronajímatele předmětem úpravy, pouze pokud dojde ke změně cen příslušných služeb. O tomto Smluvní strany sepíší dodatek ke Smlouvě, kterým upraví přílohu č. 1; pokud Pronajímatel změnu v cenách služeb Nájemci písemně doloží, není Nájemce oprávněn uzavření dodatku odmítnout.

## Článek 5

### Dodávka médií a jejich úhrada

1. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku elektrické energie, tepla, vodné a stočné v souvislosti s činností Nájemce v Předmětu nájmu (souhrnně dále jen „**Média**“).
2. Pronajímatel zajistí, aby Média byla Nájemci dodávána v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že dodávka kteréhokoliv z Médíí může být bez zavinění Pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není Pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout maximální úsilí k odstranění takového stavu a obnovy dodávek Médíí.
3. Úhradu za dodávku Médíí hradí příslušnému distributorovi Pronajímatel, který se zavazuje úhradu za Média řádně vyúčtovat Nájemci.
4. Nájemce platí Pronajímateli za dodávku Médíí sjednané zálohové platby a to ve výši uvedené v **příloze č. 1** této Smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že zálohové platby mohou být ze strany Pronajímatele předmětem úpravy v návaznosti na změnu cen příslušných Médíí. O tomto Smluvní strany sepíší dodatek ke Smlouvě, kterým upraví přílohu č. 1.

6. Na splatnost zálohových plateb a způsob jejich úhrady se uplatní pravidla stanovená v čl. 4 této Smlouvy.

## Článek 6

### Vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médii

1. Zálohové platby na dodávku Médii budou Pronajímatelem vyúčtovány jako rozdíl mezi Pronajímatelem skutečně vynaloženými náklady na tyto dodávky Médii oproti Nájemcem zaplaceným zálohám na dodávky Médii.
2. Pronajímatel je povinen provést a zaslat Nájemci vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médii za každý kalendářní rok Doby nájmu do šesti (6) měsíců od skončení každého kalendářního roku Doby nájmu. Nebude-li v této lhůtě Pronajímatel objektivně schopen provést vyúčtování, bude vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médii zasláno Nájemci v nejbližším možném termínu. Vyúčtování musí mít podobu daňového dokladu a musí obsahovat veškeré podstatné informace, které slouží jako podklad k ověření správnosti vyúčtování Nájemcem skutečně zaplacených zálohových plateb na dodávku Médii a nákladů na dodávku Médii, které měl Nájemce uhradit podle skutečně vynaložených nákladů na dodávku Médii. Přílohou vyúčtování budou i roční vyúčtování od dodavatelů Médii, na základě nichž Pronajímatel Nájemci dodávku Médii účtoval. Výše uvedený postup se přiměřeně uplatní i pro případy skončení nájmu dle Smlouvy (částečného nebo celkového), pokud nebude v daném období nájem dle Smlouvy trvat celý kalendářní rok.
3. Pokud nebude Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, pak bude příslušný přeplatek či nedoplatek Stranami vyrovnán nejpozději do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení vyúčtování Pronajímatelem Nájemci.
4. Na splatnost přeplatku či nedoplatku a způsob jeho úhrady se uplatní pravidla stanovená v čl. 4 této Smlouvy.

## Článek 7

### Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce bude užívat Předmět nájmu s řádnou péčí a bude jej udržovat v dobrém stavu tak, aby jej mohl po skončení nájmu předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce bude užívat Předmět nájmu tak, aby nerušil výkon vlastnického práva Pronajímatele k Předmětu nájmu. Dále se Nájemce zavazuje využívat Předmět nájmu pouze k účelu nájmu tak, jak je stanoven ve Smlouvě.
2. Předtím, než budou jakékoliv těžké materiály nebo předměty (zejména trezory, rozvodné skříně, ústředny atd.) vneseny do nebo na Budovu, resp. Související pozemky, se Nájemce dotáže Pronajímatele na nosnost podlah či jiných konstrukcí v příslušné části Budovy či pozemní komunikace a vyžádá si jeho písemný souhlas s umístěním takového materiálu či

předmětu do či na taková místa. Pokud bude mít Pronajímatel pochybnosti o nosnosti příslušné části Budovy, je Pronajímatel oprávněn předtím, než udělí svůj souhlas, požádat Nájemce o předložení příslušného statického posudku k nosnosti příslušné části nemovitosti. Náklady na pořízení posudku nese Nájemce.

3. Nájemce není oprávněn umístit nebo skladovat jakékoli materiály či jiné předměty mimo Předmět nájmu. Nájemce nesmí omezit přístup ke vchodům a vstupům a průchod prostory umožňujícími evakuaci osob z Budovy ani přístup k Technologickým místnostem. K místnostem č. 004 a 129A Nájemce umožní Pronajímateli přístup po předchozí dohodě.
4. Nájemce má právo užívat společné prostory a související pozemky způsobem obvyklým a v souladu s dobrými mravy vždy tak, aby nerušil výkon vlastnických práv Pronajímatele.
5. Nájemce a třetí osoby jím určené mohou kdykoliv vstoupit do Předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen provádět osobně, případně prostřednictvím třetích osob, a na vlastní náklady údržbu Předmětu nájmu a drobné opravy Předmětu nájmu s cílem udržovat Předmět nájmu v řádném stavu tak, aby jeho hodnota nebyla snižována nad míru odpovídající běžnému opotřebení. **Údržbou se rozumí pravidelné prohlídky a čištění:**
  - a) vrchních částí podlah, podlahových krytin, prahů a lišt;
  - b) vnitřních stěn, příček a stavebních otvorů včetně oken a dveří a jejich součástí, jako jsou zámky, kování, kliky, žaluzie;
  - c) sifonů, baterií, sanitární keramiky.

Za drobné opravy se považuje malování, opravy a výměny zámku a kování (dále jen „**drobné opravy**“). Nájemce je povinen hradit náklady na opravy poškození Předmětu nájmu, které sám způsobil.

7. Pokud Nájemce poruší svou povinnost k opravě či údržbě a nezačne takové porušení napravovat ani do deseti (10) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného Pronajímatelem, může Pronajímatel zajistit výkon požadovaných prací a oprav sám na náklady Nájemce. V takovém případě Nájemce uhradí Pronajímateli skutečně, důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových prací a oprav. Odpovědnost Nájemce za škodu způsobenou porušením povinnosti výše uvedené není dotčena.
8. Nájemce může Budovu na vlastní náklady opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, a to bezúplatně. Velikost a přesné umístění štítu, návěsti či jiného znamení je však povinen s Pronajímatelem předem projednat a jejich instalaci provést až po obdržení příslušných veřejnoprávních souhlasů či povolení, je-li jich v konkrétním případě zapotřebí; jejich zajištění je povinností Nájemce. Při ukončení nájmu dle Smlouvy je Nájemce povinen odstranit všechna svá označení a reklamy, které umístil na a v Budově, resp. Souvisejících pozemcích, a povrchy, na kterých byly označení a reklamy umístěny, uvést do původního stavu, na své náklady před předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli.

9. Nájemce je oprávněn podnajmout nebo jakoukoliv formou přenechat do užívání, ať již úplatného nebo bezúplatného, celý nebo část Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel podpisem na této Smlouvě souhlasí s přenecháním části Předmětu nájmu po celou dobu nájmu do užívání organizační složky státu, a to Okresnímu soudu v Ústí nad Labem, IČO: 00024911.
10. Nájemce je oprávněn postoupit jakákoliv práva a převést jakékoliv své povinnosti podle této Smlouvy na třetí osobu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s přenecháním části Předmětu nájmu do užívání dle předchozího odstavce Nájemce postupuje tomu přiměřená práva a převádí tomu přiměřené povinnosti na Okresní soud v Ústí nad Labem. Konkrétní práva a povinnosti jsou předmětem Zápisu o bezúplatném užívání prostor mezi Okresním soudem v Ústí nad Labem a Nájemcem, se kterým byl Pronajímatel seznámem, což stvrzuje podpisem na této Smlouvě.

## Článek 8

### Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušený přístup k Předmětu nájmu a jeho užívání po celou dobu trvání nájmu.
2. Pronajímatel může vstoupit do Předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem Nájemce a v doprovodu pověřených pracovníků Nájemce. Nájemce nebude bezdůvodně odpírat nebo oddalovat svůj souhlas v případě údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky Předmětu nájmu či úkonů na úseku bezpečnosti a požární ochrany v Předmětu nájmu, které má dle této Smlouvy zajistit Pronajímatel. Pokud Pronajímatel písemně oznámí Nájemci, že z důvodů údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky hodlá v stanovený den (příčemž takové oznámení musí být dáno alespoň deset (10) dní předem) vstoupit do Předmětu nájmu, Nájemce není oprávněn vstup Pronajímateli do Předmětu nájmu bezdůvodně odepřít. Nájemce je oprávněn nejpozději při takto oznámeném vstupu určit pověřené pracovníky, kteří Pronajímatele budou doprovázet. Pokud Nájemce odepře souhlas, resp. fakticky vstup Pronajímateli neumožní, aniž by mu udělením souhlasu vznikla újma, je povinen nahradit Pronajímateli újmu, která mu v souvislosti s nemožností vstupu do Předmětu nájmu vznikla.
3. V případech, kdy Pronajímateli bezprostředně hrozí škoda na Předmětu nájmu a/nebo Budově, resp. souvisejících pozemcích, a nebylo možné si souhlas Nájemce z důvodů bezprostředně hrozící škody předem obstarat, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozího souhlasu Nájemce a bez doprovodu jeho pracovníků, avšak Pronajímatel je povinen o tom bez zbytečného prodlení uvědomit Nájemce.
4. Pronajímatel je odpovědný a nese náklady údržby, obnovy, výměny a oprav a jejich součástí, příslušenství, zařízení, vybavení a strojů umístěných v Budově, s výjimkou

Předmětu nájmu. Pronajímatel je odpovědný a nese náklady údržby, obnovy, výměny a oprav Předmětu nájmu v případech, kdy tuto povinnost nenese dle Smlouvy Nájemce.

5. Pronajímatel je povinen udržovat Budovu v dobrém stavu způsobilém pro dohodnuté užívání. Pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, co mu jejich potřebu Nájemce písemně oznámí, provede jiné než drobné opravy Předmětu nájmu prokazatelně bránící nebo omezující dohodnuté užívání Předmětu nájmu Nájemcem, s výjimkou těch, jejichž provedení je povinen zajistit Nájemce. Pokud Pronajímatel poruší tuto povinnost a nezačne takové porušení napravovat ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslání Nájemcem, může si Nájemce zajistit výkon nezbytných prací a oprav sám. V takovém případě Pronajímatel uhradí Nájemci skutečně důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových prací a oprav a poskytne Nájemci přiměřenou slevu z Nájemného odpovídající závažnosti omezení práv Nájemce k nerušenému užívání Předmětu nájmu.
6. Pronajímatel je povinen vytvořit provozní pravidla ke všem zařízením v Budově, resp. na Souvisejících pozemcích, u nichž jsou taková pravidla požadována výrobcem nebo příslušnými právními předpisy. Pronajímatel s těmito pravidly vhodným způsobem, nejlépe osobně prostřednictvím kontaktní osoby, seznámí Nájemce. Nájemce je povinen se s těmito pravidly seznámit a dodržovat je.
7. Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy, resp. opravy v Předmětu nájmu nebo na instalacích v něm se nacházejících nebo jemu sloužících za předpokladu, že provádění těchto stavebních úprav, resp. oprav oznámí Nájemci, a to nejméně 2 měsíce před jejich započítáním a dále za předpokladu, že s nimi Nájemce vysloví svůj písemný souhlas. Nájemce nesmí udělení svého souhlasu bezdůvodně odpírat.
8. Pronajímatel je oprávněn kdykoli provádět naléhavé či havarijní opravy a úpravy Předmětu nájmu a Budovy, resp. Souvisejících pozemků. Pronajímatel je v takovém případě povinen bezprostředně po zjištění potřeby naléhavé či havarijní opravy a úpravy Předmětu nájmu a/nebo Budovy, resp. Souvisejících pozemků, oznámit tuto skutečnost Nájemci. Nájemce se pro takové účely zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost, zejména mu umožnit v potřebném rozsahu přístup k technickým zařízením umístěným v Předmětu nájmu (uzávěry, rozvody médií apod.).
9. V případě stavebních úprav, resp. oprav, se Pronajímatel zavazuje respektovat potřeby Nájemce při provozu Předmětu nájmu, zasahovat do užívacích práv Nájemce co možná nejméně a dokončit práce co možná nejrychleji. Nájemce je oprávněn uplatňovat nárok na snížení Nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy v souvislosti s prováděním stavebních oprav, resp. úprav, jestliže takové stavební opravy, resp. úpravy povedou k podstatnému narušení nebo přerušení činnosti Nájemce, s výjimkou takových stavebních oprav, resp. úprav, které vznikly v souvislosti s odstraňováním škod vzniklých v důsledku jednání Nájemce nebo jeho zaměstnanců v Předmětu nájmu nebo v/na Budově, resp. souvisejících pozemcích. Nájemce není oprávněn uplatnit nárok na snížení Nájemného nebo jiných výše uvedených plateb, v případě, kdy ke stavebním úpravám a opravám



dochází na základě jeho požadavku a tento lze klasifikovat jako požadavek přesahující potřeby běžného nájemce.

10. Pronajímatel je povinen stavební opravy a úpravy provádět vždy prostřednictvím k tomu oprávněné a odborně vybavené třetí osoby (dále jen „**dodavatel stavby**“). Pronajímatel odpovídá a ručí za jakékoli škody způsobené Nájemci dodavatelem stavby.
11. Pronajímatel se zavazuje, že bezodkladně informuje Nájemce o prodeji Budovy nebo kteréhokoli Souvisejícího pozemku.

## **Článek 9**

### **Oblast bezpečnosti – práva a povinnosti Smluvních stran**

1. Pronajímatel si v souladu s platnými právními předpisy stanoví bezpečnostní předpisy pro oblast bezpečnosti a požární ochrany.
2. Pronajímatel souhlasí se zajištěním bezpečnosti Nájemce, jeho zaměstnanců, návštěv a majetku prostřednictvím příslušníků justiční stráže dle zákona 555/1992 Sb., o vězeňské a justiční strážce, a s prováděním kontroly Budovy, pozemků a Předmětu nájmu příslušníky Vězeňské služby České republiky. Pronajímatel respektuje bezpečnostní předpisy Nájemce spočívající zejména v kontrole vstupujících osob a vnášených zavazadel dle zákona č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích, včetně omezení nebo zabránění přístupu osobám porušujících zákon nebo vnitřní předpisy Nájemce. Pronajímatel souhlasí se skladováním spisů Nájemce v Předmětu nájmu v souladu s účelem Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel nemůže omezit nebo zrušit kontrolu vstupujících osob a jejich zavazadel; v případě nezbytné potřeby požádá bezpečnostního ředitele Krajského soudu v Ústí nad Labem o zrušení nebo omezení kontroly. Nájemce není povinen kontrolu na základě požadavku Pronajímatele zrušit. Smluvní strany se dohodly, že zástupce Pronajímatele provádějící správcovství a statutární orgány Pronajímatele nebudou kontrolováni.
4. Při vstupu do Budovy, resp. na související pozemky, potažmo do Předmětu nájmu, je Nájemce povinen dodržovat bezpečnostní předpisy Pronajímatele, pakliže nejsou v rozporu s bezpečnostními předpisy Nájemce. O změně bezpečnostních předpisů je Pronajímatel povinen informovat Nájemce, a to jejich vyvěšením na viditelném a Nájemci přístupném místě v budově a odesláním úplného znění předpisů do datové schránky Nájemce.
5. Nájemce a Pronajímatel stvrzují svým podpisem na této Smlouvě, že se vzájemně informovali o svých vnitřních bezpečnostních předpisech. Bezpečnostní předpisy jsou součástí předávacího protokolu. Pokud dojde ke změně těchto předpisů, jsou povinni se o této skutečnosti informovat nejdéle 14 dní před účinností příslušné změny.
6. Pronajímatel na úseku bezpečnosti a požární ochrany zejména:
  - a) zabezpečuje vybavení, rozmístění a kontrolu hasební techniky v Budově;

- b) zpracovává a doplňuje požární poplachové směrnice a evakuační plány, které vyvěsí v souladu s platnými předpisy na viditelném a Nájemci přístupném místě v Budově;
  - c) zabezpečuje vybavení, rozmístění a kontrolu veškerého bezpečnostního značení v Budově, na pozemcích, přístupech k Budově a v Předmětu nájmu dle platných právních předpisů a norem;
  - d) zajišťuje provedení veškerých revizních kontrol dle povinností vyplývajících z platných předpisů (zejména rozvodů elektrické energie, hromosvodů, EPS apod.).
7. Nájemce je na úseku bezpečnosti a požární ochrany povinen předcházet škodám na zdraví a na majetku, zabezpečit dodržování obecně závazných předpisů o bezpečnosti a požární ochraně, a to jak v Budově, resp. na souvisejících pozemcích, tak v Předmětu nájmu, a za tímto účelem se zejména zavazuje:
- a) počínat si tak, aby byl chráněn život a zdraví osob a jejich majetek;
  - b) počínat si tak, aby bylo předcházeno škodám, zejména zajistit Předmět nájmu v nepřítomnosti Nájemce tak, aby bylo předcházeno riziku požáru, zatopení nebo vzniku jiné škodní události;
  - c) uzamykat Předmět nájmu v době nepřítomnosti Nájemce, uzavírat okna nacházející se v Předmětu nájmu v době nepřítomnosti Nájemce;
  - d) při vzniku škodních událostí a/nebo při vzniku mimořádných situací (např. požár, živelná událost) přivolat příslušný zásahový útvar (hasiči, záchranná služba, policie) a ihned informovat Pronajímatele o takové skutečnosti buď přímo, nebo prostřednictvím správce (viz článek 11);
  - e) zajistit školení požární ochrany a bezpečnosti práce pro své zaměstnance a zajistit, aby se zaměstnanci řídili příslušnými předpisy požární ochrany, bezpečnostními předpisy Pronajímatele nebo Nájemce;
  - f) sepsat seznam odpovědných osob Nájemce pro účely požární poplachové směrnice Pronajímatele, obsahující zejména jméno a příjmení, bydliště a telefonní číslo takových osob;
  - g) předat Pronajímateli klíč nebo jiný přístupový prostředek k Předmětu nájmu, který bude uložen Pronajímatelem v zapečetěné obálce na bezpečném místě, a takový přístupový prostředek udržovat způsobilým pro vstup do Předmětu nájmu v případě škodní události. Nájemce bere na vědomí, že v případě škodní události a/nebo absence přístupového prostředku způsobilého umožnit vstup do Předmětu nájmu a/nebo v případě nebezpečí časové prodlevy bude Pronajímatel oprávněn k násilnému vniknutí do Předmětu nájmu.
8. Požární schodiště a nouzové východy mohou být užívány pouze v případě požáru nebo nouze, když je hlavní schodiště nedostupné. Dveře k požárním schodištím a nouzovým východům musí být Pronajímatelem i Nájemcem vždy udržovány volné.
9. Pronajímatel je odpovědný za přijetí požárního evakuačního plánu, stejně jako požárních směrnic k Budově, resp. Souvisejícím pozemkům, a jiných dokumentů v souladu s protipožárními právními předpisy. Nájemce je odpovědný za přijetí a dodržování takových předpisů ve vztahu k Předmětu nájmu a činnosti, kterou Nájemce provozuje

v Předmětu nájmu, stejně tak jako zajištění dodržování všech těchto předpisů zaměstnanci, dodavateli, návštěvníky a klienty Nájemce.

10. Pronajímatel je odpovědný za umístění a údržbu všech značek, varování a pokynů v Předmětu nájmu a v ostatních částech Budovy. Provádění prací se zvýšeným nebezpečím požáru v Předmětu nájmu je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
11. Pronajímatel je odpovědný a nese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti Budovy a jejich součástí, příslušenství, zařízení, vybavení a strojů umístěných v Budově. Pronajímatel plně odpovídá a nese náklady za údržbu, opravy a revize skladovacích palivových nádrží, EPS, dieselagregátů, náhradních proudových zdrojů a případně dalších instalací a zařízení.
12. Nájemce je odpovědný a nese náklady za zajištění bezpečnosti veškerých svých bezpečnostních systémů a jiného svého majetku umístěného v Předmětu nájmu.
13. Pronajímatel tímto souhlasí s tím, aby si Nájemce instaloval v Předmětu nájmu bezpečnostní systém (včetně mechanického) za účelem ochrany svého majetku a zaměstnanců, který bude Nájemce považovat za vhodný. Takový bezpečnostní systém nesmí omezovat funkčnost bezpečnostního systému používaného Pronajímatelem k zabezpečení Budovy, resp. Souvisejících pozemků.

## **Článek 10**

### **Odpad**

1. Nájemce řádně a v souladu s právními předpisy uloží svůj komunální odpad, s výjimkou odpadu specifikovaného v odstavci 2. tohoto článku, vyprodukovaný v souvislosti s jeho činností v Předmětu nájmu do prostor a nádob k tomu určených Pronajímatelem. Pronajímatel je povinen postupovat v souladu s právními předpisy pro nakládání s komunálním odpadem a odpovídá za nakládání s komunálním odpadem a likvidaci nebo recyklaci komunálního odpadu. Náklady spojené s nakládáním s komunálním odpadem vyprodukovaným Nájemcem v souvislosti s jeho činností v nebo na Předmětu nájmu či Budovy nese Nájemce a budou Pronajímatelem zahrnuty do Poplatků.
2. Každá ze Smluvních stran odpovídá a nese náklady za nakládání (včetně uložení) a likvidace nebo recyklace svých zdraví či životnímu prostředí škodlivých, rizikových nebo nebezpečných látek v souladu s příslušnými právními předpisy.
3. Pronajímatel odpovídá za nakládání a odvod odpadních vod v souladu s příslušnými právními předpisy, s výjimkou odpadních vod vypouštěných Nájemcem a obsahujících látky specifikované v odstavci 2. tohoto článku. Náklady spojené s nakládáním a svodem odpadních vod vyprodukovaným Nájemcem v souvislosti s jeho činností v Předmětu nájmu či v Budově nese Nájemce a budou Pronajímatelem zahrnuty do Poplatků.

## **Článek 11**

## Správce

1. Správu Budovy a Souvisejících pozemků zajišťuje pro Pronajímatele ke dni podpisu této Smlouvy třetí osoba, kterou je společnost MEI Property Services, s.r.o., se sídlem: Holušická 2221/3, Praha 4 - Chodov, PSČ 148 00, IČ: 27164829, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, vložka 101223 (dále jen „**správce**“). O případné změně v osobě správce je Pronajímatel povinen Nájemce v dostatečném předstihu písemně informovat; změna v osobě správce není změnou Smlouvy.
2. Správce je oprávněn jménem Pronajímatele řešit veškeré otázky spojené s užíváním Předmětu nájmu (zejména zajišťuje každodenní styk Nájemci, poskytuje informace, vystupuje ve vztahu k dodavatelům služeb, vyúčtovává služby, přebírá korespondenci, řeší reklamace a stížnost Nájemce, podepisuje a předává oznámení a jiné písemné dokumenty či souhlasy udělené Pronajímatelem dle Smlouvy, apod.). Nájemce je s touto skutečností seznámen a zavazuje se ve věcech nájemního vztahu poskytovat správci veškerou nutnou součinnost tak, aby byl naplněn obsah a účel Smlouvy.
3. Správce a Nájemce jmenují své zástupce, kteří budou zabezpečovat spolupráci a vzájemnou informovanost obou Smluvních stran, předávání potřebných podkladů, dokumentů a výstupů (dále jen „**kontaktní osoby**“). Kontaktní osoby nebo kontaktní údaje může každá ze Smluvních stran kdykoliv změnit či doplnit písemným oznámením předaným druhé Smluvní straně. Kontaktní osoby jsou určeny v **příloze č. 4** této Smlouvy.

## Článek 12

### Doručování

1. Kromě případů výslovně uvedených ve Smlouvě budou veškeré výzvy či oznámení mezi Smluvními stranami učiněny písemnou formou, v českém jazyce, předány osobně či prostřednictvím datové schránky. Do předmětu datové zprávy je vždy nutno uvést jméno kontaktní osoby dle povahy doručované písemnosti. V případě, že ze Smlouvy vyplývá povinnost informovat příslušné kontaktní osoby uvedené v **příloze č. 4** této Smlouvy prostřednictvím elektronické pošty, je nutné tuto písemnost odesílat i do datové schránky Smluvních stran. Nebude-li prokázáno dřívější doručení písemnosti, bude za doručení písemnosti považováno:
  - a) v případě osobního doručení dnem osobního předání;
  - b) v případě doručování prostřednictvím datové schránky okamžikem doručení do datové schránky příjemce.

## Článek 13

### Ukončení Nájmu

1. Nájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Nájem lze ukončit rovněž písemnou dohodou Smluvních stran, odstoupením od Smlouvy nebo písemnou výpovědí.

2. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou Nájemci, a to v případě, že Nájemce podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy. Porušením povinností, které zakládá právo Pronajímatele na výpověď dle tohoto článku se, pro účely Smlouvy, rozumí výhradně to, že:
  - a) Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy po dobu delší než třicet (30) dní;
  - b) Nájemce užívá Předmět nájmu v zásadním rozporu s účelem nájmu stanoveným ve Smlouvě;
  - c) Nájemce užívá Předmět nájmu nebo společné prostory či venkovní zařízení způsobem, jež je v rozporu se Smlouvou;
  - d) Nájemce vykonává svá práva Nájemce, vyplývající ze Smlouvy způsobem, který je v rozporu s dobrými mravy a/nebo pravidly slušného chování;
  - e) Nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené Provozním řádem Pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou Pronajímateli, a to v případě, že Pronajímatel podstatným způsobem opakovaně porušuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy, přičemž v důsledku této skutečnosti Nájemce nemůže řádným způsobem vykonávat svá práva založená Smlouvou, a současně pouze za předpokladu, že Pronajímatel na výzvu Nájemce a ve lhůtě stanovené touto výzvou neukončí porušování svých povinností uložených mu Smlouvou. Ve výzvě Pronajímateli dle předchozí věty Nájemce identifikuje povinnosti, které Pronajímatel opakovaně porušil odkazem na příslušná ustanovení Smlouvy a specifikuje skutkový stav takového porušení povinností a stanoví lhůtu minimálně třicet (30) pracovních dní, ve které je Pronajímatel povinen ukončit porušování svých povinností uložených mu Smlouvou.
4. Výpovědní lhůta pro případ výpovědi dle 2. a 3. odstavce tohoto článku činí dvacet (20) pracovních dnů a počíná dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud se Předmět nájmu bez zavinění Nájemce stane zcela nezpůsobilý dalšího užívání k účelu dle Smlouvy po dobu přesahující jeden (1) měsíc a Pronajímatel nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce.
6. Nájemce je oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že v insolvenčním řízení bude zjištěn úpadek Pronajímatele nebo insolvenční návrh byl zamítnut pro nedostatek majetku Pronajímatele (v souladu se zněním zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení - insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je rovněž oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že Pronajímatel vstoupí do likvidace.
7. Za den odstoupení od Smlouvy se považuje den, kdy bylo písemné oznámení o odstoupení oprávněné strany doručeno druhé smluvní straně.

8. Změna v osobě vlastníka Budovy či přiléhajících pozemků nemá na trvání Předmětu nájmu vliv a není ani důvodem pro jeho výpověď žádnou ze Smluvních stran.

#### **Článek 14**

##### **Vrácení Předmětu nájmu**

1. Při ukončení nájmu dle Smlouvy Nájemce vrátí Předmět nájmu Pronajímateli řádně vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je povinen na své náklady odstranit veškeré změny, úpravy, renovace nebo instalace z Předmětu nájmu s výjimkou případů, kdy se Smluvní strany dohodnou jinak. Dohodnou-li se Smluvní strany, že některé z Nájemcem provedených změn, úprav, renovací či instalací není Nájemce povinen odstranit a mají být v Předmětu nájmu ponechány, pak za takové změny, úpravy, renovace či instalace nenáleží Nájemci ze strany Pronajímatele žádná náhrada. Pokud Nájemce poruší svou povinnost podle tohoto článku a takovou povinnost řádně nesplní ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného Pronajímatelem, může Pronajímatel zajistit výkon požadovaných prací sám na náklady Nájemce.
2. Předmět nájmu bude předán do 18:00 hodin dne, kterým nájem dle Smlouvy končí. Pokud je dnem předání sobota, neděle nebo státem uznaný svátek, předmět nájmu bude vrácen do 18:00 hodin nejbližšího následujícího pracovního dne.
3. Při předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli Smluvní strany provedou prohlídku zjevného stavu Předmětu nájmu a připraví a podepíší předávací protokol, ve kterém zachytí stav předávaného Předmětu nájmu zjištěný při prohlídce.
4. Nepředá-li Nájemce vyklizený Předmět nájmu ve stavu, který umožňuje další pronájem Předmětu nájmu, zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč za každý den prodlení v prvních pěti (5) dnech prodlení. Za každý další den prodlení zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.

#### **Článek 15**

##### **Ostatní ujednání**

1. Na právní vztahy touto Smlouvou založené a v ní výslovně neupravené, se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Pronajímatel je podle § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů.

3. Nájemce je oprávněn uveřejnit na svých webových stránkách nebo na stránkách Ministerstva spravedlnosti celý text Smlouvy, vše za předpokladu, nebrání-li uveřejnění zvláštní právní předpis.
4. Nájemce bere na vědomí, že veškeré existující i budoucí pohledávky Pronajímatele za Nájemcem ze Smlouvy jsou zastaveny ve prospěch společnosti Raiffeisenbank, a.s., IČ: 492 40 901, se sídlem: Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051 (dále jen „**zástavní věřitel**“). Nájemce bere na vědomí, že je povinen v souladu s občanským zákoníkem provádět veškeré platby z titulu Smlouvy, na které má Pronajímatel nárok, pouze zástavnímu věřiteli nebo na účet sdělený za tímto účelem zástavním věřitelem. Povinnost Nájemce plnit zástavnímu věřiteli bude splněna řádně, budou-li veškeré platby z titulu Smlouvy prováděny ve prospěch bankovního účtu uvedeného v záhlaví Smlouvy, vedeného zástavním věřitelem, nebo na jiný účet, který může být Nájemci sdělen zástavním věřitelem. Nájemce se zavazuje řídit pokyny zástavního věřitele při veškerých platbách a výplatách dle Smlouvy.
5. Nájemce může postoupit Smlouvu nebo její část pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

## Článek 16

### Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy musí být učiněny písemně ve formě číslovaného dodatku k této Smlouvě, podepsaného k tomu oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
2. Smluvní strany ujednávají, že obchodní zvyklost nemá přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky. Smluvní strany vylučují použití obchodních zvyklostí na právní vztahy vzniklé z této Smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva obsahuje veškerý projev jejich shodné vůle a mimo ni neexistují žádná ujednání v jiné než písemné formě, která by ji doplňovala, měnila nebo mohla mít význam při jejím výkladu a že se tedy žádná ze Smluvních stran nespolehá na prohlášení druhé Smluvní strany, které není uvedeno v této Smlouvě, jejích přílohách či dodatcích. Tím není dotčen význam komunikace stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) výtiscích s platností originálu, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem Počátku nájmu.
6. Stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, zdánlivým či neúčinným, nemá tato skutečnost vliv na ostatní ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná.

Smluvní strany se v tomto případě zavazují písemnou dohodou nahradit ustanovení, které bylo shledáno neplatným, zdánlivým či neúčinným novým ustanovením, které po obsahové stránce nejlépe odpovídá zamýšlenému účelu původního ustanovení. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

7. Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma Smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této Smlouvy, jsou strany povinny se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání.
8. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva byla sjednána na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, že si její obsah přečetly, bezvýhradně s ním souhlasí, považují jej za zcela určitý a srozumitelný, což níže stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Přílohy této Smlouvy:

1. Příloha č. 1 – Rozpis Nájemného, Poplatků a zálohových plateb
2. Příloha č. 2 – Identifikace Předmětu nájmu
3. Příloha č. 3 – Ověřená kopie výpisu z katastru nemovitostí včetně snímku katastrální mapy
4. Příloha č. 4 – Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce
5. Příloha č. 5 – Plná moc

V ..... dne: .....

V Ústí nad Labem dne: .....

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....



## Příloha č. 1 - Rozpis Nájemného, Poplatků a zálohových plateb

Nájemce :	ČR - Krajský soud v Ústí nad Labem					
Doručovací adresa:	Národního odboje 1274/26, 400 92 Ústí nad Labem-Střekov				IC:	00215708
					DIČ:	
Platnost od :	1.1.2017 - 31.3.2018				Kalkulace nájmu	
Pronájem	Sazba v Kč	za 1 m2	Počet m2	Částka v Kč celkem		
	za měsíc	za rok		za měsíc		za rok
Nájem: Administrativní prostory	125,5	1 506,00	1 497,55	187 942,53		2 255 310,30
Nájem: Ostatní prostory	75,0	900,00	1 594,88	119 616,00		1 435 392,00
				0,00		0,00
				0,00		0,00
				0,00		0,00
<b>Celkem</b>	X	X	3 092,43	307 558,53		3 690 702,30

Ostatní pronájem	Sazba v Kč		Počet jednotky	Částka v Kč celkem		
	za měsíc				za rok	
<b>Celkem</b>	X		X	0,00	0,00	0,00

Služby se zákl. sazbou % DPH	Sazba v Kč	za 1 m2	Počet m2	Částka v Kč celkem		
	za měsíc	za rok		za měsíc		za rok
Poplatky za služby - paušál	33,67	404,00	3 092,43	104 111,81		1 249 341,72
Úklid				0,00		0,00
				0,00		0,00
				0,00		0,00
<b>Celkem</b>	X	X	3 092,43	104 111,81		1 249 341,72

Média se zákl. sazbou % DPH	Sazba v Kč	za 1 m2	Počet m2	Částka v Kč celkem		
	za měsíc	za rok		za měsíc		za rok
Média: Elektrická energie - záloha	8,75	105,00	3 092,43	27 058,76		324 705,15
				0,00		0,00
<b>Celkem</b>	X	X	3 092,43	27 058,76		324 705,15

Média se sníženou sazbou % DPH	Sazba v Kč	za 1 m2	Počet m2	Částka v Kč celkem		
	za měsíc	za rok		za měsíc	za čtvrtletí	za rok
Média: teplo - záloha	20,75	249,00	3 092,43	64 167,92		770 015,07
Média: vodné, stočné - záloha	3,33	40,0	3 092,43	10 308,10		123 697,20
				0,00		0,00
				0,00		0,00
<b>Celkem</b>	X	X	6 184,86	74 476,02		893 712,27

<b>K úhradě celkem</b>	<b>513 205,12</b>	<b>0,00</b>	<b>6 158 461,44</b>
------------------------	-------------------	-------------	---------------------

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH a při účtování se daní dle platných daňových zákonů.

Rozpis měsíčních plateb na období :

1.1.2017 - 31.3.2018

	základ základní sazba	základ snížená sazba	21% DPH	15% DPH	Celkem k úhradě Kč
nájem	307 558,53				307 558,53
služby se zákl.s.DPH	104 111,81		21 863,48	0,00	125 975,29
média se zákl.s.DPH	27 058,76		5 682,34		32 741,10
média se sníženou.s. DPH		74 476,02	0,00	11 171,40	85 647,43
Celkem	438 729,10	74 476,02	27 545,82	11 171,40	551 922,34

## **Příloha č. 2 - Identifikace Předmětu nájmu**

Nájemce: Krajský soud v Ústí nad Labem IČ: 00215708  
Národního odboje 1274, 400 92 Ústí nad  
Labem  
Platnost od: 1. 1. 2017

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

Specifikace pronajatého prostoru:

*Ústí nad Labem / 21802 Ústí nad Labem, Kramoly 1574/39*

Administrativní prostory

plocha: 1.497,55 m<sup>2</sup>

Ostatní prostory

plocha: 1.594,88 m<sup>2</sup>

---

***Celkem:***

***3.092,43 m<sup>2</sup>***



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2016 12:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775258 Střekov

List vlastnictví: 4254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Holušická 2221/3, Chodov, 14800 Praha 4	24785920	

### B Nemovitosti

#### Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2603/1	294	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
2603/3	37	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
2605/1	706	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Střekov, č.p. 1574, tech.vyb				
2605/3	527	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Střekov, č.p. 1574, tech.vyb				
2615	234	ostatní plocha	zeleň	rozsáhlé chráněné území
2621	91	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
2622/1	383	ostatní plocha	zeleň	rozsáhlé chráněné území
2622/2	3	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
2622/3	1	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
2623	20	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV				
2624	59	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2625	64	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	rozsáhlé chráněné území
2626	149	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
2627	189	ostatní plocha	zeleň	rozsáhlé chráněné území
2628	220	ostatní plocha	zeleň	rozsáhlé chráněné území
2629	266	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
2630	260	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
2631	283	ostatní plocha	zeleň	rozsáhlé chráněné území

#### Stavby

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2016 12:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775258 Střekov

List vlastnictví: 4254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Střekov, č.p. 1574

tech.vyb

2605/1  
2605/2, LV 1  
2605/3  
2605/4, LV 278  
2605/5, LV 1  
2605/6, LV 1

rozsáhlé chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění trafostanice VN/NN v přízemí objektu a kabelové přípojky elektr.energie na pozemku a umožnění přístupu za účelem jejich údržby a oprav, ze dne 8.1.2001

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická  
874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502  
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: 2605/1  
Stavba: Střekov, č.p. 1574

Z-9746/2010-510  
Z-9746/2010-510

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 254/2001 , právní účinky vkladu 1.2.2001.

POLVZ:105/2001 Z-7000105/2001-510

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splynutí obchodních společností ze dne 09.11.2010.

Z-9746/2010-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, Zástavní právo zajišťuje všechny pohledávky Raiffeisenbank a.s., existující i takové, které vzniknou v budoucnu, podmíněné i nepodmíněné, vzniklé na základě smlouvy o úvěru ze dne 24. 5. 2016 ("Smlouva o úvěru"), rámcové smlouvy o obchodování na finančním trhu za účelem zajištění proti riziku nepříznivého pohybu úrokových sazeb č.HS/02/TMAP0/01/24785920 ze dne 14. 12. 2012 ("Treasury smlouva") a smlouvy o zastavení nemovitých věcí ze dne 24. 5. 2016 ("Zástavní smlouva"), včetně příslušenství, zejména pohledávky na (i) splacení jistiny úvěrů až do výše 580.000.000,- Kč a úroků, úroků z úroků, úroků z prodlení a nákladů, které Raiffeisenbank a.s. vynaloží v souvislosti s výkonem svých práv a povinností ze Smlouvy o úvěru, a nároky Raiffeisenbank a.s. v souvislosti s odstoupením od Smlouvy o úvěru, (ii) splacení všech dluhů vzniklých na základě Treasury smlouvy včetně dluhů z jednotlivých smluv, transakcí či ujednání týkající se jednotlivých obchodů (včetně IRS) uzavíraných na základě Treasury smlouvy, (iii) uhrazení veškerých dalších dluhů vzniklých na základě Smlouvy o úvěru, Treasury smlouvy nebo Zástavní smlouvy, zejména poplatky, odměny, náklady, odškodnění, výdaje, náhrady újmy, smluvní pokuty a jiné dluhy vzniklé v důsledku porušení povinností ze Smlouvy o úvěru, Treasury smlouvy nebo Zástavní smlouvy, a (iv) vydání bezdůvodného obohacení a náhrady újmy v souvislosti s neexistencí, zánikem, neplatností a/nebo nevymahatelností Smlouvy o úvěru, Treasury smlouvy nebo Zástavní smlouvy, a to až do celkové výše 1.160.000.000,- Kč nebo jejího ekvivalentu v jiné měně, existující k 24. 5. 2016 i ty, které vzniknou od 24. 5. 2016 nejpozději do 30. 6. 2035.

popis: Zástavní právo zřízené na základě smlouvy o zástavě nemovitých věcí ze dne 24. 5. 2016 uzavřené mezi společnostmi 1. Regionální investiční fond s proměnným základním

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2016 12:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775258 Střekov

List vlastnictví: 4254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

kapitálem, a.s. a společností Raiffeisenbank a.s.

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova  
1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 49240901

Parcela: 2603/1	V-3611/2016-510
Parcela: 2603/3	V-3611/2016-510
Parcela: 2605/1	V-3611/2016-510
Parcela: 2605/3	V-3611/2016-510
Parcela: 2615	V-3611/2016-510
Parcela: 2621	V-3611/2016-510
Parcela: 2622/1	V-3611/2016-510
Parcela: 2622/2	V-3611/2016-510
Parcela: 2622/3	V-3611/2016-510
Parcela: 2623	V-3611/2016-510
Parcela: 2624	V-3611/2016-510
Parcela: 2625	V-3611/2016-510
Parcela: 2626	V-3611/2016-510
Parcela: 2627	V-3611/2016-510
Parcela: 2628	V-3611/2016-510
Parcela: 2629	V-3611/2016-510
Parcela: 2630	V-3611/2016-510
Parcela: 2631	V-3611/2016-510
Stavba: Střekov, č.p. 1574	V-3611/2016-510

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.05.2016. Zápis proveden dne 17.06.2016; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-3611/2016-510

Pořadí k 26.05.2016 10:10

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-3611/2016-510

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.05.2016. Zápis proveden dne 17.06.2016; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-3611/2016-510

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-3611/2016-510

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.05.2016. Zápis proveden dne 17.06.2016; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-3611/2016-510

o Zákaz zcizení a zatížení

zřízený na základě smlouvy o zástavě nemovitých věcí ze dne 24. 5. 2016  
doba trvání: 30. června 2035

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova  
1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 49240901

Parcela: 2603/1	V-3611/2016-510
Parcela: 2603/3	V-3611/2016-510
Parcela: 2605/1	V-3611/2016-510
Parcela: 2605/3	V-3611/2016-510
Parcela: 2615	V-3611/2016-510

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 3

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2016 12:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775258 Střekov

List vlastnictví: 4254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 2621	V-3611/2016-510
Parcela: 2622/1	V-3611/2016-510
Parcela: 2622/2	V-3611/2016-510
Parcela: 2622/3	V-3611/2016-510
Parcela: 2623	V-3611/2016-510
Parcela: 2624	V-3611/2016-510
Parcela: 2625	V-3611/2016-510
Parcela: 2626	V-3611/2016-510
Parcela: 2627	V-3611/2016-510
Parcela: 2628	V-3611/2016-510
Parcela: 2629	V-3611/2016-510
Parcela: 2630	V-3611/2016-510
Parcela: 2631	V-3611/2016-510
Stavba: Střekov, č.p. 1574	V-3611/2016-510

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.05.2016. Zápis proveden dne 17.06.2016; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-3611/2016-510

Pořadí k 26.05.2016 10:10

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností fúzí ze dne 03.10.2011.

Z-14155/2011-510

Pro: 1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, RČ/IČO: 24785920 a.s., Holušická 2221/3, Chodov, 14800 Praha 4

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2624	15600	59

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2016 12:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775258 Střekov

List vlastnictví: 4254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.08.2016 12:37:07

Ověřuji pod pořadovým číslem V 650/2016, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

v ..... dne .....

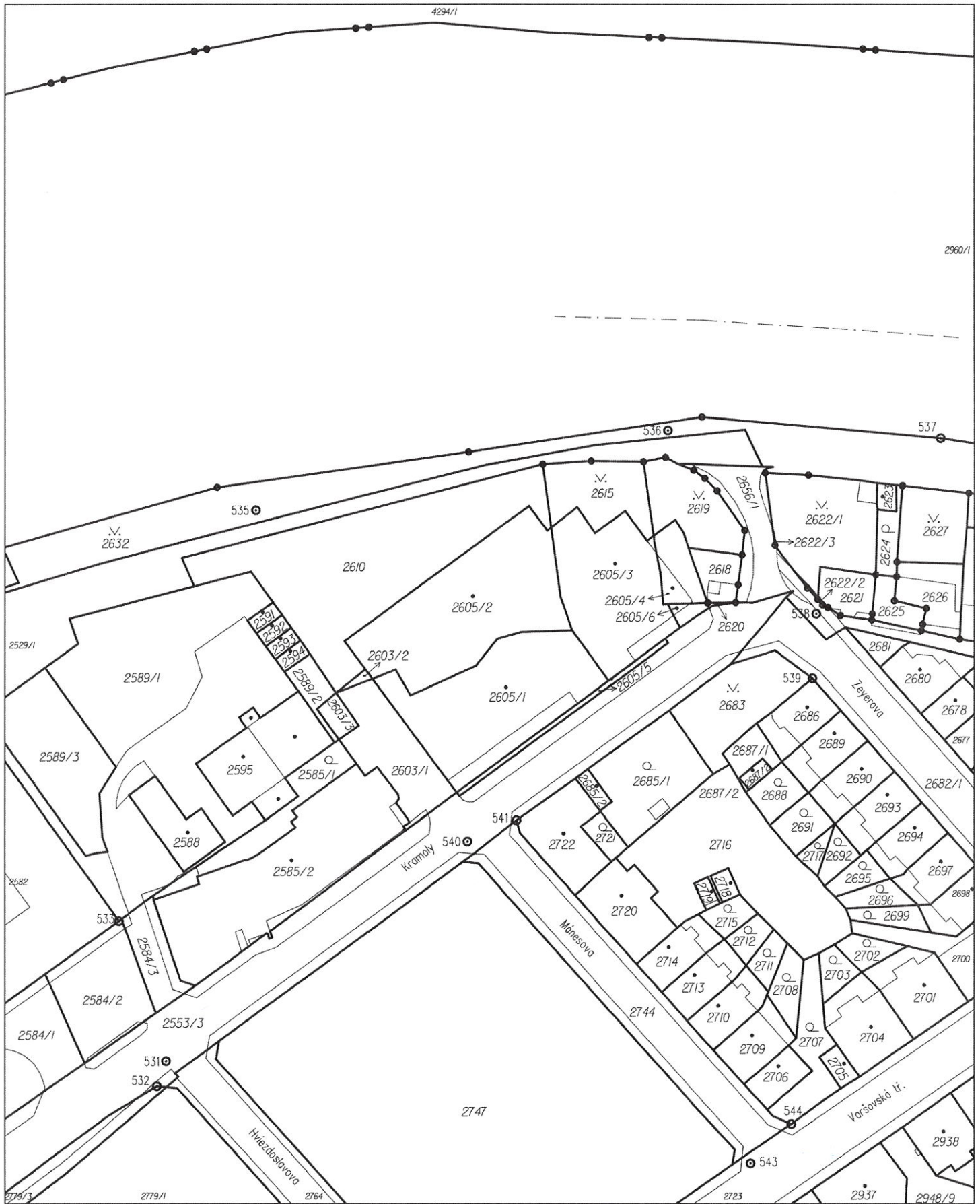
Podpis ..... Razítko .....



Dagmar MORAVCOVÁ  
pověřená notářem







Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem	Okres Ústí nad Labem	Obec Ústí nad Labem	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Střekov	Mapový list č. ÚSTÍ nad Labem 4-8/22	Měřítko platné pro rám 190 x 277 mm 1:1000	
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			
Stav k 17.08.2016 10:35:02	Vyhotoval Vyhотовeno dálkovým přístupem		Dne 17.08.2016 10:46:48

Katastr nemovitosti

Ověřuji pod pořadovým číslem 104149\_041274/1 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 1 listu, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Praha 414

dne 17.08.2016 v 10:49

Podpis .....



Razítko:

Orgonikova Michaela



#### Příloha č. 4 – Kontaktní osoby Pronajímatele a Nájemce

OSS	Ve věci	Jméno	Tel.	Mail
Nájemce	Smlouvy	Ing. Jan Tobiáš	████████	████████████████████
	Bezpečnosti	Ing. Rudolf Háva	████████	████████████████████
	Správy budovy/ předání prostor	Jan Vyleťal	████████	████████████████████
Pronajímatel	Smlouvy	Simona Plevková	████████	████████████████████
	Správy budovy/ předání prostor	Simona Plevková Jana Novotná	████████ ████████	████████████████████ ████████████████████
	Bezpečnosti	Jana Novotná	████████	████████████████████

# 1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

## PLNÁ MOC

Společnost **1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, IČ: 247 85 920, se sídlem: Holušická 2221/3, Chodov, 148 00, Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16792 (dále jen „**Zmocnitel**“), tímto

### zmocňuje

společnost **MEI Property Services, s.r.o.**, IČ: 271 64 829, se sídlem: Holušická 2221/3, Chodov, 148 00 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223 (dále jen „**Zmocněnec**“),

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

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

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

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

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

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

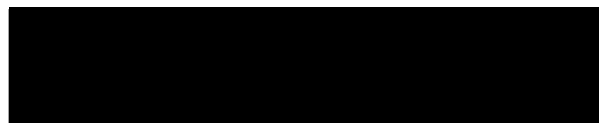
Zmocněnec je oprávněn ustanovit si v rozsahu této plné moci dalšího zástupce.

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

V Praze dne 16. 6. 2015



1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec



Plnou moc v uvedeném rozsahu přijímáme:

MEI Property Services, s.r.o.  
Mgr. Jan Matulík  
jednatel

Ověřovací doložka pro legalizaci  
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 86

Poř.č.: 18600-127-0924

Vlastnoručně podepsal: Ing. Petr Janoušek  
Datum a místo narození: [REDACTED]  
Adresa pobytu: [REDACTED]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: [REDACTED]  
Občanský průkaz

Praha 86 dne 16.06.2015  
Tupá Kateřina

*Tupá*

Podpis, úřední razítko

